



ASTE
GIUDIZIARIE®
STUDIO TECNICO

Geom. Andrea Falai

57125 LIVORNO

Via E. Mayer n° 69 – Tel/Fax 0586 881434

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 123/2021

PROMOSSA DA

AMCO SPA e per essa SOSTEMIA spa e AGENZIA DELLE ENTRATE –

RISCOSSIONE

CONTRO

XXXXX e XXXXX

esperto stimatore: **Geom. FALAI Andrea.**

- Data Decreto di nomina: **19/10/2023**
- Data trasmissione giuramento: **20/10/2023**
- Data udienza ex 569 cpc: **20/03/2025**

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO N° 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà di appartamento sito in **Comune di Cecina (LI), Fraz. San**

Pietro in Palazzi, Via Fratelli Bandiera n° 1/bis, con annesso garage con



ASTE
GIUDIZIARIE®

1

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
sede	Napoli, Via Santa Brigida n° 39
codice fiscale	05828330638
Avvocato che lo rappresenta	Avv. LAZZINI Roberto
Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE
sede	Roma, Via Giuseppe Grezar n° 14
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Avv. CORSI Marco
Denominazione creditore 3	SIENA NPL 2018 SRL
sede	Roma, Via Curtatone n° 3
codice fiscale	14535321005
Avvocato che lo rappresenta	AVV. PANTALISSI Giuseppina

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	Nessuno
codice fiscale	
Tipo diritto	Scegliere un elemento.

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	Nessuno
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.





4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI



Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXXXX e XXXXX				
1989	notaio	MATACERA Renzo	data	10/11/1989	repertorio	85.773
al	TRASCRIZIONE					
2025	Ufficio	LIVORNO	data	17/11/1989	n. particolare	8.142

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXXXX				
1989	notaio	MANNONI Umberto	data	18/05/1959	repertorio	16.364
al	TRASCRIZIONE					
1959	Ufficio	LIVORNO	data	19/05/1959	n. particolare	1.824



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



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Cambio di destinazione d'uso, modifiche prospettiche e modifiche interne.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito

NO

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

--	--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO

DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato

SI

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

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

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

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





STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato

SI, il garage

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

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione		
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	30/03/2018	
	Data scadenza	25/03/2033	
	Data trascrizione (se ultranovenale)	30/03/2018	
	Importo canone mensile iniziale	300	

Il canone (se presente) è congruo	No	Il titolo è opponibile alla procedura	Si
--	----	--	----

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento composto da un ampio ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico, dispensa, lavanderia, corte e garage

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 188.666,88
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 8.350,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	31.099,35
Valore di mercato	€ 149.217,53

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 162.657,68
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 8.350,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	31.099,35
Prezzo base d'asta	€ 123.208,33

10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

No



PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che con Decreto del **19/10/2023** (all. n° **01**) veniva nominato quale Esperto Stimatore per la procedura in oggetto, in sostituzione di altro Esperto;

- che in data **20/10/2023** il sottoscritto prestava il Giuramento di rito (all. n° **02**);
- che con e-mail del **16/01/2023** (all. n° **03**) il Custode comunicava al sottoscritto che in data **26/01/2024** sarebbe stato possibile effettuare il sopralluogo;
- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito, effettuando una visione conoscitiva dei luoghi ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici, così per come riportato nei relativi verbali (all. n° **04**);
- che, visto quanto sopra ed il tempo precedentemente occorso per gli accertamenti preliminari effettuati, soprattutto quelli ipocatastali, con istanza del **29/01/2024** (all. n° **05**) il sottoscritto richiedeva una proroga;
- che con e-mail del **29/01/2024** (all. n° **06**) il sottoscritto trasmetteva al Custode il verbale del sopralluogo e la dichiarazione dell'occupante;
- che con Provvedimento del **30/01/2024** (all. n° **07**) la S.V. III.ma autorizzava la proroga richiesta;
- che dall'esame degli atti lo scrivente rilevava la presenza di una perizia che evidenziava la necessità di effettuare un intervento di consolidamento del fabbricato, con indicato un costo rilevante per lo stesso, tanto che con istanza del **05/02/2024** (all. n° **08**) richiedeva istruzioni in merito;
- che con Provvedimento del **06/02/2024** (all. n° **09**) la S.V. III.ma disponeva



che lo scrivente si avvalesse di un ausiliario strutturista, dallo stesso individuato;

- che il sottoscritto interpellava alcuni ingegneri di sua conoscenza in merito e la scelta cadeva sull'Ing. XXXXX, professore universitario, al quale con e-mail del **19/03/2024** (all. n° **10**) trasmetteva la necessaria documentazione per una opportuna visione e per poter redigere la relativa offerta;

- che l'Ing. XXXXX inviava il richiesto preventivo, tanto che con istanza del **24/04/2024** (all. n° **11**) depositava lo stesso, richiedendo l'approvazione del medesimo ed il soggetto a cui porre a carico il relativo onere;

- che con provvedimento del **16/05/2024** (all. n° **12**) la S.V. III.ma invitava il creditore procedente ad esprimere l'eventuale consenso;

- che in occasione dell'udienza del **23/05/2024** il legale del creditore procedente si riservava di depositare il richiesto parere (all. n° **13**);

- che in data **24/05/2024** il legale del creditore procedente depositava il proprio assenso, con visto agli atti del **30/05/2024** (all. n° **14**);

- che con e-mail del **11/06/2024** l'Ing. XXXXX comunicava allo scrivente che avrebbe effettuato sopralluogo sul posto in data **19/06/2024** alle ore 09,00 (all. n° **15**);

- che con e-mail del **11/06/2024** (all. n° **16**) lo scrivente informava il custode di tale convocazione;

- che con e-mail del **13/06/2024** (all. n° **17**) il Custode indicava la disponibilità dell'esecutato per detto sopralluogo;

- che, visto quanto sopra, con istanza del **17/06/2024** lo scrivente richiedeva una proroga, con visto agli atti del **28/06/2024** (all. n° **18**);

- che con e-mail del **19/06/2024** (all. n° **19**) il Custode comunicava di non poter presenziare al fissato sopralluogo;



- che nella data fissata veniva effettuato il previsto sopralluogo, in occasione del quale l'Ing. XXXXX effettuava i necessari accertamenti, richiedendo di implementare la ricerca delle pratiche edilizie, assumendo quella completa distinta al Prot. n° 15.485 del 14/05/2001, indicata in atti, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° 20), trasmesso al custode con e-mail del **19/06/2024** (all. n° 21);

- che in data **20/06/2024** lo scrivente depositava istanza di accesso agli atti al Comune di Cecina (all. n° 22);

- che, dietro comunicazione telefonica, in data **31/07/2024** lo scrivente si recava presso l'Archivio del Comune di Cecina, visionando le pratiche edilizie reperite ed estraendone copia, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° 23);

- che in data **02/08/2024** (all. n° 24) lo scrivente trasmetteva le copie di dette pratiche edilizie all'Ing. XXXXX;

- che con Disposto del **11/11/2024** (all. n° 25) la S.V. Ill.ma rinviava al **16/01/2025**;

- che in data **18/11/2024** (all. n° 26) lo scrivente depositava la relazione dell'Ing. XXXXX, che verrà allegata nel corpo della presente ove necessario;

- che con Disposto del **18/02/2025** (all. n° 27) la S.V. Ill.ma indicava allo scrivente di depositare la relazione dell'Ing. XXXXX in formato diverso, rinviando al 20/02/2025;

- che lo scrivente in data **18/02/2025** (all. n° 28) depositava nuovamente la sola relazione dell'Ing. XXXXX, eliminando i file con firma digitale, che forse avevano creato il problema;

- che, pertanto, pertanto lo scrivente proseguiva il proprio operato;



- che la presente è stata redatta seguendo il concetto della due diligence, definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di "Basilea Due";

- che la definizione di "due diligence" riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente:

"Documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la confermata degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale)".

- che il quesito posto, riportato nel verbale di nomina, è il seguente:

QUESITO

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

1. prima di ogni altra attività:

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

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

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata 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 i comproprietari;

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

346/90;

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

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

6. ad accettare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore od a terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale



disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma: (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio); 7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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

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

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in



pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso; l'esperto è tenuto a fornire una copia dell'elaborato alla cancelleria.

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

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

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

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

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

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



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

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

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

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

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

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

5. a precisare se:

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

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

6) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

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

AUTORIZZA

l'esperto:





ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti, o del condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31.12.1996 n° 675 sulla “Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”.

- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;*
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;*
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventuali copia dei relativi atti.*

a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;*

ASTE GIUDIZIARIE® ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.

- *a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio”.*

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N° 1

L'immobile in oggetto è sito in Comune di **Cecina (LI)**, Fraz. San Pietro in Palazzi, Via Fratelli Bandiera n° 1/bis, piano terreno, con annesso garage avente accesso da **P.zza dei Mille n° 5**.

La zona è prettamente a destinazione residenziale senza alcuna caratteristica storica ed artistica, ben dotata come servizi pubblici e privati e ben collegata con le principali linee di comunicazione.

Detto immobile è compreso in un fabbricato di due piani fuori terra di non recente costruzione.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini

Il concetto della due diligence catastale nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31 Maggio 2010 n° 78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

La verifica della conformità catastale si può eseguire alla presenza di:

- un corretto inserimento in mappa del fabbricato attraverso l'analisi del Tipo mappale;
- planimetrie catastali rilasciate direttamente dall'Agenzia del Territorio;
- elaborato planimetrico di subalternazione con relativo elenco immobile;
- visura storica ventennale.

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio **13**, Part. **1.151**, suddiviso in:

- appartamento: Sub. **5** (originaria Part. 125, Sub. 5, ed ancora Part. 125, Sub. 1), Cat. **A/2**, Cl. **2^A**, Vani **6,0** (Mq. catastali **136**, escluse aree scoperte Mq. **131**), R.C. €. **588,76**, intestato a **XXXXXX** e **XXXXXX**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° **29**), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- garage: Sub. **4** (originaria Part. 125, Sub. 4, ed ancora Part. 125, Sub. 1), Cat. **C/6**, Cl. **4^A**, Mq. **30** (Mq. catastali **32**), R.C. **120,85**, intestato a **XXXXXX** e **XXXXXX**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° **30**), e pertanto con intestazione catastale coerente;

La planimetria catastale relativa dell'appartamento (all. n° **31**) non è conforme allo stato di fatto in quanto è stato chiuso un piccolo accesso che conduceva ad un ripostiglio sottoscala; non è rappresentata la tettoia che copre una parte della corte esclusiva, ma rientra in quegli elementi che, non incidendo sulla rendita catastale, non vengono rappresentati graficamente.

La planimetria catastale del garage (all. n° **32**) non è conforme allo stato di fatto in quanto detto locale è stato suddiviso in due ambienti, creando una lavanderia, con apertura di una porta che conduce ad altro locale di proprietà di terzi, non oggetto della presente ma utilizzato dagli esecutati.

Per ambedue gli immobili, quindi, non vi è corrispondenza grafica.

Si necessiterà quindi di depositare una nuova planimetria catastale per il garage, mentre per l'appartamento si dovrà riaprire l'accesso oppure depositare variazione catastale per indicare che il ripostiglio sottoscala viene abbandonato, come deciderà in merito il futuro acquirente.

Il tutto determinerà la necessità di un conseguente esborso per le prestazioni professionali del tecnico incaricato/rimessa in pristino, oltre ad IVA, Cassa di Previdenza e diritti dell'A.d.E., ipotizzabili in complessive circa

€. **1.150,00** (considerando la liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Confini per l'appartamento: via F.Ili Bandiera, P.zza dei Mille, proprietà di terzi, salvo se altri e più precisi.

Confini per il garage: P.zza dei Mille, proprietà stessa ditta, proprietà di terzi, salvo se altri e più precisi.

Alla presente si allega inoltre l'estratto di mappa (all. n° 33).

Stato giuridico e di possesso dell'immobile

L'immobile staggito è di proprietà di XXXXX, nata a Livorno il 26/09/1969, C.F. XXXXX, e XXXXX, nato a Pisa il 10/11/1962, C.F. XXXXXG702V, coniugi, entrambi residenti in Cecina, Via F.Ili Bandiera n° 1/bis.

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte del futuro acquirente.

L'appartamento non è interessato da alcun contratto di locazione e/o di comodato, mentre il garage è interessato da un contratto di affitto agrario (all. n° 34), quale scrittura privata autenticata dal notaio POLESELLO Glen di Volterra in data **26/03/2018**, Rep. n° **6.068**, Racc. n° **4.375**, della durata di 15 anni, per un canone annuo di **€. 300,00** (quindi **€./mese 25,00** e pertanto **€./Mq./mese 0,724**), registrato a Pontedera il **30/03/2018** al n° **1.271**, Serie **1T**, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno (vedere al precipuo paragrafo).

Detto contratto è stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento (16/06/2021) e pertanto sarebbe opponibile alla procedura, ma lo stesso è da indicarsi non conforme rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma, come indicato nello specifico e seguente paragrafo.

Per lo stesso è stata data disdetta da parte del Custode, al quale ne è stata richiesta copia con e-mail del **09/03/2025** (all. n° 35), che però non ha avuto risposta.

Verifica della congruità del canone di locazione

Come previsto dal quesito, lo scrivente ha verificato la congruità del canone locativo indicato nel contratto di cui sopra.

E' stata quindi effettuata una ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ma senza alcun esito, in quanto i garage nella precipua zona non sono osservati (all. n° 36).

E' stata quindi effettuata una ricerca su alcuni siti internet per verificare la presenza di *asking rent*, ma senza alcun esito in quanto non vi sono pubblicità immobiliari riferite ad offerte di locazioni di garage (all. n° 37).

Vista tale carenza di elementi comparabili, un dato da poter utilizzare è quello che fornisce il sito del "Borsino Immobiliare" (all. n° 38), dove per una locazione di un garage si indicano i seguenti valori:

€./Mq./mese minimo: €. 4,37

€./Mq./mese medio: €. 4,68

€./Mq./mese massimo: €. 5,00

E quindi valori molto superiori a quello indicato nel contratto di locazione in essere (**€./Mq./mese 0,724**), anche volendo aggiungere una piccola quota per la corte a comune con l'appartamento.

Il sito del "Borsino Immobiliare" permette inoltre di poter effettuare una stima dell'immobile, seppure di massima, usufruendo di una applicazione del medesimo.

Lo scrivente ha pertanto utilizzato detta applicazione (all. n° 39), ottenendo un valore locativo da un minimo di **€./mese 150,00** ad un massimo di **€./mese 171,00**.



Anche assumendo prudenzialmente il valore minimo indicato, il canone indicato nel contratto (**€./mese 25,00**) appare chiaramente non in linea con quello di mercato, tanto che si deve ritenere, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, C.C., un canone vile automaticamente inopponibile ai terzi (aggiudicatario e creditori).



Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame era occupato dagli esecutati, e pertanto da considerarsi libero, così come il garage, per quanto sopra detto.



Nella futura perizia di stima lo scrivente comunque apporterà una detrazione cautelativa di **€. 1.000,00** per le spese che il futuro aggiudicatario dovrà comunque sostenere per dare prosecuzione alla data disdetta ed all'applicazione dell'articolo sopra indicato.



Diritto di prelazione

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.



Cause ostante alla vendita

Nessuna causa ostante.



Cronologia trascrizioni ed iscrizioni

Il concetto della due diligence legale e certificati consiste nell'analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile ed in particolar modo si tratta di analizzare:

- la provenienza e la titolarità (rogito notarile, successione, etc.);
- la presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive);
- la presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati);



- lo stato condominiale (debiti ed oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza ed i tipi di tabelle millesimali del regolamento di condominio);
- eventuali controversie in atto;
- la presenza della certificazione energetica;
- la presenza di fonti inquinanti (acustico, elettromagnetico, atmosferico).

Dal che il sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto.

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per un'opportuna verifica di aggiornamento, anche se in atti presente relazione notarile, alla quale fare comunque pieno riferimento, reiterata per risalire indietro nel tempo per la verifica su ulteriori nominativi, necessaria per la ricerca delle pratiche edilizie, dalle quali è scaturito quanto segue.

Alla presente si allegano le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati (all. n° 40), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI -

Part. 8.142 Ord. 13.143 del 17/11/1989

Atto del notaio MATACENA Renzo di Cecina del 10/11/1989, Rep. n° 85.773, Racc. n° 16.081, con il quale XXXXX vendeva a XXXXX e XXXXX porzione del fabbricato posto in comune di Cecina, Via Fratelli Bandiera angolo piazza dei Mille, costituita, da un appartamento per civile abitazione al piano terra con accesso dalla via Fratelli Bandiera senza numero civico, composto da ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, ripostiglio, disimpegno notte, bagno e due camere, oltre a cortiletto situato sul lato destro dell'appartamento guardando dalla Via detta ed un vano ad uso autorimessa al piano terra, retrostante l'appartamento, con accesso dal n.c. 7 di Piazza dei Mille; il tutto confinante con piazza e via dette, XXXX e venditrice, e censito al N.C.E.U. al Foglio 13, Mappale 125, Sub. 5 (l'appartamento) e Sub. 4 (l'autorimessa), derivanti per frazionamento dall'originario Sub. 1, avvenuto a mezzo di





denunce di variazione presentate all' U.T.E. di Livorno il **05/09/1989**
rispettivamente ai N° **12.366 e 12.365** di Prot., come da Mod. **44/N**.

Provenienza: atto del notaio MANNONI di Cecina del 18/05/1959, registrato a Cecina il 01/06/1959 al n° 988.

Alla presente si allegano la copia di detto atto (all. n° **41**) e la relativa nota di trascrizione (all. n° **42**).

Part. 1.824 Ord. 2.681 del 19/05/1959

Atto del notaio MANNONI Umberto di Cecina del **18/05/1959**, Rep. n° **16.364**, Racc. n° **9.113**, con il quale XXXX vendeva a XXXXX la casa di civile abitazione tipo popolare ed economico posta in Comune di Cecina San Pietro in Palazzi Piazza dei Mille, di piani due e vani otto e tre accessori, con annesso resede, rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Cecina alla partita 5.263 senza riferimenti catastali perché di nuova costruzione abitabile dal 02/12/1954, ed il terreno sopra il quale è costruita, insieme al resede, è distinto al catasto del Comune detto al foglio 13 mappale n° 80 sub.

B.

Detto immobile è pervenuto nel venditore dal Sig. XXXXX fu XXXX con atto in data 20/03/1957 rogato GIANNONE, registrato a Piombino il 29/03/1957 al n° 607 Vol. 64.

Alla presente si allega la copia di detto atto (all. n° **43**).

Part. 3.565 Ord. 5.208 del 30/03/2018

Scrittura privata autenticata dal notaio **POLESELLO Glen** di Volterra (PI), del **26/03/2018**, Rep. n° **6.068**, Racc. n° **4.375**, per contratto di affitto agrario per locazione ultranovenne a favore di XXXXX, con rappresentanza della COPAGRI di Pisa e dell'Unione Generale Coltivatori, sui seguenti immobili:

1) di proprietà di XXXXX, costituiti da:

- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Cecina, località Collemezzano, avente accesso da una traversa di Via Metauro, costituente un unico corpo della superficie di Are settantuno e Centiare venti (HA 00.71.20), censito al Catasto terreni al Foglio 7, Particelle 51, 90AA, 90AB;
- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Castellina Marittima (PI), località "Giardini", avente accesso dalla strada vicinale Serracolle, costituente un unico corpo della superficie di Ettari uno, Are ventotto e Centiare dieci (Ha 01.28.10), censito al Catasto Terreni al Foglio 20, Particelle 153, 333, 151, 334, 335, 152, 154, 331 e 332; le parti precisano che sulla particella 332 del Foglio 20 non insiste alcun fabbricato;

2) di proprietà di XXXXX e XXXXX, costituiti da:

- autorimessa pertinenziale dal suddetto terreno, sita in Comune di Cecina, Piazza dei Mille, posta al piano terra, avente accesso diretto da detta Piazza, composta da un vano con retrostante resede esclusivo e censita al catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 13, Part. 1.151, Sub. 4.

Detto contratto a valere per quindici anni da 26/03/2018 al 25/03/2033, senza necessità di disdetta restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga, con canone in deroga al canone equo di cui alla Legge 203/82 per **€. 200,00** annui per i terreni e di **€. 300,00** annui.

Lo scrivente deve rilevare che l'autorimessa è indicata come un unico locale, mentre in realtà è stato suddiviso, creando un locale lavanderia (tra l'altro utilizzato come accessorio dell'appartamento confinante, sempre di proprietà degli esecutati), con specifica della presenza di una corte retrostante, che non è esclusiva, in quanto rappresentata anche nella planimetria catastale dell'appartamento, e quindi, caso mai, da intendersi a comune; vedasi in merito il paragrafo della descrizione catastale e le relative planimetrie catastali.

Alla presente si allegano la copia di tale atto (all. n° 44) e la relativa nota di trascrizione (all. n° 45).

Part. 3.566 Ord. 5.209 del 30/03/2018

Scrittura privata autenticata dal notaio **POLESELLO Glen** di Volterra (PI), del **26/03/2018**, Rep. n° **6.068**, Racc. n° **4.375**, per contratto di affitto agrario per locazione ultranovennale a favore di **XXXXXX**, con rappresentanza della COPAGRI di Pisa e dell'Unione Generale Coltivatori, sui seguenti immobili:

1) di proprietà di **XXXXXX**, costituiti da:

- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Cecina, località Collemezzano, avente accesso da una traversa di Via Metauro, costituente un unico corpo della superficie di Are settantuno e Centiare venti (HA 00.71.20), censito al Catasto terreni al Foglio 7, Particelle 51, 90AA, 90AB;
- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Castellina Marittima (PI), località "Giardini", avente accesso dalla strada vicinale Serracolle, costituente un unico corpo della superficie di Ettari uno, Are ventotto e Centiare dieci (Ha 01.28.10), censito al Catasto Terreni al Foglio 20, Particelle 153, 333, 151, 334, 335, 152, 154, 331 e 332; le parti precisano che sulla particella 332 del Foglio 20 non insiste alcun fabbricato;

2) di proprietà di **XXXXXX e XXXXX**, costituiti da:

- autorimessa pertinenziale dal suddetto terreno, sita in Comune di Cecina, Piazza dei Mille, posta al piano terra, avente accesso diretto da detta Piazza, composta da un vano con retrostante resede esclusivo e censita al catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 13, Part. 1.151, Sub. 4.

Detto contratto a valere per quindici anni da 26/03/2018 al 25/03/2033, senza necessità di disdetta restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga, con canone in deroga al canone equo di cui alla Legge 203/82



Lo scrivente deve rilevare che l'autorimessa è indicata come un unico locale, mentre in realtà è stato suddiviso, creando un locale lavanderia (tra l'altro utilizzato come accessorio dell'appartamento confinante, sempre di proprietà degli esecutati), con specifica della presenza di una corte retrostante, che non è esclusiva, in quanto rappresentata anche nella planimetria catastale dell'appartamento, e quindi, caso mai, da intendersi a comune; vedasi in merito il paragrafo della descrizione catastale e le relative planimetrie catastali.

Alla presente si allegano la copia di tale atto (all. n° 46) e la relativa nota di trascrizione (all. n° 47).

Part. 7.404 Ord. 10.783 del 16/06/2021

Pignoramento immobiliare a favore della **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** e contro **XXXXXX e XXXXX**, limitatamente all'immobile oggetto della presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 48).

- ISCRIZIONI -

Part. 109 Ord. 560 del 11/01/2008

Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario in favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.** e contro **XXXXXX e XXXXX**, limitatamente all'immobile oggetto della presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 49).

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un fabbricato bifamiliare, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali



ASTE GIUDIZIARIE® e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062

c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile

Il concetto della due diligence amministrativa-urbanistica-edilizia-ambientale consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati:

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);
- analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche;
- analisi della documentazione ante 1967;
- verifica delle tavole progettuali;
- incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali.

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cecina è scaturito che detto fabbricato è stato costruito nel **1954**, ma non è stato possibile rinvenire l'originario progetto di costruzione.

E' stata reperita la pratica n° **462/1962**, con la quale veniva costruito un magazzino (oggi di proprietà di terzi), autorizzato con nulla-osta del **14/02/1962** (all. n° **50**).

Dai relativi elaborati grafici (all. n° **51**) si rileva il fabbricato già esistente, dove il garage oggetto della presente è indicato come ripostiglio, aveva il fronte sulla piazza arretrato e dotato di una porta normale e non di una saracinesca.

Con la successiva pratica n° **42/1986** (all. n° **52**) veniva richiesto di trasformare un originario fondo al piano terreno in un appartamento (quello di cui alla presente), come rilevabile dall'allegata relazione tecnica (all. n° **53**), con rilascio della Concessione Edilizia n° **48/86** del **07/03/1987** (all. n° **54**).

Alla presente si allegano i relativi elaborati grafici (all. n° **55**).

Veniva presentata una variante, come da relazione tecnica (all. n° **56**), approvata in data **27/02/1990**, di cui si allegano i relativi elaborati grafici (all. n° **57**).

Di tale pratica si allegano la denuncia al Genio Civile (all. n° **58**) ed il certificato di conformità (all. n° **59**).

E' stata quindi rilasciata l'abitabilità in data **29/09/1990** (all. n° **60**).

Con la D.I.A. Prot. n° **15.485** del **18/04/2001**, pratica n° **367/2001** (all. n° **61**) veniva depositato un progetto di consolidamento, mediante la realizzazione di una palificata, come meglio visibile negli allegati relazione tecnica (all. n° **62**) ed elaborati grafici (all. n° **63**).

Dal confronto tra gli elaborati progettuali di cui sopra e lo stato di fatto sul posto è possibile rilevare che sussistono le seguenti difformità:

- nel progetto del 1962 (confr. all. n° 51) l'odierno garage era indicato come ripostiglio, con una porta in posizione centrale che conduceva alla corte, con

la parete esterna lato P.zza dei Mille a filo con l'accesso al fabbricato e dotato di una porta normale e non già di una saracinesca;

- nel progetto del 1986, nello stato attuale (confr. all. n° 55), non si viene ad indicare alcuna destinazione, la porta sulla corte risulta spostata in posizione laterale e la parete su P.zza dei Mille va a filo facciata, ampliando la superficie del garage (eliminando un indicato invito, tipo loggia), con rappresentazione di una saracinesca, senza che vi sia quindi una pratica edilizia per il passaggio da uno stato all'altro;

- nella variante del 1990 (confr. all. n° 57) non viene menzionata la destinazione di garage;

- dal confronto tra lo stato modificato di tale variante e lo stato di fatto, oltre a quanto già sopra detto, si rileva la divisione del garage creando la lavanderia mediante la costruzione di una paretina, l'apertura di una porta di comunicazione con altri proprietà, la demolizione di due paretine e la costruzione di altro divisorio onde creare una diversa disposizione tra cucina e locale accessorio adiacente, nonché la realizzazione della tettoia nella corte.

Inoltre è stata indicata in occasione del sopralluogo effettuato la chiusura di un passo d'uomo che permetteva l'accesso al sottoscala, ma è normale che non sia rappresentato lo stesso, in quanto graficamente detto tipo di aperture non veniva indicato, non trattandosi di vano porta vero e proprio.

Pertanto, in sintesi vi sono cambio d'uso da ripostiglio a garage, modifiche interne e modifiche al prospetto.

Il cambio d'uso dell'originario ripostiglio, la modifica alla porta posteriore, l'ampliamento della superficie utile e la posa della saracinesca sono state effettuate in un momento quantomeno antecedente alla presentazione della planimetria catastale (1989).

Le incongruenze di cui sopra sono state riportate nell'allegato e precipuo elaborato grafico (all. n° 64).

L'apertura della porta nella parete di confine con altri proprietà e la chiusura del passo d'uomo eseguite nel 1992; la realizzazione della tettoia oltre cinque anni fa, come da dichiarazione dell'occupante di cui in seguito.

Per le altre modifiche interne, vista la rappresentazione grafica indicata nella planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi è possibile indicare un periodo tra il 1989 ed il 1992.

Si necessiterà pertanto di dover depositare una pratica di sanatoria ai sensi degli articoli 196 e seguenti della L.R. n° 65/2014 e s.m.i., fermo restando la possibilità di usufruire del formulato disposto del D.L. n° 69/2024, convertito in Legge n° 105/2024, per il quale però ad oggi sono state pubblicate solo alcune linee guida e mancano modulistica e tavole di calcolo definitive e disciplina delle stesse.

Si dovranno pertanto corrispondere:

- oblazione, con un importo prudenziale di **€. 1.750,00**, considerando l'applicazione tabellare per una ristrutturazione;
- oneri di urbanizzazione, computati in ragione di €./Mc. 5,353 per la primaria ed €./Mc. 16,338 per la secondaria, e pertanto pari complessivamente a circa **€. 2.450,00**, computati dalle precise tavole del Comune di Cecina (all. n° 65);



- competenze professionali per il professionista incaricato di presentare la pratica edilizia, oltre a spese vive (compresi diritti comunali), IVA e Cassa di Previdenza, non quantificabili esattamente al momento (in dipendenza anche della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), ma comunque ipotizzabili in un importo medio di **€. 2.000,00**.

E così per un totale di **€. 6.200,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità, che andrà eventualmente approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene (visto il Decreto "Salva Casa" attualmente in itinere).

La *due diligence* edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

La verifica edilizia dei beni oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Il valutatore quindi non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.



Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Come rilevabile dalla dichiarazione del proprietario (vedere in seguito) non esiste un condominio costituito, non sussiste un arretrato sulle quote condominiali e che non sono in programma lavori di straordinaria manutenzione.

Quanto sopra potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non indicate e non prevedibili.

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati:

Non pertinente.



Comunque l'immobile staggito **NON** riunisce le caratteristiche per poter essere frazionato, senza contare che si avrebbe, in tal caso, un depauperamento del valore.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Cecina (LI), Fraz. San Pietro in Palazzi, Via Fratelli Bandiera n° 1/bis**, piano terreno, con annesso un locale ad uso autorimessa sita in P.zza dei Mille n° 5, come meglio visibile negli allegati foto aerea (all. n° **65**) ed aerofotogrammetria (all. n° **66**).

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è inserito in una frazione, comunque molto vicina all'abitato di Cecina, a prevalente edilizia residenziale, ben collegata con le principali direttrici viarie.

La zona è fornita di numerose attività commerciali e servizi primari.

L'edificio si sviluppa complessivamente per due piani fuori terra, interamente destinati ad abitazioni e garage, con aree esterne.

Lo stesso si presenta con struttura portante e tamponamenti in muratura, solai in longherine e tabelloni (per quanto dato vedere), copertura a falde con manto in embrici marsigliesi, pluviali e gronde in rame e facciate ad intonaco (sia grezzo che a civile) tinteggiato.

Il tutto non è in buono stato di manutenzione, in quanto si rileva la presenza di umidità ascendente dal sottosuolo, microfessurazioni e lesioni, che interessano sia la facciata che il cornicione di gronda, che presenta anche delle percolazioni.

Dalla strada, tramite un piccolo cancellino metallico (con citofono), si accede ad una corte, pavimentata in cemento e con piccola aiuola laterale, dove è posto l'ingresso all'appartamento.

L'appartamento in oggetto è composto da un ampio ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico, dispensa e lavanderia (ottenuta quest'ultima dal frazionamento del garage).

Nella lavanderia è presente un vano porta che conduce ad una proprietà di terzi, non oggetto della presente.

Con accesso da P.zza dei Mille n° 5 un locale ad uso garage.

I pavimenti sono in ceramica 45x45, con battiscopa in ceramica.

La cucina è pavimentata in ceramica 33x33, con rivestimento in ceramica 5,5x24.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in ceramica 25x2, è completo dei necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, in buono stato e perfettamente funzionante.

Il garage, dotato di saracinesca metallica ed impianto idrico ed elettrico, è pavimentato in clinker 25x25.

Le pareti dell'appartamento sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ed in buono stato di conservazione.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non blindato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno (con vetrocamera), con persiane alla fiorentina in legno (queste ultime in non buone condizioni).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a metano, con produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in ghisa e termovalvole.

Le tubazioni e gli impianti sono posti sottottraccia.

Nel complesso le condizioni dell'appartamento vero e proprio sono buone, anche se si rilevano alcuni punti di umidità ascendente dal sottosuolo.

Discorso diverso invece per dispensa e lavanderia dove, oltre alla presenza di umidità ascendente dal sottosuolo, si rilevano estesi fenomeni fessurativi.

Anche il garage è interessato da fenomeni fessurativi.

Il garage e la lavanderia sono interessati da infiltrazioni sul soffitto, provenienti molto probabilmente dalla terrazza sovrastante.





Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 68)

ed elaborato grafico (all. n° 69), ha le seguenti dimensioni lorde (SEL):

- abitazione	Mq. 126,35
- lavanderia	Mq. 17,08
- tettoia	Mq. 10,80
- corte	Mq. 15,27
- garage	Mq. 17,45

Le fessurazioni ed i fenomeni di umidità sono meglio visibili nell'allegato elaborato grafico (all. n° 70).

Non è stata rinvenuta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero nel suo essere, per quanto già sopra detto.

In occasione del sopralluogo effettuato il Sig. XXXXX ha indicato la posizione condominiale e la datazione di alcune delle difformità rilevate, come meglio visibile rilevabile nell'allegata dichiarazione dell'occupante (all. n° 71).

In merito al quadro fessurativo, così per come esposto in premessa, è stato dato incarico all'Ing. Mauro XXXXX, che ha depositato la propria relazione (all. n° 72).

Dalla stessa si evince costo complessivo di **€. 50.982,54 + IVA**, e pertanto pari a complessivi **€. 62.198,70.**

Tale somma riveste però carattere condominiale, tanto da dover ascrivere il **50%** agli esecutati (non essendo presenti carature millesimali).

Pertanto, l'importo di **€. 31.099,35** verrà detratto dalla futura stima.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno

nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

Stima del bene

Come previsto lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore di base d'asta" dei beni in esame, però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

" L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " (I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: " il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

E' quindi lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera

contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto:

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzosa del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;
- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;
- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;
- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere



un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);

- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;
- nelle differenze indotte sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);
- l'eventualità del reitarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore precedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori su indicati, visto anche che previsto per prassi.

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare anche che nelle stime immobiliari spesso esperti estimatori diversi possono attribuire al medesimo immobile valori differenti, in dipendenza di apprezzamento e/o valutazione delle caratteristiche dissimili.

Tutti i valori attribuiti possono considerarsi validi, per il concetto di "toleranza estimale", ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli - "Rivista del Consulente Tecnico"** – Maggioli Editore – n° 3/95; **G. Ribaudo** –



“ Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima ” –

Rivista Genio Rurale – n° 10/67; Famularo – “ Lezioni di estimo civile e rurale ” – Pag. 45 -Edizioni Italiane – Roma – 1945- etc.), purchè rientranti in un certo range (di solito 5-10%).

Valore di mercato

Prima di determinare poi, come richiesto dal quesito, il valore dell’immobile in esame, si devono esprimere alcuni concetti generali.

E’ già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ indicano il “principio dello scopo”, che in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende “ .. l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione²”.

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal “ Codice delle Valutazioni Immobiliari³”.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell’esposizioni creditizie”⁴ che riprende la circolare n° 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia relativa all’esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “**L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione**”.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi del valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore in liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e ce persegono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato⁶, quello finanziario⁷ e quello dei costi⁸, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.



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

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

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati



dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Ed inoltre, nel **"MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI – M.O.S.I."** (confr. Pag. 47), edito dall'Agenzia del Territorio, la stessa vuole sottolineare che i valori dell'O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene.

Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto



di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo.

Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Si deve poi precisare, in linea generale, che le variazioni di prezzo dipendono dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (*recovery, improving market*) con aumento dei prezzi.

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, acuita dall'emergenza Covid, specialmente per il segmento di mercato in oggetto, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento consistente dei prezzi, ma solamente una stasi od un piccolo degli stessi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, con una accertata diminuzione del numero delle compravendite.

Nel caso specifico, quanto sopra si deve intendere in linea generale, in quanto il mercato per immobili simili (possibilità di terrazzi o giardini) ha risentito in maniera miniera del mercato immobiliare.

Il tutto come desumibile dalle specifiche pubblicazioni del settore (Agenzia delle Entrate-Statistiche, Nomisma, quotidiani locali, etc.).

L'appetibilità, per tale tipologia è quindi però abbastanza buona, visti i comodi che l'immobile e la zona offrono, pur considerando la contrazione della facilità con cui vengono elargiti i mutui bancari (come noto dalle



Di contro il fatto che il futuro aggiudicatario dovrà coinvolgere un soggetto terzo per effettuare gli indicati interventi di consolidamento, con tutte le difficoltà che ben si possono immaginare.

Per poter determinare il valore dell'immobile in esame lo scrivente ha dovuto ricercare i necessari elementi comparabili, effettuando specifico accertamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, onde verificare se nel breve periodo fossero presenti atti di vendita interessanti immobili nella zona in cui è ubicato quello in esame, il medesimo foglio di mappa catastale e di tipologia similare.

Da tale accertamento è scaturito che, nel periodo dal **01/01/2024** ad oggi, vi sono stati vari atti di vendita in detto foglio di mappa, come rilevabile dall'ispezione effettuata (all. n° 73), che sono stati esaminati per estrarre i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Per ovvi motivi di privacy, come anche indicato nel quesito, i rogiti utilizzati saranno indicati, ma senza allegazione diretta, con produzione nella busta della documentazione prodotta.

Dai rogiti reperiti lo scrivente ha estrapolato a campione quelli riguardanti immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare e, dopo opportuna elaborazione, scartando quei comparabili rinvenuti non consoni (vendite frazionate, vendite giudiziarie, etc.), sono stati estrapolati quelli più idonei che, nel dettaglio, sono i seguenti:

COMPARABILE A

Atto del notaio Gaetano D'ABRAMO di Rosignano M.mo del 29/10/2024, Rep. n° 64.206, Racc. n° 27.374, riguardante appartamento in Via Sciesa n° 23, piano terreno, della superficie di Mq. 65,20, con annesso un garage di Mq. 19,95 ed una corte di Mq. 29,04, con un servizio igienico, in buono stato di



COMPARABILE B

Atto del notaio Francesco CARSILLO di Livorno del 26/02/2024, Rep. n° 7.591, Racc. n° 5.435, riguardante appartamento in Via R. Pilo n° 35, piano primo, della superficie di Mq. 98,06, oltre a terrazzo di Mq. 7,86, con annesso un garage di Mq. 48,53 (con all'interno un servizio igienico) ed una corte di Mq. 108,03, su cui insiste un ripostiglio di Mq. 4,50, con un servizio igienico, in buono stato di conservazione, venduto al prezzo di €. 195.500,00.

Per la determinazione del valore del bene è stato quindi utilizzato il già citato procedimento M.C.A., per il quale sono stati determinati i prezzi marginali degli elementi costitutivi degli immobili esaminati, ottenendo, dopo la relativa elaborazione, il valore del nostro soggetto.

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso precisare quanto segue:

- **data**: il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; si è utilizzata la data di riferimento dell'atto di vendita, confrontato con la data della presente stima.

- **incremento annuo**: l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base delle percentuali indicate nel Focus dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 74); nel caso in oggetto, vista la fascia O.M.I., è stato adottato un saggio del **2,0%**.

- **stato di manutenzione**: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato manutenzione dei comparabili lo scrivente, come già detto, ha effettuato i necessari accertamenti; detto prezzo

marginale è stato attribuito in €. 150,00 ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella); è stato considerato per il subject il solo stato generale, in quanto lo stesso verrà poi deprezzato con l'intervento di consolidamento.

- **livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Considerati i livelli dei piani e che nessun fabbricato è dotato di ascensore per giungere direttamente al piano, è stato attribuito un coefficiente di **0,50%**.

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, con valore medio di mercato, indicato in **€. 6.000,00**.

- **impianto di riscaldamento:** è una caratteristica che tiene conto della presenza di un impianto di riscaldamento; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza o meno di tale impianto nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dell'impianto è stimato con il suo costo a nuovo, con valore medio di mercato, indicato in **€. 10.000,00**.

- **superfici:** le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie indicate ai rogiti, opportunamente scalate con autocad, mentre per l'immobile oggetto di stima è stata calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile 1, come individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

- **presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è

in possesso di determinati accessori (verande, terrazzi, ripostigli esterni, posti auto, cantine, giardini, etc.); il prezzo marginale si esprime come percentuale di ragguaglio delle superfici; per i relativi coefficienti lo scrivente ha utilizzato le indicazioni contenute negli Standard, adeguandoli con quelli praticati in zona ove occorrente.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nelle tabelle del calcolo con MCA illustrate alla presente (all. n° 75) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Nella stessa è indicato il valore di mercato dell'immobile in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, e pari ad **€. 188.666,88**.

Arrotondabile ad **€. 188.700,00**.

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%, e quindi quella ottenuta (4,38%) rientra appieno in tale range.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel già citato "MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI- M.O.S.I." edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

La stima con il M.C.A., quindi molto più puntuale ed in linea con l'attuale panorama estimativo, è stata effettuata considerando l'immobile in esame libero nel loro essere, senza alcun gravame.

Nel determinare il tutto il sottoscritto ha anche tenuto conto delle caratteristiche estrinsecate ed intrinsecate proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.



Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2015 n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di Mq. 153,129 circa, determina un valore di €. 1.232,29 circa al metro quadro, con la precisazione che nello stesso è compreso il valore del garage.



Detrazione per la determinazione dei costi per le regolarizzazioni catastali ed edilizie

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente, ma nello stesso sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Saranno quindi da detrarre dal valore dell'immobile i seguenti costi:



- aggiornamento catastale: €. 1.150,00;
- liberalizzazione dell'immobile: €. 1.000,00.



- sanatoria: €. 6.200,00
- consolidamento: €. 31.099,35



Detrazione per oneri condominiali

Nessuno.



Dai due paragrafi sopra citati deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni sarà di:

$$€. 188.666,88 - €. (1.150,00+1.000,00+6.200,00+31.099,35) = €. 149.277,53$$



Stima del valore base d'asta

Per le considerazioni generali sopra esposte, che lo scrivente ritiene di non dover ripetere, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti, che agiscono con finalità proprie.

Infatti il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".*

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione



del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea SpA", lo scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta, come meglio visibile nella sottostante schermata del sito.

ASTE GIUDIZIARIE®

Beni comparabili Ricerca

UTENTE Andrea Falai (Esperto / CTU - Sez. EE.II.)

Scarica la guida

Modalità di ricerca

Macroarea Mappa

Macroarea

Provincia LIVORNO (LI)

Comune Cecina

Indirizzo via fratelli bandiera 1/B
Inserire un indirizzo indicativo

Raggio 500 m

Metodica di stima

IMCA con atti compravendita
 IMCA con Asking Price
 IMCA con dati misti
 IMCA con dati di Genna
 Regressione Lineare Finanziario
 Oltre
 Sistema di ripartizione MONTECARLO
 Stima sommaria
 Stima con ausilio di Listini e quotazioni
Fabbricati

Tipo catasto

Categoria catastale A2 - Abitazioni di tipo civile

Destinazione Residenziale

Dimensione Grande - da 98 mq

Prezzo stima da € a €

Prezzo aggiudicazione da € a €

Data stima da 01/12/2024 a 13/03/2025 (gg/mm/aaaa)

Ricerca **Azzera parametri**

Elenco

n° R.C.	IMMOBILE				DATI STIMATI				ULTIMA ASTA		DIFFERENZE %						
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Mетодo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta stima/V.M.
Nessun bene presente																	

E' possibile però determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'Art. 568 C.P.C..

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di



trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Si può inoltre assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nonché la quota ammortamento annua per mancata manutenzione, il mancato reddito per locazione immobile (nel caso specifico si è assunto 18 mesi per il periodo necessario dall'emissione del decreto di trasferimento alla liberalizzazione dell'immobile), il mancato guadagno annuo da investimento alternativo ed il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Queste condizioni andranno tramutate in una percentuale che andrà ad abbattere il valore di mercato determinato dallo scrivente.

Per l'incidenza area ed i saggi R1 e R2 confrontare l'O.M.I. e la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, dall'allegata tabella (all. n° 76), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,7858%**.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame sarà di, considerando le detrazioni da apportare già sopra descritte:

$$\text{€. } 162.657,68 - \text{€. } (1.150,00 + 1.000,00 + 6.200,00 + 31.099,35) = \text{€. } 123.208,33$$

Arrotondabile ad **€. 123.200,00**.

Conclusioni

Nella determinazione del valore di cui sopra lo scrivente ha considerato le caratteristiche dell'immobile in esame, nonché le sue peculiarità ed i comodi che lo stesso offre.

Data la particolare congiuntura del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene doveroso precisare che il valore di cui sopra è da intendersi valido per il breve-

I beni oggetto della presente non rientrano nella casistica richiamata dall'Art. 9 del D.Lgs. n° 122 del 20/06/05.

Non sono presenti circostanze ostative all'emissione dell'Ordinanza di Vendita.

La copia della presente, come previsto per normativa, è stata inviata agli interessati con e-mail pec del **14/03/2025** (all. n° **77**).

Il presente incarico si ritiene assolto ed espletato dallo scrivente in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La presente è stata redatta inoltre seguendo i concetti di due diligenze previsti dall'ABI, da Basilea2 e dagli standard qualitativi del C.N.G.e G.L..

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si depositano in busta separata la documentazione non allegata alla presente e gli appunti del sottoscritto prodotti in corso di incarico, nonché una copia di cortesia della perizia, previo inserimento della medesima e di tutti gli allegati nella Cancelleria Telematica.

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

L'Esperto
(Geom. Andrea FALAI)



Associazione dei Periti e degli Esperti



Live marzo 2025



Allegati:



- n° **01** Decreto di nomina;

- n° **02** Verbale di Giuramento;

- n° **03** e-mail del 16/01/2023;

- n° **04** verbale di sopralluogo

- n° **05** istanza di proroga;

- n° **06** e-mail del 29/01/2024;



- n° **07** Provvedimento del 30/01/2024;

- n° **08** istanza del 05/02/2024;

- n° **09** Provvedimento del 06/02/2024;

- n° **10** e-mail del 19/03/2024;

- n° **11** istanza del 24/04/2024;

- n° **12** Provvedimento del 16/05/2024;



- n° **13** verbale di Udienza;

- n° **14** assenso del creditore procedente;

- n° **15** comunicazione Ing. XXXXX;

- n° **16** e-mail del 11/06/2024;

- n° **17** e-mail del 13/06/2024;

- n° **18** istanza di proroga;



- n° **19** e-mail del 19/06/2024;

- n° **20** verbale di sopralluogo;





- n° 21 trasmissione verbale;

- n° 22 istanza di accesso agli atti;

- n° 23 verbale di accesso;

- n° 24 invio pratiche edilizie;

- n° 25 Disposto del 11/11/;

- n° 26 deposito perizia Ing. XXXXX;



- n° 27 Disposto del 18/02/2025;

- n° 28 deposito perizia Ing. XXXXX;

- n° 29 visura storica;

- n° 30 visura storica;

- n° 31 planimetria catastale;

- n° 32 planimetria catastale;



- n° 33 estratto di mappa;

- n° 34 contratto di affitto;

- n° 35 richiesta copia disdetta contratto di affitto;



- n° 36 O.M.I.;

- n° 37 asking rent;

- n° 38 Borsino Immobiliare;

- n° 39 stima online Borsino Immobiliare;

- n° 40 stampa ispezioni;





- n° 41 atto del 10/11/1989;

- n° 42 nota di trascrizione;

- n° 43 atto del 18/05/1959;



- n° 44 trascrizione contratto di locazione;



- n° 45 nota di trascrizione;

- n° 46 trascrizione contratto di locazione;



- n° 47 nota di trascrizione;

- n° 48 pignoramento;

- n° 49 iscrizione di ipoteca;



- n° 50 nulla osta;

- n° 51 elaborati grafici;

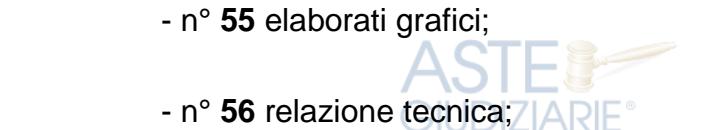
- n° 52 pratica edilizia;



- n° 53 relazione tecnica;

- n° 54 concessione edilizia;

- n° 55 elaborati grafici;



- n° 56 relazione tecnica;

- n° 57 elaborati grafici;



- n° 58 denuncia Genio Civile;



- n° 59 certificato di conformità;

- n° 60 abitabilità;





- n° 61 D.I.A.;

- n° 62 relazione tecnica;

- n° 63 elaborati grafici;

- n° 64 elaborato grafico difformità;

- n° 65 tabella oneri;

- n° 66 foto aerea;

- n° 67 aerofotogrammetria;

- n° 68 rilievo fotografico;

- n° 69 elaborato grafico;

- n° 70 elaborato fessurazioni;

- n° 71 dichiarazione dell'occupante;

- n° 72 relazione Ing. XXXXX;

- n° 73 stampa ispezione comparabili;

- n° 74 Focus Provinciale;

- n° 75 tabella M.C.A.;

- n° 76 tabella deprezzamento base d'asta;

- n° 77 invio perizia.

NOTE A PIE' DI PAGINA

¹Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle Professioni



Tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti.



2 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

3 CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

4 Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.



5 IVS 2007 – S.2.



6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach.

