

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



DR. FABRIZIO NICOLETTI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°81/2016



Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

* * * * *

Esperto Stimatore: **Geom. Claudio Sitri**



Data Giuramento: **11/10/2016**

Udienza: **19/01/2017**



PROSPETTO RIASSUNTIVO



1) continuità trascrizioni:

UNITA' NEGOZIABILE N.1

IMMOBILE N.1/3 catasto fabbricati

Attuale intestatario Foglio 39 particella 330 sub 601- 602 – 603



Passaggi di Provenienza

IMMOBILE N.4/6 catasto terreni

Attuale intestatario Foglio 39 particella 55 – 331 – 456

Passaggi di Provenienza

catasto fabbricati

Attuale intestatario Foglio 39 particella 457 sub.601

Passaggi di Provenienza



Visto quanto sopra indicato, per i passaggi di provenienza, per una miglior e più dettagliata descrizione, si rimanda alla certificazione ipocatastale redatta dal Notaio

Dott. Maria Carmela Ressa di Padova, del 05 maggio 2016 in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) esistenza di eventuali abusi edilizi;

Si precisa che per gli immobili della presente esecuzione risultano presenti abusi edilizi, consistenti in :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 – abitazione tipo civile

- all'interno dell'appartamento risulta modificata la distribuzione del reparto giorno, mediante la demolizione della divisione tra cucina e tinello ed il tamponamento dell'apertura tra il tinello e soggiorno.
- all'interno del reparto notte, risulta ridimensionato il disimpegno, realizzato di forma rettangolare, allineando la parete confinante la camera centrale, con quella della camera confinante il bagno;
- nel locale soggiorno, risulta tamponata internamente una delle due finestre;
- al piano terra sul retro del fabbricato, risulta tamponata una loggia esistente per la realizzazione del locale tecnico caldaia;
- risulta pavimentata, porzione della corte di pertinenza esclusiva, con betonelle autobloccanti;
- risulta realizzato un locale ripostiglio con interno un forno a legna.

LOTTO 2 – rimessa

- sul fronte principale, risulta trasformata un'apertura da finestre in portafinestra.
- risulta catastalmente avvenuto un frazionamento in 2 unità immobiliari distinte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 – rimessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- risulta realizzato un locale servizio igienico e ridimensionata la relativa finestra, rispetto al progetto originario;
- risulta tamponata una delle due finestre lato nord, a seguito del tamponamento esterno della loggia per la realizzazione del locale tecnico caldaia;
- risulta catastalmente avvenuto un frazionamento in 2 unità immobiliari distinte.

LOTTO 5 – presella di terrano

- risulta realizzato e accampionato catastalmente al Foglio 39 particella 457 sub. 601, un locale deposito, realizzato con struttura posticcia in legno ed ondulit;
- risulta la presenza di una serra.

Vista la tipologia degli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio, si presume che per la maggior parte degli stessi sia possibili richiedere una sanatoria Edilizia a regolarizzazione di tali opere.

3) cause ostative alla vendita;

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non si evidenziano cause ostative alla vendita, pur evidenziando che:

Al momento del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, come indicato nel verbale di sopralluogo (**all. n°04**), riferiva che *“la casa è abitazione della mamma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sin dalla costruzione del 1971 ad oggi, rinunciataria all’eredità del marito XXXXXXXXXX ma con diritto di abitazione.”*

4) valore di stima e prezzo base dei singoli lotti;

LOTTO 1- abitazione

Valore di mercato €. 110.000,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 99.000,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta di €. 99.000,00

(diconsi novantanovemila/00);



LOTTO 2/3 RIMESSA

Valore di mercato €. 50.000,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 45.000,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta di €. 45.000,00

(diconsi quarantacinquemila/00);



LOTTO 4 TERRENO AGRICOLO

Valore di mercato €. 42.500,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 38.250,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta di €. 38.250,00

(diconsi trentottomiladuecentocinquanta/00);

LOTTO 4 TERRENO AGRICOLO

Valore di mercato €. 17.750,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 15.975,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 16.000,00

(diconsi sedicimila/00);



LOTTO 1 – ABITAZIONE TIPO CIVILE

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.601, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.



L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (LOTTO 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).



Il lotto in oggetto consiste in appartamento al piano primo, con corte esclusiva al piano terra sul quale sono posti un locale di deposito e forno, e un locale caldaia.

Si ritiene di evidenziare che sulla corte di pertinenza esclusiva risulta una “tacita servitù” di passo per accedere alle 2 autorimesse e al terreno posto sul retro.

Tale unità immobiliare risulta, a detta dell'esecutata, residenza della madre.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto al piano primo risulta libera su quattro lati, mentre la corte al piano terra confina internamente, con le 2 autorimesse, sul retro con terreno agricolo della stessa Ditta e su i due lati con terreni agricoli, mentre l'ingresso con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

LOTTO 2 – RIMESSA

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.602, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località “La California”, dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (LOTTI

2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in autorimessa al piano terra prospiciente il lato d'ingresso lato sud.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1), tramite "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato retrostante in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 3), salvo se altri e più precisi.

LOTTO 3 – RIMESSA

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.603, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (LOTTO 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in autorimessa al piano terra prospiciente il retro lato nord.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1), tramite "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato d'ingresso è in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 2), salvo se altri e più precisi.

LOTTO 4 – PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO

Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.55, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecinaviaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 01 ha 21 are 35 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo arata.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma "quadrilatera".

Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non risultano, materializzati i confini.

L'accesso avviene dallo stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

LOTTO 5 – PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO

Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.456, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecinaviaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 35 are 42 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo principalmente a verde ed in parte a orto.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma "quadrilatera".

Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non risultano, materializzati i confini.

Su tale terreno risulta presente un locale deposito, presumibilmente abusivo, ma censito catastalmente al foglio 39 particella 457 sub. 601, e una serra priva di identificazione.

L'accesso avviene dalla corte di pertinenza esclusiva, della proprietà confinante (LOTTO 1) intestata alla stessa Ditta, presumendo un diritto di passo sul lato nord del LOTTO in oggetto.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con LOTTO 1 stessa proprietà, salvo se altri e più precisi.

6) stato di occupazione dell'immobile;

Al momento del sopralluogo, XXXXXXXXXXXXXXX, come indicato nel verbale di sopralluogo **(all. n°04)**, riferiva che *“la casa è abitazione della mamma XXXXXXXXXXXXXXX, sin dalla costruzione del 1971 ad oggi, rinunciataria all'eredità del marito XXXXXXXXXXXXXXX ma con diritto di abitazione.”*



QUESITO

(versione 1.0 ottobre 2015)

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

1. prima di ogni altra attività:

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

- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulti o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero*
- c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto*

non procederà 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 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 disdetta di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ovvero di altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, 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 propter rem, servitù, usi civici, censi, livelli, 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 immobile 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 e i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà specificatamente tenere conto, elencandoli in maniera distinta, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dei vincoli e degli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali, esponga inoltre la superficie commerciale ed il valore a metro quadro dell'immobile o degli immobili facenti parte di un lotto, in ossequio all'art. 568 c.p.c.; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

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

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

c) *che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;*

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

5. *a precisare se:*

- *la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*
- *il bene possiede le caratteristiche 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.*

PREMESSA

A seguito dell'incarico d'Ufficio ricevuto dal Dr. Fabrizio Nicoletti, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n.81/2016, promossa dalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Siena, per la QUOTA DI PROPRIETA' DI $\frac{1}{2}$ contro la

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cecina (LI) il 12/01/1955

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziabile n.1 per il diritto di proprietà di 1/2,

il sottoscritto Geom. Claudio Sitri, con studio in Livorno via Cairoli n°21, esercente la libera professione, essendo abilitato a farlo in quanto iscritto al n°1054 del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno incaricato dalla S.V, **(all. n°01)** quale esperto estimatore di beni immobiliari interessati dall'Esecuzione in oggetto come da verbale di giuramento del 11/10/2016 **(all. n°02)**, inviava giuramento on-line presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno, ritirava il fascicolo e assolte le incombenze necessarie, ha iniziato le operazioni peritali.

- In data 13 ottobre, si provvedeva all'invio della richiesta di sopralluogo, **(all. n°03)**
- in data 28 ottobre si effettuava il sopralluogo, rilevando lo stato dimensionale e di manutenzione, come indicato nel verbale **(all. n°04)**

Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Abitabilità del Comune di Cecina, Ufficio del Registro, Ufficio I.V.A. e.t.c del Comune di Livorno, considerato il quesito riportato nell'atto di giuramento, si elencano le verifiche e le considerazioni

effettuate.

* * * *

4) Provveda e Rediga



A3 “all’esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, indicandone i confini e i dati catastali”,



DESCRIZIONE CATASTALE

L’unità immobiliari, interessate dalla presente perizia, quali beni oggetto del Pignoramento, risultano intestate a:

Unità negoziabile n.1

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2; ESECUTATA



IMMOBILE 1 – ABITAZIONE TIPO CIVILE

Foglio 39 particella 330 Subalterno 601 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5
vani Superficie catastale 130 mq Rendita Catastale €. 965,77;

IMMOBILE 2 – RIMESSA

Foglio 39 particella 330 Subalterno 602 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 49 mq
Superficie catastale 57 mq Rendita Catastale €. 144,25;



IMMOBILE 3 – RIMESSA

Foglio 39 particella 330 Subalterno 603 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 54 mq
Superficie catastale 66 mq Rendita Catastale €. 158,97;



IMMOBILE 4 – TERRENO AGRICOLO

Foglio 39 particella 55 Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie 1 ha 21 are 35 ca
Reddito Dominicale €. 47,00 Agrario €. 34,47;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 5 – TERRENO AGRICOLO

Foglio 39 particella 456 Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie 35 are 42 ca
Reddito Dominicale €. 13,72 Agrario €. 10,06;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 39 particella 457 subalterno 601 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 31 mq
Superficie catastale 34 mq Rendita Catastale €. 73,65

IMMOBILE 6 – TERRENO AGRICOLO

Foglio 39 particella 331 Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie 01 are 40 ca
Reddito Dominicale €. 0,54 Agrario €. 0,40;

il tutto come riportato, sia nell'estratto di mappa (all. n°05) sia nelle
Visure per immobile dell'Ufficio del Territorio di Livorno, (all.n°06/12)
nell'elaborato planimetrico (all.n°13) e nelle planimetrie catastali. (all.n°14/17)

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Nel caso specifico in oggetto risulta n°1 unità negoziabile costituita da
n°6 immobili, autonomamente distinti, classificati e censiti,

- **abitazione tipo civile** foglio 39 particella 330 sub. 601 A/2;
- **rimessa** foglio 39 particella 330 sub. 602;
- **rimessa** foglio 39 particella 330 sub. 603;
- **terreno agricolo** foglio 39 particella 55;
- **autorimesse** foglio 39 particella 456 (ex329) e particella 457 sub. 601
- **particella** foglio 39 particella 331;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestate come sopra meglio descritto ai Sigg:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2;

ESECUTATA così da ritenere la possibilità della formazione di

n°5 LOTTI,

- n°1 Abitazione di tipo civile;

- n°2 Rimesse;

- n°2 terreni agricoli;

ritenendo, complessivamente, plausibile ai fini della vendita sia UNICO

LOTTO, OPPURE la formazione di n°4 LOTTI COSÌ IDENTIFICATI

LOTTO 1 - Abitazione di tipo civile;

LOTTO 2/3 - n°2 Rimesse;

LOTTO 4 – terreno agricolo;

LOTTO 5 – terreno agricolo;

LOTTO 1 – ABITAZIONE TIPO CIVILE

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.601, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località “La California”, dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (LOTTO 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in appartamento al piano primo, con corte

esclusiva al piano terra sul quale sono posti un locale di deposito e forno, e



un locale caldaia.

Si ritiene di evidenziare che sulla corte di pertinenza esclusiva risulta una "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse e al terreno posto sul retro.

Tale unità immobiliare risulta, a detta dell'esecutata, residenza della madre.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto al piano primo risulta libera su quattro lati, mentre la corte al piano terra confina internamente, con le 2 autorimesse, sul retro con terreno agricolo della stessa Ditta e su i due lati con terreni agricoli, mentre l'ingresso con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

LOTTO 2 – RIMESSA

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.602, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (LOTTI 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in autorimessa al piano terra prospiciente il

lato d'ingresso lato sud.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1), tramite "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato retrostante in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 3), salvo se altri e più precisi.

LOTTO 3 – RIMESSA

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.603, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (Lotti 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in autorimessa al piano terra prospiciente il retro lato nord.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1),

tramite “tacita servitù” di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato d'ingresso è in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 2), salvo se altri e più precisi.

LOTTO 4 – PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO

Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.55, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località “La California”, dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecinaviaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 01 ha 21 are 35 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo arata.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma “quadrilatera”.

Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non risultano, materializzati i confini.

L'accesso avviene dallo stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

LOTTO 5 – PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO

Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.456, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località “La California”, dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecinaviaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 35 are 42 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo principalmente a verde ed in parte a orto.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma “quadrilatera”.

Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non risultano, materializzati i confini.

Su tale terreno risulta presente un locale deposito, presumibilmente abusivo, ma censito catastalmente al foglio 39 particella 457 sub. 601, e una serra priva di identificazione.

L'accesso avviene dalla corte di pertinenza esclusiva, della proprietà confinante (LOTTO 1) intestata alla stessa Ditta, presumendo un diritto di passo sul lato nord del LOTTO in oggetto.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con LOTTO 1 stessa proprietà, salvo se altri e più precisi.

VERIFICA CORRISPONDENZA ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento (all.18) a favore della
XXX creditore procedente nell'esecuzione n.81/2016, verificata la nota di Trascrizione Reg. Gener.N°4836 Reg. Part. 3334 del 24/03/2016 consistente nel verbale dipignoramento immobili,

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,

Oggetto: unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Cecina

Unità negoziabile n.1

Consistenza: QUOTA DI 1/2 del diritto di proprietà di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 1 – A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Foglio 39 particella 330 Subalterno 601 Consistenza 8,5 vani

IMMOBILE 2 – C/6 RIMESSA

Foglio 39 particella 330 Subalterno 602 Consistenza 49 mq

IMMOBILE 3 – C/6 RIMESSA

Foglio 39 particella 330 Subalterno 603 Consistenza 54 mq

IMMOBILE 4 – TERRENO AGRICOLO

Foglio 39 particella 55

IMMOBILE 5 – TERRENO AGRICOLO

Foglio 39 particella 329

IMMOBILE 6 – TERRENO

Foglio 39 particella 331

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano ad oggi
corrispondenti come aggiornati dall'Ufficio Agenzia delle Entrate sezione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto, ad eccezione della particella 329 che come da tipo mappale del 31/01/2013 prot. LI0012011 risulta aggiornata dalla particella 456, come pure aggiornata con la costituzione di una nuova unità, soprastante la particella 456 e consistente in

IMMOBILE 7 – C/2 LOCALE DI DEPOSITO

Foglio 39 particella 457 sub. 601 Consistenza 31 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * *

A4“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;”

DESCRIZIONE DEL CESPITE

LOTTO 1

ABITAZIONE TIPO CIVILE

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.601, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località “La California”, dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L’immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse

(LOTTE 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in appartamento al piano primo, con corte esclusiva al piano terra sul quale sono posti un locale di deposito e forno, e

un locale caldaia.

Si ritiene di evidenziare che sulla corte di pertinenza esclusiva risulta una "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse e al terreno posto sul retro.

Tale unità immobiliare risulta, a detta dell'esecutata, residenza della madre.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto al piano primo risulta libera su quattro lati, mentre la corte al piano terra confina internamente, con le 2 autorimesse, sul retro con terreno agricolo della stessa Ditta e su i due lati con terreni agricoli, mentre l'ingresso con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

La costruzione dell'edificio, risale come indicato nel progetto del Geom. Franco Lorenzi, al 1971, da realizzarsi con strutture portanti in muratura di mattoni, i solai saranno in laterizio armato con cordoli in C.A. e divisori interni in mattoni forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

La copertura risulta a due falde inclinate.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, inserendosi in un contesto ambientale circostante, principalmente privo di tipologie edilizie, caratterizzato da terreni agricoli, ad eccezione di una proprietà prospiciente consistente in una tipologia edilizie con caratteristiche di civile abitazione, nel complesso, per le parti esterne relative alle facciate di medio gusto e manutenzione, con necessità di

manutenzione generale.

Dallo stradello poderale si accede alla corte pertinenziale esclusiva, tramite scala esterna si arriva al piano primo, dove troviamo il portoncino di ingresso all'abitazione, che immette nell'ingresso, al reparto giorno, composto da cucina con balcone, e soggiorno, mentre nel reparto notte, disimpegnate troviamo, tre camere e bagno.

Al piano terra è ubicato il locale caldaia mentre sulla corte di pertinenza esclusiva, troviamo un locale ripostiglio con all'interno un forno a legna.

L'unità immobiliare risulta di media metratura, presentando, per l'epoca e tipologia dell'edificio, una classica distribuzione dei vani.

Il tutto più precisamente descritto:

piano terra:

- corte esclusiva di circa 840,00 m²
- ripostiglio con forno di circa 8,85 m²;
- locale tecnico caldaia di circa 3,60 m²;

piano primo:

- ballatoio scala ingresso di circa 2,00 m²;
- ingresso di circa 6,95 m²;
- cucina di circa 16,95 m²;
- balcone di circa 4,50 m²;
- soggiorno di circa 21,00 m²;
- disimpegno di circa 7,70 m²;
- bagno di circa 5,65 m²;
- camera di circa 15,10 m²;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- camera di circa 12,20 m²;
- camera di circa 15,45 m²;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO 101,00 m²

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO 120,00 m²

SUPERFICIE NETTA LOCALI ACCESSORI 12,45 m²

SUPERFICIE LORDA LOCALI ACCESSORI 15,85 m²

SUPERFICIE ACCESSORI RAGGUAGLIATA AL 40% 6,34 m²

SUPERFICIE NETTA BALCONI 6,47 m²

SUPERFICIE BALCONI E LOGGIE RAGGUAG. AL 20% 1,30 m²

SUPERFICIE NETTA CORTE ESCLUSIVA 840,47 m²

SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA RAGGUAG. AL 2% 16.80 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE 144,44 m²

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. nn°19-20) e dall'elaborato grafico (all. nn°21-22) e di georeferenziazione (all. n°26).

Gli impianti, sono sotto traccia, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

L'abitazione è pavimentata, differentemente con piastrelle e rifinitura perimetralmente con abbinato battiscopa di corredo ad eccezione del bagno, pavimentati e rivestiti in ceramica, come pure risulta rivestita la sola porzione del lato cottura in cucina, il tutto in medie condizioni di manutenzione, pur risultando i materiali di finitura principalmente dell'epoca di realizzazione.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet e vasca da

bagno, con rubinetterie plurifori in acciaio.

Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso come pure gli infissi esterni, in alluminio anodizzato color oro, vetro singolo, mentre gli infissi interni in legno, oscurati da avvolgibili.

Gli impianti tecnologici risultano autonomi e non allacciati alle utenze pubbliche, comprendono, idrico con pozzo per adduzione acqua, scarico acque in fossa a estrazione, l'impianto di riscaldamento con "serbatoio" di GPL esterno interrato, risultano presenti radiatori in ghisa, CON RISERVA PER LA FUNZIONALITA DELLA CALDAIA posta nell'apposito locale tecnico al piano terra, ed impianto elettrico.

Si evidenzia che la fornitura del gas è con bombolone "gpl" esterno interrato, come pure lo scarico della fognatura nera è inserito in vasca esterna interrata, per ambedue non è stata rintracciata la documentazione per verificarne la regolarità con le vigenti norme in materia.

Le altezze interne, risultano, al piano primo circa H= 3,00 m. al piano terra, il locale tecnico circa h=2,65 m e il locale ripostiglio-forno circa hm=2.15.

Per quanto è stato possibile visionare, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultano mediocri, il tutto con necessità di rimodernamento e nel complesso con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia per le parti interne che per le parti esterne, nel complesso lo stato di fatto si ritiene sia, mediocre.

LOTTO 2

RIMESSA

Trattasi di unità immobiliare ad uso rimessa, identificata

catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.602, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 rimesse (LOTTI 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in rimessa al piano terra prospiciente il lato d'ingresso lato sud.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1), tramite "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato retrostante in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 3), salvo se altri e più precisi.

La costruzione dell'edificio, risale come indicato nel progetto del Geom. Franco Lorenzi, al 1971, da realizzarsi con strutture portanti in muratura di mattoni, i solai saranno in laterizio armato con cordoli in C.A. e divisori interni in mattoni forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

La copertura risulta a due falde inclinate.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, inserendosi in un contesto ambientale circostante, principalmente privo di tipologie edilizie, caratterizzato da terreni agricoli, ad eccezione di una proprietà prospiciente consistente in una tipologie edilizie con caratteristiche di civile abitazione, nel complesso, per le parti esterne relative alle facciate di medio gusto e manutenzione, con necessità di manutenzione generale.

Dallo stradello poderale, tramite "tacita servitù" si accede alla corte pertinenziale esclusiva del LOTTO 1, l'ingresso al locale è dato da ampia apertura che immette in unico locale di forma rettangolare adibito a soggiorno-cucina, lo stesso locale risulta comunicante con ampia apertura con il locale confinante (LOTTO 3).

Il tutto più precisamente descritto:

piano terra:

- rimessa di circa 48,35 m²

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

SUPERFICIE NETTA RIMESSA	48,35 m ²
SUPERFICIE LORDA RIMESSA	<u>57,40 m²</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE	57,40 m²

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. nn°19-20) e dall'elaborato grafico (all. nn°21-23) e di georeferenziazione (all. n°26).

Gli impianti, sono sotto traccia, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

Il locale è pavimentato uniformemente con piastrelle, gli infissi esterni risultano in alluminio color oro, vetro singolo, il tutto in medie condizioni di manutenzione, pur risultando i materiali di finitura principalmente dell'epoca di realizzazione.

L'altezza interna, risulta di circa h= 2,55 m.

Per quanto è stato possibile visionare, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultano mediocri, il tutto con necessità di rimodernamento e nel complesso con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia per le parti interne che per le parti esterne, nel complesso lo stato di fatto si ritiene sia, mediocre.

LOTTO 3

RIMESSA

Trattasi di unità immobiliare ad uso rimessa, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.602, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 rimesse (LOTTO 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in rimessa al piano terra prospiciente il retro lato nord.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1),

tramite “tacita servitù” di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato d'ingresso è in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 2), salvo se altri e più precisi.

La costruzione dell'edificio, risale come indicato nel progetto del Geom. Franco Lorenzi, al 1971, da realizzarsi con strutture portanti in muratura di mattoni, i solai saranno in laterizio armato con cordoli in C.A. e divisori interni in mattoni forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

La copertura risulta a due falde inclinate.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, inserendosi in un contesto ambientale circostante, principalmente privo di tipologie edilizie, caratterizzato da terreni agricoli, ad eccezione di una proprietà prospiciente consistente in una tipologie edilizie con caratteristiche di civile abitazione, nel complesso, per le parti esterne relative alle facciate di medio gusto e manutenzione, con necessità di manutenzione generale.

Dallo stradello poderale, tramite “tacita servitù” si accede alla corte pertinenziale esclusiva del LOTTO 1, l'ingresso al locale è dato da ampia apertura che immette in unico locale di forma quadrilatera pressoché rettangolare adibita a deposito e ricovero attrezzi, con la presenza di un servizio igienico, lo stesso locale risulta comunicante con ampia apertura con

il locale confinante (LOTTO 2).

Il tutto più precisamente descritto:

piano terra:

- rimessa di circa 49,22 m²
- bagno di circa 4,65 m²

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

SUPERFICIE NETTA RIMESSA	53,87 m ²
SUPERFICIE LORDA RIMESSA	<u>65.00 m²</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE	65,00 m²

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. nn°19-20) e dall'elaborato grafico (all. nn°21-24) e di georeferenziazione (all. n°26).

Gli impianti, sono sotto traccia, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

Il locale è pavimentato con piastrelle, il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water e doccia con pareti rivestite in piastrelle, gli infissi esterni risultano in alluminio color oro, e legno, vetro singolo, il tutto in medie condizioni di manutenzione, pur risultando i materiali di finitura principalmente dell'epoca di realizzazione.

L'altezza interna, risulta di circa h= 2,55 m.

Per quanto è stato possibile visionare, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultano mediocri, il tutto con necessità di rimodernamento e nel complesso con necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per le parti interne che per le parti esterne, nel complesso lo

stato di fatto si ritiene sia, mediocre.

LOTTO 4

PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO



Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.55, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località “La California”, dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecinaviaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 01 ha 21 are 35 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo arata.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma “quadrilatera”.

L'accesso avviene dallo stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

Il tutto più precisamente descritto:

Dalla documentazione si è determinata la consistenza, espressa in ha del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

SUPERFICIE CATASTALE NOMINALE 01 ha 21 are 35 ca

Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non risultano, materializzati i confini.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. nn°19-20) e di georeferenziazione (all. n°26).

LOTTO 5

PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO

Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.456, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecinaviaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 35 are 42 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo principalmente a verde ed in parte a orto.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma "quadrilatera".

Su tale terreno risulta presente un locale deposito, presumibilmente abusivo, ma censito catastalmente al foglio 39 particella 457 sub. 601, e una serra priva di identificazione.

L'accesso avviene dalla corte di pertinenza esclusiva, della proprietà confinante (LOTTO 1) intestata alla stessa Ditta, presumendo un diritto di passo sul lato nord del LOTTO in oggetto.

Il tutto più precisamente descritto:

Dalla documentazione si è determinata la consistenza, espressa in ha del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

SUPERFICIE CATASTALE NOMINALE 35 are 42 ca

con soprastante locale di deposito di circa 32,90 m²

Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non

risultano, materializzati i confini.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con LOTTO 1 stessa proprietà, salvo se altri e più precisi.

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. nn°19-20) e dall'elaborato grafico (all. n°25) e di georeferenziazione (all. n°26).

* * * *

RICERCA DELLA CONSERVATORIA DEI R.R. I.I.

Il sottoscritto si recava all'Ufficio della Conservatoria dei R.R. I.I. di Livorno, per le necessarie visure, in base all'analisi dei documenti allegati, procedeva alla visura di aggiornamento (all.n°27) della certificazione ipocatastale depositata, ALLA QUALE SI RIMANDA PER PIU' AMPIA E PRECISA DESCRIZIONE,

A5“*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 basa 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, ovvero di altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, 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, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);”

Al momento del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, come indicato nel verbale di sopralluogo (all. n°04), riferiva che *“la casa è abitazione della mamma XXXXXXXXXXXXXXXX, sin dalla costruzione del 1971 ad oggi, usufruttuaria e rinunciataria all'eredità del marito XXXXXXXXXXXXXXXX.”*

Da una appurata verifica è stata reperita la dichiarazione di successione (all. n°28) del Sig. XXXXXXXX a favore dei figli Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX, oltre l'allegato atto di rinuncia all'eredità (all. n°29) da parte della moglie XXXXXXXXXXXXXXXX.

Da tale documentazione non si rintraccia il citato diritto di usufrutto come pure il presunto “diritto di abitazione”

La verifica veniva estesa anche presso la direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con domanda del 12/10/2016 (all.30) e seguente risposta negativa del 02/11/2016 (all.31).

* * *

-A6 *“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*

propter rem, servitù, usi civici, censi, livelli uso, abitazione);”

-A7“*a verificare l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno in opponibili all’acquirente (iscrizioni, pignoramenti ecc.)”*

-A8“*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, nonché l’importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale;”*

In riferimento all’esistenza di oneri e vincoli, di natura condominiale come sopra descritti, vista la tipologia delle unità immobiliari e dalla documentazione visionata dal sottoscritto, non risultano comunicati da parte dell’Esecutato oneri condominiali.

Si sottolinea altresì che NON sono state eseguite le seguenti verifiche:

- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs 3 aprile 2006 n.152 e del D.lgs 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni.

*. *. *. *

-A9“*a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa*

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso, specificando lo stato del procedimento e gli eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria (se ancora da rilasciare) e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 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 avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

A verifica della posizione edilizia-urbanistica dei fabbricati e dei terreni, oggetto della presente esecuzione, si effettuava richiesta di verifica (all.32) c/o gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Cecina, inerente l'esistenza di domande e/o autorizzazioni con visura e rilascio di copia della eventuale documentazione.

In riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto al Comune di Cecina, (all.33) veniva rilasciato in data 08/11/2016, (all.34)

STRUMENTO URBANISTICO

- "ricade nel Sottosistema Ambientale AE, "Il sottosistema del territorio agricolo della pianura bonificata" del Piano Strutturale dell'art.14 degli

Indirizzi Normativi di tale strumento urbanistico, e dell'art. 20 delle NTA del vigente regolamento Urbanistico;

- L'area sopraccitata è individuata sulla tavola P 03v del regolamento Urbanistico;"

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia veniva visionata la documentazione in atti (all.35) e ritirata, inerente le unità oggetto dell'esecuzione, consistente in:

1) PRATICA EDILIZIA N.102/1970 (all.35a) MANCUSO VITO

Costruzione casa di abitazione rurale; variante 1 e variante 2

In riferimento all'esistenza di certificati di abitabilità\agibilità, risulta rintracciato al n.102/70 del 11/12/1972, inerente a 2 vani al piano terra e 1 appartamento al piano primo. (all.35b)

Da quanto fino a qui riscontrato in riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, si evidenziano alcune discordanze, di seguito descritte, che non hanno trovato riscontro negli elaborati visionati, e che pertanto, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, sonoda ritenersi abusive:

LOTTO 1 – abitazione tipo civile

- all'interno dell'appartamento risulta modificata la distribuzione del reparto giorno, mediante la demolizione della divisione tra cucina e tinello ed il tamponamento dell'apertura tra il tinello e soggiorno.
- all'interno del reparto notte, risulta ridimensionato il disimpegno, realizzato di forma rettangolare, allineando la parete confinante la camera centrale, con quella della camera confinante il bagno;
- nel locale soggiorno, risulta tamponata internamente una delle due finestre;
- al piano terra sul retro del fabbricato, risulta tamponata una loggia esistente per la realizzazione del locale tecnico caldaia;

- risulta pavimentata, porzione della corte di pertinenza esclusiva, con betonelle autobloccanti;
- risulta realizzato un locale ripostiglio con interno un forno a legna.

LOTTO 2 – rimessa

- sul fronte principale, risulta trasformata un'apertura da finestre in portafinestra.
- risulta catastalmente avvenuto un frazionamento in 2 unità immobiliari distinte.

LOTTO 3 – rimessa

- risulta realizzato un locale servizio igienico e ridimensionata la relativa finestra, rispetto al progetto originario;
- risulta tamponata una delle due finestre lato nord, a seguito del tamponamento esterno della loggia per la realizzazione del locale tecnico caldaia;
- risulta catastalmente avvenuto un frazionamento in 2 unità immobiliari distinte.

LOTTO 5 – presella di terrano

- risulta realizzato e accampionato catastalmente al Foglio 39 particella 457 sub. 601, un locale deposito, realizzato con struttura posticcia in legno ed ondulit;
- risulta la presenza di una serra.

Vista la tipologia degli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio, si presume che per la maggior parte degli stessi sia possibile richiedere una sanatoria Edilizia a regolarizzazione di tali opere.

Si presume che i costi per la richiesta di Sanatorie siano da

quantificare in circa €. 7.000,00, precisando che il rilascio della Autorizzazione in Sanatoria è di competenza dell'Ufficio Tecnico del Comune al quale si rimanda la conferma, preventiva, per una positiva definizione.

In caso di parere negativo, viste l'entità degli abusi, si ritiene di indirizzare la scelta per un eventuale ripristino degli abusi.

Di seguito si indicano le opere e il relativo costo indicativo per il ripristino dei locali.

LOTTO 1

- ripristino della distribuzione del reparto giorno allo stato originario, mediante la ricostruzione della divisione tra cucina e tinello e la demolizione del tamponamento per il ripristino dell'apertura tra il tinello e soggiorno;
a corpo €. 2.000,00
- ripristino del reparto notte, mediante la demolizione e ricostruzione nello stato originario, di paretina divisoria tra la camera centrale e il disimpegno;
a corpo €. 1.000,00
- locale soggiorno, ripristino allo stato originario mediante ritrovamento e demolizione del tamponamento della finestra;
a corpo €. 400,00
- al piano terra sul retro del fabbricato, ripristino allo stato originario della loggia mediante la demolizione dei tamponamenti del locale tecnico caldaia;
a corpo €. 1.500,00
- rimozione della pavimentazione di betonelle autobloccanti, della corte di pertinenza esclusiva;
a 20,00 €/mq x 500, mq= €. 10.000,00
- demolizione e trasporto alla pubblica discarica del materiale di risulta inerente al locale ripostiglio con interno un forno a legna; a corpo €. 1.500,00

LOTTO 2

- sul fronte principale, ripristino della finestra alle dimensioni originarie, mediante il tamponamento del parapetto; a corpo € 600,00
- aggiornamento catastale a rettifica per l'esatta rappresentazione per 1 unica unità immobiliare; a corpo € 1.000,00

LOTTO 3

- ripristino dello stato originario, mediante la demolizione del locale servizio igienico e ridimensionamento originario della finestra; a corpo 2.000,00
- ritrovamento e ripristino della finestra, in precedenza tamponata per la realizzazione del locale tecnico caldaia; a corpo € 500,00

LOTTO 5

- demolizione e smaltimento alla pubblica discarica del locale di deposito, realizzato con struttura posticcia in legno e lamiera ondulit e della serra; a corpo € 2.000,00
- aggiornamento a rettifica della posizione catastale; a corpo € 1.000,00

L'intervento è mirato al completo ripristino dello stato attuale a quello legittimo con spese presumibilmente a corpo di € 23.500,00

Gli eventuali costi di Sanatoria o di ripristino risultano già considerati nei prezzi unitari di stima dei singoli LOTTI.

* * * *

DELLE CONSIDERAZIONI

“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 specifiche 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; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà specificatamente tenere conto, elencandoli in maniera distinta, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali, esponga inoltre la superficie commerciale ed il valore a metro quadro dell'immobile o degli immobili facenti parte di un lotto, in ossequio all'art.568 c.p.c; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciali, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- c) che, solitamente in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

METODO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene doveroso soffermarsi su tale capitolo, visto che le

precedenti informazioni risultano di natura tecnica pervenute da ricerche presso i vari uffici e dai rilievi durante i sopralluoghi, pur sempre documentazione oggettiva riscontrabile.

Tale documentazione risulta, indispensabile ed importante, perché concorre a caratterizzare e differenziare ogni singola unità immobiliare, pur più simile che sia, da un'altra.

Si ritiene però che l'oggetto principale del quesito posto dal Giudice sia la ricerca e il calcolo del più probabile valore di mercato, come richiesto **“a determinare il valore di mercato”**.

Tale quesito risulta di notevole importanza, visto che il “valore di mercato” è frutto di stima soggettiva da parte del perito, in taluni casi discordante tra più valutazioni peritali.

Questo avviene non sempre per superficialità tecnica, ma per l'interporsi tra il valore stimato e l'effettivo risultato della successiva compravendita.

Purtroppo questi due valori possono, essere influenzati da molteplici ragioni, eventi, situazioni e.t.c. che differenziano il risultato.

Pertanto di seguito si cercherà di descrivere e chiarire quali siano, ad oggi, le *linee guida* e gli *strumenti utili*, da poter scegliere ed utilizzare, quali basi, per intraprendere il più logico e corretto metodo di stima.

Oggi più che mai, in un momento così particolare, a “cavallo” tra il periodo della “*bolla Immobiliare*” di qualche anno fa, ed il periodo di crisi immobiliare, dove semestre per semestre, le contrattazioni immobiliari e le relative compravendite, si riducono sempre più, in un mercato con abbondanza di offerta, ma con una richiesta sempre più ridotta, in parte

dovuta anche dalla difficoltà, di reperire disponibilità finanziaria presso gli istituti di credito, cresce l'esigenza di regole comuni per le valutazioni immobiliari, rendendo necessario, aggiornare la classica "stima", ormai "obsoleta", con standard unificati, così da poter rendere trasparente e stabile l'oscillazione dei valori di mercato per prodotti analoghi o simili, oggetto di compravendita, sia nel campo privato, che per le esposizione creditizie.

Si ritiene che ad oggi, le varie linee guida valide, in materia di stima, siano disciplinate dagli "STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE" definite quali complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in maniera sintetica. Gli "International Valuation Standard" sono definiti dall'International Valuation Standard Council (IVSC) di Londra una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite.

Tra i vari standard troviamo il "CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – Italian Property Valuation Standard" creato nel 2000 da Tecnoborsa per dotare il sistema economico-professionale italiano di una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale univoca e agevolmente applicabile.

Tecnoborsa è una società consortile con sede in Roma, costituita dalle Camere di Commercio, con obiettivo lo sviluppo e la regolamentazione dell'economia immobiliare.

Gli standard del Codice riguardano le definizioni dei valori di stima, i criteri di misurazione delle consistenze, procedimenti di stima, gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di Valutazione o perizia, i principi per il

riesame del rapporto di valutazione, il Codice Etico-Deontologico del Valutatore.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa fornisce una chiara definizione di cosa dobbiamo trovare in un Rapporto di Valutazione Immobiliare, in tale rapporto sono indicati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal Valutatore per elaborare la valutazione.

Un esempio di applicazione degli IVS, risultano i requisiti ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono state elaborate nell'ottica di:

- assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario;
- rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006;
- garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Tali linee guida sono state condivise tra tutti gli ordini professionali dei periti, le principali società di valutazioni immobiliare e Tecnoborsa nell'ambito di un protocollo d'intesa siglato il 25 novembre 2010.

L'ABI, con la condivisione dell'Agenzia del Territorio - ha elaborato specifiche "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" finalizzate a garantire la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili quale elemento essenziale per assicurare la stabilità e l'efficienza del mercato, con riferimento sia alle attività di

erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

In particolare, tali Linee guida intendono definire una prassi per agevolare gli intermediari nell'applicazione dei criteri generali di valutazione e di

sorveglianza sugli immobili a garanzia di esposizioni creditizie, in attuazione

alle disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia (circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV) al fine di riconoscere gli

immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.

L'elaborazione delle Linee guida risponde, inoltre, all'esigenza di introdurre criteri di riferimento omogenei in tale materia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume; alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le nuove regole sulla valutazione degli immobili nel credito ipotecario residenziale introducono nuovi principi, tra i quali:

- Il valore dell'immobile non dipende dal merito creditizio del debitore.
- Il valore dell'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, ad un valore non superiore al prezzo di mercato.
- Il valore degli immobili residenziali deve essere monitorato frequentemente ed almeno una volta ogni tre anni (per i residenziali) o una volta l'anno (per i commerciali). Una verifica più frequente è prevista nel caso il mercato subisca variazioni significative.
- L'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il suo valore sia diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi di mercato.

- Per “perito indipendente” si intende un soggetto con le necessarie qualifiche tecniche, capacità ed esperienze, indipendente dal processo di decisione del credito.

Gli scopi della valutazione

Nel settore immobiliare possiamo individuare diverse categorie di beni immobili: fondi agricoli, aree fabbricabili, edifici residenziali, uffici, capannoni industriali, e.t.c. come pure gli scopi della valutazione sono molteplici, quali trattative di compravendita, espropriazioni, divisioni patrimoniali, concessioni di crediti, e.t.c.

Molteplici sono le occasioni in cui viene richiesta la valutazione di un immobile, sia nell’ambito urbano che in quello agricolo. Se guardiamo alla Committenza, possiamo individuare diverse tipologie di richiedenti, quali il settore **Giudiziario** (nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione) le **Banche** (per le operazioni di credito), i **fondi immobiliari** (per gli investimenti) il settore del **Leasing** (per i finanziamenti), le **Imprese** (per bilanci) **l’Utenza Privata** (per acquisto o vendita dell’abitazione o dell’azienda agricola).

Il valore di stima e il quesito di stima

Quindi è facilmente intuibile come la valutazione interessi un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati, per tale motivo è importante individuare fin da subito il *valore di stima* da ricercare, sia esso il *valore di mercato*, il *valore di uso*, il *valore cauzionale*, il *valore di investimento*, il *valore assicurabile* o un altro ancora.

Questo valore rappresenta il cosiddetto *quesito di stima*, cioè la domanda posta dal committente alla quale l’estimatore deve dare risposta.

da ricercare.

Pertanto per quanto sopra esposto, in riferimento al quesito principale della presente perizia, "**DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO**" risulta doveroso definire il Valore di Mercato degli immobili e perché sia necessario condividere la definizione.

Il valore di mercato degli immobili, come definizione non è presente nell'ordinamento giuridico italiano, ma è surrogata da altre denominazioni quali: *valore venale, valore normale, valore di comune commercio*, nate prevalentemente per scopi di verifica fiscale e non per la condivisione del significato del valore.

Mentre la definizione più indicativa risulta citata dall'Internazional Valutation Standars 2007 (IVS) definendo il **VALORE DI MERCATO** "***l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,***"

Pertanto definito il quesito principale, rimane la ricerca dei *dati immobiliari*, (prezzo, caratteristiche e documenti) per poter procedere con i calcoli di stima.

Purtroppo ad oggi, non ostante la materia della stima sia notevolmente avanzata e disciplinata come sopra descritto, rimane ancora da sviluppare un buon canale di accesso ad una banca dati veritiera, dove poter convogliare e archiviare i risultati delle stime già redatte, ossia un

archivio uniformato da tutti i Periti, dove inserire i propri risultati di stime e reperire per tipologie, caratteristiche e.t.c. i valori unitari di riferimento.

Highest and best use

Nella metodologia estimativa italiana, la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative e in particolare la destinazione che assicura all'immobile il suo *highest and best use* (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*highest and best use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Per trovare l'*highest and best use* necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari, che gravano sul bene, nonché lo studio della domanda ed offerta concorrenziale.

Procedure di stima immobiliare

I procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali, modelli logici, modelli matematici o modelli statici volti alla previsione e attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione .

Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di

obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alla relazione logico-matematica.

I tre approcci classici alla stima immobiliare, in precedenza nominati, sono:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach);
- il metodo del costo (Cost Approach) ;
- il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Income Capitalisation Approach).

Il metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di un prezzo noto.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di *aggiustamenti sistematici* ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, età, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, panorama ossia affacci, luminosità esposizione, e.t.c.) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto.

Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo di confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di *dati immobiliari* (prezzi di mercato e categorie degli immobili.)

Un ***dato immobiliare*** è un insieme di informazioni relative ad un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare).

Le informazioni riguardano il vero ***prezzo*** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le ***caratteristiche*** immobiliari che contraddistinguono l'immobile (superficie livello di piano, stato di manutenzione, impianti ecc.) oltre a tutti i ***documenti*** (foto, planimetrie, atti ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità.

Il metodo del costo

Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del *valore del suolo* come se fosse edificabile e del *costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato*.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso.

Il costo di ricostruzione si determina in base al computo metrico estimativo, un elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione relative e i corrispondenti prezzi unitari.

- Il valore del suolo non si considera soggetto a deprezzamento,
- il terreno agricolo ricostruisce nel tempo la propria fertilità con un processo naturale;
 - il suolo urbano edificabile solitamente varia di valore in relazione alla pressione della domanda.

Il costo di ricostruzione deprezzato è un valore diverso dal valore di mercato e riguarda immobili edificati a destinazione speciale, *con un ridotto mercato o senza mercato*, per una serie di finalità relative alle stime di inventario, alle stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni, alle divisioni ereditarie e così di seguito.

Il metodo finanziario

Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attuazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso produrrà.

Questo metodo si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione (alberghi, uffici, centri commerciali e.t.c.) ma anche gli immobili a destinazione residenziale.

Il metodo si attua attraverso la predisposizione di uno schema economico finanziario nel quale si inserisce per ciascun anno futuro la serie dei costi e dei ricavi attesi dall'immobile. Dal calcolo dei benefici e dalle loro attualizzazioni mediante inappropriato saggio di sconto si attiene il valore

dell'immobile.

- i ricavi annui sono costituiti dai canoni di locazione, tenendo presente un tasso fisiologico di sfitto (vacancy);
- i costi annui si riferiscono alle spese di gestione ossia le imposte sugli immobili, l'assicurazione, le spese amministrative.

L'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, ossia di determinazione del valore dell'immobile tramite la capitalizzazione dei benefici monetari che esso produrrà, avviene mediante tre metodi

- *Direct capitalisation*

$$V = \frac{C}{r}$$

- *Yield capitalisation*

$$V = \frac{C}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^T} \right]$$

- *Discounted cash flow analysis*

$$V = \sum_t \frac{C_t}{(1+r)^t}$$

- dove C, è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo t e r è il costo opportunità del capitale.

In questi tre c.d. metodi riconosciamo in realtà tra modi diversi di applicare lo stesso criterio del valore attuale.

Nel primo caso ad un flusso di benefici tutti uguali C da qui all'infinito (che finanziariamente si traduce in una rendita perpetua).

Nel secondo caso ad un flusso di benefici tutti uguali per un numero finito di T periodi (rendita annua)

Nel terzo e generale caso ad una stringa per t periodi di flussi di cassa C_t .

Come ormai ben sappiamo, nell'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa è critica la scelta del costo opportunità del capitale.

La stima

Pertanto nella stima in oggetto, il perito utilizzando i dati immobiliari in suo possesso, può applicare i più appropriati modelli valutativi previsti nell'ambito del *Market Approach*.

Qualora tale approccio valutativo non risulti applicabile, per l'effettiva assenza di *comparables*, ricorre all'*Income Capitalisation Approach* o al *Cost Approach*.

Per quanto riguarda l'unità oggetto dell'esecuzione, sono stati esaminati vari criteri di stima, quali la determinazione del valore in rapporto alla superficie, il metodo comparativo, il metodo del costo di ricostruzione e della capitalizzazione dei redditi.

La proprietà in oggetto è costituita da 5 unità immobiliari con caratteristiche ben distinte, con locali adibiti all'abitazione, all'attività di deposito e Terreni agricoli, attualmente non risultano produttivi di un reddito, come pure, per quanto attiene alle unità a destinazione di abitazione e di deposito, risultano ubicate in una zona, con limitate entità di comparazione, pertanto si ritiene necessario, per il raggiungimento di una valutazione più precisa possibile e veritiera, di utilizzare sia il metodo per costo di costruzione, sia il metodo comparativo, nell'eventualità di ricavare quanti più elementi comparabili alla proprietà oggetto della perizia, affrontato la stima medesima operando con il sistema della determinazione del valore in rapporto alla superficie.

COSTO DI COSTRUZIONE

Le considerazioni svolte nel corso della presente relazione peritale e i risultati ottenuti fin qui, consentono di ritenere applicabile il metodo basato sulla determinazione del costo di produzione e cioè sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere ad oggi, per realizzare un complesso analogo, come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione e manutenzione dovute alla vetustà del fabbricato.

Relativamente al costo di costruzione del fabbricato che si deve produrre, si procederà con riferimento all'equivalente costo di produzione di analoghi fabbricati già esistenti, tenuto conto delle stesse caratteristiche tecnologiche ed impiantistiche di cui lo stesso fabbricato risulta dotato.

Nella determinazione di detti elementi devono pertanto considerarsi gli effetti della particolare dotazione sia costruttiva che tecnologica.

Nella determinazione del costo complessivo della costruzione, si è tenuto debito conto anche degli oneri inerenti, quali le spese generali e l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo all'edificazione.

Tale costo è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali, e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'opera finita.

I costi unitari al mq sono esclusi degli ulteriori costi aggiuntivi costituiti da acquisto del terreno, costi tecnici non compresi nel costo di appalto quali oneri professionali e controlli tecnici, oneri di urbanizzazione, spese di amministrazione per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati e utile normale del promotore finanziario. Quest'ultimo, come è noto, in regime di libera concorrenza e particolare in regime di recessione o di stasi del

mercato, tende a differenziarsi.

Di fatto il costo complessivo come innanzi definito, può essere ricavato attraverso i dati orientativi desunti prendendo per confronto taluni immobili sotto certi aspetti strutturalmente simili a quelli dell'edificio in esame.

Inoltre è stato verificato l'andamento dei prezzi medi di mercato come riportato nel Prezziario dei Costi di Costruzione per Tipologie Edilizie redatto dalla Tipografia Genio Civile editrice DEI. **(all.36)**

* * * * *

Pertanto formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$Kt=A+Kc+Op+Ou+Int+Iva+Up.$$

Dove:

- Kt rappresenta il costo totale dell'intervento;
- A rappresenta il costo di acquisto dell'area da trasformare 25%;
- Kc rappresenta il costo tecnico (i cui importi, come detto sono quelli relativi alle opere realizzate, compreso spese generali e utile delle imprese)
- Op rappresenta gli onorari professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Legali, Notai; Commercialisti, e.t.c) 10%;
- Ou rappresenta gli oneri di urbanizzazione 7%;
- Int. Rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento di trasformazione 5%;
- I.v.a. rappresenta l'imposta sul valore aggiunto, su tutte le voci gravate da tale imposta 20%.
- Up. Utile normale del promotore finanziario

* * * * *

Pertanto di seguito si riepiloga il computo delle opere considerate

per la costruzione del fabbricato:

- movimenti terra per scavi e rinterri;
- opere di fondazione;
- opere strutturali in calcestruzzo armato;
- vespai, sottofondi e pavimenti;
- isolamento e impermeabilizzazioni;
- murature, tavolati, tamponamenti e divisori;
- arricci e intonaci;
- canne e fognature;
- controsoffitti e rivestimenti di arredo;
- pavimenti e rivestimenti;
- serramenti e infissi;
- impianti elettrici;
- impianto di riscaldamento;
- impianto idrosanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianti ascensori;
- impianto gas e antincendio,
- sistemazione esterna;
- finiture;
- varie e allacci definitivi.

Gli importi considerati sono da riferirsi al mq per

Superficie coperta abitabile 1.100,00 €/mq;

Superficie coperta ad uso deposito e servizi 900,00 €/mq;

LOTTO 1

Superficie abitabile 144,44 mq x 1.100,00 €/mq = € 158.884,00;

arrotondato a € 160.000,00



* * * * *

Pertanto sostanzialmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$K_t = A25\% + K_c + O_p10\% + O_u7\% + I_n5\% + I_v22\% + U_p.15\% =$$

$$K_t = \text{€} 40.000,00 + \text{€} 160.000,00 + 16.000,00 + 11.200,00 + 8.000,00 + 35.200,00 + 24.000,00 =$$

$$K_t = \text{€} 294.400,00 \text{ arrotondato a } \text{€} 295.000,00$$

Determinazione del costo deprezzato

Vista l'epoca del fabbricato in oggetto andiamo ora a deprezzare il costo a "nuovo" tenendo conto della *vetustà (v)* e *dell'obsolescenza (o)* del fabbricato, che insieme quantificano il coefficiente deprezzato:

$$d = v + o$$

Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione, il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato a causa del progresso tecnologico.

Si evidenzia che l'obsolescenza esterna o economica è da riferirsi a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio nelle destinazioni nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale quale perdita di reddito (capitalizzata) o di valore di mercato, calcolata come differenza tra i redditi netti, etc.

Per quanto riguarda alla *vetustà* si procede come di seguito :



$D_t\%$ = deprezzamento percentuale
 n = numero anni vita utile
 t = tempo intermedio

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Pertanto avremo:

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{30}{70} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 25,36$$

Per quanto attiene l'*obsolescenza* si ritiene, vista il livello di domanda attuale e la conseguente situazione economica quale perdita di reddito, di poter applicare una percentuale del 5%.

Pertanto il valore dell'immobile in riferimento al *costo di costruzione deprezzato* risulterà:

$$V = \text{€. } 295.000,00 * 70\% = \text{€. } 206.500,00$$

LOTTI 2-3

Superficie magazzino 122,40 mq x 950,00 €/mq = €. 116.280,00;

arrotondato a €. 115.000,00

..*.*

Pertanto sostanzialmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$K_t = A25\% + K_c + Op10\% + Ou7\% + Int5\% + Iva22\% + Up.15\% =$$

$$K_t = \text{€. } 28.750,00 + \text{€. } 115.000,00 + 11.500,00 + 8.050,00 + 13.680,00 + 25.300,00 + 17.250,00 =$$

$$K_t = \text{€. } 219.530,00 \text{ arrotondato a €. } 220.000,00$$

Determinazione del costo deprezzato

Vista l'epoca del fabbricato in oggetto andiamo ora a deprezzare il

costo a “nuovo” tenendo conto della *vetustà* (*v*) e *dell'obsolescenza* (*o*) del fabbricato, che insieme quantificano il coefficiente deprezzato:

$$d = v + o$$



Il coefficiente di *vetustà* tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione, il coefficiente di *obsolescenza* sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato a causa del progresso tecnologico.

Si evidenzia che l'*obsolescenza* esterna o economica è da riferirsi a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio nelle destinazioni nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale quale perdita di reddito (capitalizzata) o di valore di mercato, calcolata come differenza tra i redditi netti, etc.

Per quanto riguarda alla *vetustà* si procede come di seguito :

$D_t\%$ = deprezzamento percentuale

n = numero anni vita utile

t = tempo intermedio

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Pertanto avremo:

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{30}{60} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 32,14$$



Per quanto attiene *l'obsolescenza* si ritiene, vista il livello di domanda attuale e la conseguente situazione economica quale perdita di reddito, di

poter applicare una percentuale del 7%.

Pertanto il valore dell'immobile in riferimento al *costo di costruzione* deprezzato risulterà:

$$V = \text{€. 220.000,00} * 60\% = \text{€. 132.000,00}$$

. * * * *

Stima comparativa

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà le proprietà con immobili di simile tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e simili con caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, e.t.c.) per caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità dell'ambiente, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, e.t.c.)

Sono stati verificati i prezzi di mercato attuali pubblicizzati per compravendite **(all.37-38-39-39a)**, sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo ed inoltre è stato riscontrato c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare **(all.40-41)** e mercato fondiario - EX- INEA **(all.42)** come pure "Aste Giudiziarie il portale italiano delle Vendite Giudiziarie".

Inoltre la stima è stata indirizzata, nella ricerca di dati ufficiali, mediante, il ritrovamento a “setaccio” di immobili con caratteristiche analoghe, posizionate in un raggio più breve possibili e oggetto di compravendite attuali.

La ricerca ed il reperimento dei dati essenziali, degli atti, è stato svolto con l’ausilio della banca dati dell’Ufficio del Territorio **(all.43-44-45)** e l’archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La ricerca ha dato esito positivo, visto il ritrovamento di immobili ipoteticamente comparabili, per caratteristiche di zona, di superficie e periodo di negoziazione (compravenduti di recente), ad eccezione dello stato di manutenzione risultando di recente realizzazione. **(all.46/47)**

Di seguito si riportano gli estremi delle compravendite più significative tra quelle reperite:

1) Compravendita Notaio Dr.ssa Paola Poggiolini, Istrumento (atto Pubblico) del 22/09/2016 nota presentata con Modello Unico n.10117.1/2006 in atti dal 22/09/2016 Repertorio 4735 con oggetto, *“appartamento per civile abitazione ... posto al piano terra ... composto da soggiorno-cucina, ripostiglio, due bagni, disimpegno, due camere, guardaroba, portico con annessa corte esclusiva sulla quale insiste un posto auto,”*

“foglio 39 part. 349, subalterno 779 Località Paduletto sncpiano terra categoria A/2 cl. 5 vani 5,5, superficie catastale totale mq 131, rendita Euro 837,95” per un prezzo di € 301.600 compreso i.v.a.

..*.*

2) Compravendita Notaio Dr. Natale Brigida, Istrumento (atto

Pubblico) del 20/03/2015 nota presentata con Modello Unico n.2601.1/2006 in atti dal 25/03/2015 Repertorio 5118 con oggetto, "appartamento al piano terreno ... composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, tre camere, bagno e w.c, con zona soppalcata non abitabile, con annesso cortile esclusivo su tre lati libri già delimitati da siepi della superficie di circa mq 175 ... - locale ad uso autorimessa al piano interrato avente accesso carrabile da rampa esterna e disimpegno interno a comune con altri locali; ... fog.39

- p.la 349, sub 642, Località Paduletto, pT, edificio D, categoria A2, cl 4, vani 5,5 R.C. Euro 724,33;

- p.la 349 sub 707, Località Paduletto, pS1, edificio D categoria C6, cl.2, mq23, R.C. Euro 49,89"

per un prezzo di € 350.000 compreso i.v.a.

Pertanto successivamente al "setaccio" dei dati catastali e degli atti di compravendita, è stato possibile ricavare altri dati importanti così da poter valorizzare la stima di seguito redatta.

Detto questo si determinerà il prezzo dei beni simili a quelli da stimare riferito al parametro tecnico del m² di superficie catastale nominale.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del m² di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito.

..*.*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di procedere alla valutazione con i metodi di stima sopra

indicati, oltre a quanto precedentemente descritto si riepilogano le considerazioni di seguito esposte, riguardanti l'aspetto commerciale degli immobile in oggetto, considerando inoltre che e' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima che si basa all'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della stima; oggi questo è particolarmente difficile dipendendo da fattori esterni (economia, imposizione e/o incentivi fiscali, sviluppo dell'area, fenomeni migratori, e.t.c.) che hanno inciso negativamente sul mercato immobiliare per la mancanza di prospettive certe, rendendolo "anomalo".

LOTTO 1-2-3

Le unità immobiliari in questione sono ubicate nella periferia tra il centro abitato di Cecina e la località La California, in zona prevalentemente artigianale, inserendosi in un contesto di immobili, in parte, anche con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla civile abitazione e superfici a servizi, .

La costruzione risulta realizzata negli anni '70 presumibilmente mantenuta allo stato originario, con semplice ma valida distribuzione dei vani, ad oggi in condizione medie e con la necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione per il rimodernamento, con caratteristiche che rendono, ai fini del mercato delle compravendite, l'unità in oggetto in parte appetibili, ai fini dell'utilizzo della propria destinazione.

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso residenziale correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei fabbricati in generale e delle singole

unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto di:

- *stato d'uso e manutenzione;*
- *stato di possesso;*
- *eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;*
- *dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*
- *eventuali spese condominiali;*

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di **1.600,00 €/m²** per l'abitazione, e di **800,00 €/m²** per la rimessa, di superficie lorda.

LOTTO 4-5

Trattasi di particelle di terreno ad oggi incolte o a pascolo, il primo senza costruzioni, il secondo con manufatto ad uso deposito abusivo in struttura posticcia.

Per i terreni in oggetto i caratteri da considerare risulteranno:

estrinseci

- caratteri igienici quali salubrità dell'aria;
- caratteri topografici, quali zona di pianura, depressa, montana e t.c;
- caratteri climatici, per esposizione a piovosità, ventosità, gelate;
- caratteri geologici, per la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario;
- caratteri idrogeologici, per la presenza di fiumi, torrenti invasi per la valutazione di irrigazione;
- caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di mano

d'opera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;

- i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivi, e.c.t.
- caratteri agrari, inerenti alla grandezza dei terreni, alle tipologie colturali praticate e ai sistemi di conduzione.

Intrisecci

- posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri di stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, giacitura ed esposizione;
- la superficie, la forma geometrica del terreno, quale regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità, a mantenere l'acqua, dal contenuto di sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo;
- sistemazione del terreno per la presenza di opere di scolo, difesa, e viabilità poderali;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza sistemazione e ciclo produttivo annuale o poliennale;
- presenza di fabbricati rurali , loro ampiezza , distribuzione, qualità edilizia, e stato di conservazione;
- indirizzo di produzione e ordinamento colturale;

- presenza di vincoli, quali servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

Le unità immobiliari in questione sono ubicate tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località La California.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma quadrilatera.

I terreni in oggetto, sono inseriti in un contesto principalmente agricolo, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe con i dintorni, ad eccezione di alcune superfici con analoghe caratteristiche ma ad uso di servizi per l'aviazione.

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso agricolo correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei terreni in generale e delle singole unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto oltre alle indagini sopra esposte e delle indagini dirette, procedendo al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, nello specifico Associazione Coldiretti di Cecina e Volterra, Agenzia Immobiliare Base di Colombo Fiorella Cecina, Agenzia Costa e Campagna di Sollecito Costantino Casale Ma.mo, è emerso che per TERRENI, PER ATTIVITA' AGRICOLE, ricadenti in zona con destinazione agricola, riferiti ad appezzamenti di terreno, *incolti o caratterizzati da qualità seminatrice a bassa redditività*, per estensioni di circa 10 ettari, i

valori mediamente oscillano tra 30.000 e 50.000

€/Ha.

In relazione alle indagini di mercato effettuate, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di **10,00 €/mq** di superficie catastale, per terreni fino a 4.000 mq. e di **7.00 €/mq** per appezzamenti fino a 15.000 mq.

Pertanto in riferimento a quanto sopra avremo:

LOTTO 1

ABITAZIONE - €\m² 1.600,00*144,44 m² = €. 231.104,00

LOTTO 2

RIMESSA - €\m² 800,00*57,40 m² = €. 45.920,00

LOTTO 3

RIMESSA - €\m² 800,00*65,00 m² = €. 52.000,00

LOTTO 4

TERRENO AGRICOLO - €\m² 7,00*12.135,00 m² = €. 84.945,00

LOTTO 5

TERRENO AGRICOLO - €\m² 10,00*3.542,00 m² = €. 35.420,00

Esperite le indagini descritte ed effettuati i calcoli di stima in adempimento al compito assegnatoli, verificata l'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto, ritiene che il valore di mercato, in un libero mercato di compra vendita, dell'immobili di cui all'oggetto risulta di

LOTTO1 ABITAZIONE

€. 220.000,00(diconsì duecentoventimila/00)

LOTTO 2/3 RIMESSA

€. 100.000,00(diconsì centomila/00)

LOTTO 4 TERRENO AGRICOLO

€. 85.000,00(diconsì ottantacinquemila/00)

LOTTO 5 TERRENO AGRICOLO

€. 35.500,00 (diconsi trantacinquemilacinquecento/00)

Si ricorda che la presente perizia riguarda (come da atto di pignoramento all.to n°18) il diritto di proprietà di 1/2.

Pertanto i valori sopradetti saranno di seguito proporzionati a;

LOTTO 1 abitazione €. 220.000,00/2= 110.000,00 (diconsi centodiecimila,00)

LOTTO 2/3 rimessa €. 100.000,00/2= 50.000,00 (diconsi cinquantamila,00)

LOTTO 4 terreno €. 85.000,00/2= 42.500,00 (diconsi quantaduemilacinquecento,00)

LOTTO 5 terreno €. 35.500,00/2= 17.750,00 (diconsi diciassettemilasettecentocinquanta,00)

Nel proporre, il valore base d'asta, il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, pertanto gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma saranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa;

i futuri aggiudicatari, infatti, potranno prendere visione diretta dei beni in esame, ma saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare .

inoltre si terra dovrà tener conto:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai

coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile, a quelli in oggetto, posti invece sul libero mercato.

* * * *

VALORE A BASE D'ASTA

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame e che tale abbattimento percentuale a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa di possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, considerando che attualmente gli immobili sono utilizzati sporadicamente, dai proprietari di cui uno esecutato, e presumibilmente residenza della madre dei proprietari, si ritiene può essere valutato pari al 10% del valore di mercato se libero e se occupato può essere compreso tra il 15% ed il 20 % del valore di mercato.

Vista la tipologia di immobili senza la presenza di contratti di locazione, si ritiene di poter considerare una riduzione del valore di mercato del 10%, quindi avremo:

LOTTO 1

Valore di mercato €. 110.000,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 99.000,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta di €. 99.000,00

(diconsi novantanovemila/00);

LOTTO 2/3

Valore di mercato €. 50.000,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 45.000,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta di €. 45.000,00

(diconsi quarantacinquemila/00);

LOTTO 4

Valore di mercato €. 42.500,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 38.250,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta di €. 38.250,00

(diconsi trentottomiladuecentocinquanta/00);

LOTTO 5

Valore di mercato €. 17.750,00 - riduzione d'Asta 10%= €. 15.975,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 16.000,00

(diconsi sedicimila/00);

“a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;”

Nel caso specifico in oggetto l'unità negoziabile risulta n.1, costituita rispettivamente, da n°5 immobili, intestati a:

SIG. MANCUSO MAURIZIO proprietà per la quota di 1/2;

SIG. MANCUSO SEBASTIANA proprietà per la quota di 1/2; esecutata

Risultando un solo esecutato dei due proprietari, per la quota di 1/2 dell'intera proprietà costituita da più immobili, si può ipotizzare una divisione tra i due proprietari, consistente da un lato

- Abitazione (LOTTO 1) per un valore di stima di €. 220.000,00
e da l'altro lato

- Rimesse e Terreni (LOTTI 2/5) per un valore di stima di €. 220.500,00

..*

“a precisare se: - la vendita è soggetta a normale regime i.v.a. oppure ad imposta di registro; - il bene possiede la caratteristica di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02..08.1969, ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell’acquirente.

Nel caso in oggetto le vendite potranno essere, soggette a imposta di registro e imposte ipo-catastali, in maniera fissa e/o proporzionale, da distinguersi a secondo dei casi in cui si identifichi l’acquirente. Come pure il regime i.v.a. sarà da verificare in funzione della classificazione dell’immobile e dell’identificazione dell’acquirente. Tali immobili non risultano abitazioni di lusso.

..*

“a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 Dlgs. N. 122/2005.”

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 Dlgs n.122/2005.

..*

“sussistenza di eventuali circostanze ostative la vendita.”

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non si evidenziano cause ostative alla vendita, pur evidenziando che:

Al momento del sopralluogo, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come indicato nel verbale di sopralluogo (all. n°04), riferiva che “la casa è abitazione della mamma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sin dalla costruzione del

1971 ad oggi, rinunciataria all'eredità del marito XXXXXXXXXXXX ma con
diritti di abitazione.”

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DELLE CONCLUSIONI

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

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

Di seguito allega tutti i documenti alla presente e distintamente ossequi.

Livorno lì 20 novembre 2016

Il Consulente
(Geom. Claudio Sitri)

Allegati:

all.01 nomina CTU

all.02 accettazione incarico CTU

all.03 richiesta sopralluogo

all.04 verbale sopralluogo

all.05 estratto di mappa

all.06 visura catastale fogl.39 part.330.sub.601

all.07 visura catastale fogl.39 part.330 sub.602

all.08 visura catastale fogl.39 part.330 sub.603

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- all.09 visura catastale fogl.39 part.55
- all.10 visura catastale fogl.39 part.456
- all.11 visura catastale fogl.39 part.331
- all.12 visura catastale fogl.39 part.457 sub.601
- all.13 elaborato planimetrico
- all.14 planimetria catastale fogl.39 part.330.sub.601
- all.15 planimetria catastale fogl.39 part.330 sub.602
- all.16 planimetria catastale fogl.39 part.330 sub.603
- all.17 planimetria catastale fogl.39 part.457 sub.601
- all.18 nota di trascrizione pignoramento
- all.19 illustrazioni fotografiche
- all.20 vista satellitare
- all.21 elaborato planimetrico generale
- all.22 elaborato planimetrico LOTTO 1
- all.23 elaborato planimetrico LOTTO 2
- all.24 elaborato planimetrico LOTTO 3
- all.25 elaborato planimetrico LOTTO 5
- all.26 georeferenziazione
- all.27 aggiornamento visura conservatoria
- all.28 dichiarazione di successione
- all.29 atto di rinuncia all'eredità
- all.30 richiesta verifica Agenzia delle Entrate
- all.31 agenzia delle entrate risposta
- all.32 richiesta verifica Comune di Cecina
- all.33 richiesta CDU comune di Cecina



all.34 certificato CDU comune di Cecina

all.35 elenco pratiche edilizie depositate al Comune di Cecina

all.35a Concessione Edilizia

all.35b Abitabilità

all.36 manuale DEI PREZIARIO residenziale

all.37 pubblicità immobiliare.it

all.38 pubblicità immobiliare.it stima civile abitazione

all.39 pubblicità immobiliare.it stima garage

all.39a pubblicità immobiliare casa.it terreni

all.40 estratto Geopoi OMI il cedrino residenziale

all.41 estratto Geopoi OMI il cedrino periferia

all.42 Indagine sul mercato fondiario - EX-INEA

all.42a OMI valori medi agricoli LI_2015 terreni

all.43 estratto mappa SIT

all.44 visura catastale F39 part349 sub779

all.45 visura catastale f39 part349 sub642

all.46 titolo compravendita reg.gen.15013 del 29/09/2016

all.47 titolo compravendita reg.gen.3606 del 25/03/2015

