

Esecuzione Immobiliare n° 33/2024

- promossa da: [REDACTED]
- contro: [REDACTED]
- esperto stimatore: Geometra Gabriele Grassi
- data giuramento: 17.04.2024
- prossima udienza ex art. 569 cpc: 31.10.2024

- LOTTO UNICO -

La procedura esecutiva comprende la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione, posta nel Comune di Porto Azzurro (LI), costituente porzione di un condominio in Loc. Barbarossa privo di numero civico, disposta al piano terra e primo, identificata al C.F. col foglio 15 part. 1112 sub.621, cat. A/2 di 4°, consistenza 2,5 vani, sup. catastale mq. 49 (escluse aree scoperte mq. 42), Rendita €. 490,63, ed un posto auto scoperto ubicato nell'ambito condominiale e identificato al C.F. col foglio 15 part. 1112 sub.608, cat. C/6 di 1°, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, Rendita €. 14,10; oltre alla quota di comproprietà condominiale proporzionale al valore millesimale del bene sulle parti, gli impianti, ed i servizi di uso comune.

Proprietà: [REDACTED]

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E. verrà riassunto come meglio indicato di seguito.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.sa Emilia GRASSI Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Gabriele Grassi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n°791, il giorno 17.04.2024 ha inviato per PEC il giuramento di rito.

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede quindi a rimettere la presente relazione in risposta ai quesiti ricevuti.

A) Analisi preliminare

A.1 inquadramento immobile

Si tratta di una abitazione civile posta al piano terra e primo ed un posto auto scoperto al piano terra, del condominio ubicato nel comune di Porto Azzurro (LI) in loc. Barbarossa, privo di ascensore; l'abitazione è costituita da soggiorno / cucina, camera e bagno, oltre a terrazzi pertinenziali e un piccolo resede al piano terra comprendente un'aiuola e una fontanella, mentre il posto auto scoperto è all'interno di un'area condominiale sterrata con accesso indipendente carrabile.

L'abitazione è pervenuta per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] per assegnazione a socio di cooperativa edilizia con atto del 30/01/2015, Notaio Dinolfo Cataldo in Poggibonsi (SI) Repertorio n. 132094, trascritto al Portoferraio con R.P. n° 339/2015.

A.2 identificazione catastale e verifica coerenza

L'appartamento è censito presso il C.F. del comune di Porto Azzurro col foglio 15 part. 1112 sub. 621 cat. A/2 di 4°, consistenza 2,5 vani, superficie catastale m² 49 (escluse aree scoperte mq. 42) , Rendita €.490,63, posta in località Barbarossa senza numero civico, disposta al piano terra e primo, in piena proprietà a [REDACTED]

E' stata oggetto di variazione per classamento effettuata dall'A.E. prot. 31383 del 24.11.2014 passata da A/2 di 3° ad A/2 di 4°.

Derivata per variazione con causale demolizione e ricostruzione prot. 32951 del 23.05.2014 (che ha costituito il foglio 15 part. 1112 sub. 621) dall'originale categoria F/3 (unità in corso di costruzione) censita col foglio 15 part. 871, e costituita a sua volta con prot. 83319 del 3.10.2005.

Il posto auto scoperto è censito presso il C.F. col foglio 15 part. 1112 sub.608, cat. C/6 di 1°, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, Rendita €. 14,10; posto in località Barbarossa senza numero civico, piano terra , in piena proprietà [REDACTED]

Derivata per variazione con causale demolizione e ricostruzione prot. 32951 del 23.05.2014 (che ha costituito il foglio 15 part. 1112 sub. 608) dall'originale categoria F/3 (unità in corso di costruzione) censita col foglio 15 part. 871, e costituita a sua volta con prot. 83319 del

3.10.2005.

Presso il Catasto Terreni la particella 1112 di mq. 1349, è stata originata col TM prot. 22301 del 2.04.2014 che ha soppresso le particelle 905, 911, 915 e 924, derivata dalla part. 871 che è stata costituita con TF / TM prot. 74441 e 79937 del 22.09.2005.

Si ritiene soddisfatto il requisito della coerenza soggettiva e oggettiva del bene, e le planimetrie in atti sono da ritenersi conformi allo stato di fatto.

Confini

L'abitazione in oggetto confina con il vano scale e area scoperta censito al C.F. come B.C.N.C. col sub. 602 a comune con prop. [REDACTED] sub. 620), confina con la proprietà xxxxxx (sub. 622) , e con la proprietà xxxxxx/xxxxxx (sub. 616).

A.3 identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Situazione urbanistica

Nel Piano Operativo approvato con deliberazione del C.C. n°15 del 26.4.2021 il fabbricato è compreso in Aree di espansione a prevalente carattere residenziale (zona C) normate dall'art. 36 delle NTA.

Dette aree comprendono le aree collegate a piani urbanistici approvati in fase di attuazione (Piani di Lottizzazione, PP) e quelle di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee C di cui al DM 1444/68 per cui gli interventi all'interno di essi vanno finalizzati alla realizzazione di nuove parti di tessuto insediativo secondo forme di coerente evoluzione dell'impianto urbano esistente, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

All'interno delle aree di espansione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la residenza, le seguenti destinazioni:

- Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
- Direzionale e di servizio
- Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)

Le aree di espansione a carattere prevalentemente residenziale sono articolate in:

- Sottozona C1: Aree di espansione in fase di attuazione, di cui al successivo comma 4

– Sottozona C2: Aree di espansione di nuovo impianto, di cui al successivo comma 5

Sottozona C1: Nelle aree di espansione in fase di attuazione è ammessa la realizzazione degli interventi previsti dai Piani di Lottizzazione approvati e/o convenzionati antecedentemente all'adozione del Piano Operativo; sono ammessi inoltre successivi interventi di riqualificazione e completamento del tessuto attraverso opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nel rispetto delle norme, dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso stabilite per il comparto attuativo dalla specifica convenzione. Eventuali varianti ai Piani di Lottizzazione approvati, qualora incidenti sui predetti parametri, potranno essere accolte dall'Amministrazione Comunale previa verifica di coerenza con il dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale. L'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento stabilisce la natura e la durata dei vincoli urbanistici e di destinazione, specificando altresì le modalità di gestione dell'area alla scadenza degli stessi. In assenza di specifiche disposizioni, alla scadenza dei termini convenzionali le destinazioni d'uso in atto potranno essere riportate alla destinazione generale di zona.

Sottozona C2: il Piano Operativo individua, all'interno di un più ampio comparto di trasformazione urbanistica in loc. Barbarossa comprendente anche insediamenti commerciali e di servizio (Scheda Norma n. 1), un'area di espansione a prevalente carattere residenziale per edilizia residenziale sociale. Gli interventi di nuova previsione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera area del comparto urbanistico di cui al comma 1, la cui disciplina è precisata dalla specifica scheda norma contenuta nell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del Piano Operativo indicano i perimetri dei comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

Il fabbricato non ricade in area compresa nel Vincolo Idrogeologico, ma come tutto il territorio del comune di Porto Azzurro è compreso in area vincolata ai sensi dell'articolo 136 lettera D del D.lgs 42/2004.

Elenco pratiche edilizie

Il Sig. [REDACTED] in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Case Classiche al Mare Soc. coop. A r.l. con sede in Poggibonsi (SI) cf 05447730481, ha presentato istanza presso il Comune di Porto Azzurro per la realizzazione di un edificio abitativo

denominato "F" all'interno del piano di lottizzazione n°45 loc. Barbarossa, che ha assunto il prot. 648 del 19.12.2012 e pratica edilizia n°7/12.

L'amministrazione ha rilasciato il Permesso a Costruire n°18/12 del 31.07.2012 P.E. 7/12, previo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n°80/11 del 29.12.2011 pratica A.P. n°54/11 richiesta con prot. 7429 del 12.7.2011.

E' seguito il deposito di Inizio lavori prot. 2229 del 18.02.2013.

Il progetto comprendeva 10 allegati tra i quali lo schema di smaltimento acque meteoriche e nere (tav.6), dispositivi di sicurezza sulla copertura (tav.10), deposito pratica presso l'U.T. del Genio Civile prog. 38345 del 7.03.2013.

E' seguito il deposito della fine lavori che ha assunto il protocollo 5680 del 24.06.2014 comprensivo di certificazione di conformità.

L'attestazione di agibilità è stata presentata con protocollo 3556 del 29.04.2016 n°11/16, comprensiva di certificati ASA di corretto allacciamento alla fognatura, collaudo ai sensi della legge 1086/71, certificati di conformità degli impianti, dichiarazione che le opere sono state realizzate in conformità al deposito del progetto ai sensi della legge 10/91.

Conformità urbanistica

Il progetto depositato prevedeva, per il servizio igienico, l'installazione del lavabo nell'antibagno che doveva essere dotato di ventilazione forzata.

Lo scrivente ha constatato alcune modeste difformità all'interno della u.i. tra lo stato attuale e gli elaborati di progetto, di seguito elencate, dovute alla mancata presentazione di una variante finale che rappresentasse lo stato finale.

- gli spessori delle pareti interne sono diverse rispetto al progetto,
- le dimensioni del bagno sono diverse in quanto è stata spostata la parete tra l'antibagno e il bagno,
- la parete esterna del bagno ha dimensioni maggiori probabilmente per la presenza degli scarichi.
- la disposizione dei posti auto come indicata catastalmente è difforme a quanto presentato in comune, ma ciò non costituisce certo un illecito edilizio, anche in considerazione che

nella relazione tecnica descrittiva era previsto che le aree di parcheggio e di manovra sarebbero state pavimentate con materiale arido misto di cava.

Nel balcone a comune col sub. 620 censito presso il CF come BCNC sub. 602, è stata realizzata una tettoia al posto del previsto pergolato, ed in numero di gradini delle rampe di accesso è diverso, però trattandosi di opere realizzate su area comune si ritiene che non debbano essere trattate nella presente relazione. A titolo informativo si precisa che la tettoia al posto del pergolato sul balcone comune col sub. 620 non è sanabile, e l'unica soluzione consiste nel ripristino, che andrà comunque concordata con l'altro comproprietario.

Sanabilità opere difformi

Lo scrivente ritiene che tutte le difformità riscontrate risalgono alla costruzione del fabbricato, e che sarà necessario presentare una CILA tardiva per sistemare le opere interne, e quantifica il costo della pratica edilizia comprensivo di sanzione e spese tecniche in €. **3.000,00**.

Quanto sopra è da considerarsi un parere, e in considerazione che una porzione del bagno ha larghezza inferiore a mt. 1,40 e non è certo che l'antibagno sia fornito di aspirazione forzata, lo scrivente ritiene necessario che un eventuale acquirente, prima dell'aggiudicazione, si confronti col dirigente dell'edilizia privata per avere certezze in merito.

A.4 Gravami sulla proprietà

Non sono stati riscontrati.

A.5 Stato di possesso

L'abitazione è da considerarsi libera e non risultano contratti di locazione inerenti le uu.ii.

Si allega la nota dell'Agenzia delle Entrate dalla quale non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili situati a Porto Azzurro loc. Barbarossa censiti col foglio 15 particella 1112 sub. 621 e 608.

A.6 Vincoli e oneri di natura condominiale

Non si è costituito un condominio e quindi è assente la figura dell'Amministratore.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro, e l'immobile non rientra tra quelli esclusi dalla

richiesta delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa da parte di un aggiudicatario persona fisica.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 D.lgs 122/2015

A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie trascritte presso la Conservatoria dei RR.II..

A.9 Cronologia trascrizioni e iscrizioni

Provenienza della proprietà

Trascrizione R.P. n° 1079 del 19.08.1980 – successione di xxxxxx Alfredo nato a [REDACTED] e deceduto a Savona il 25.02.1978, registrata all'Ufficio del Registro di Savona denuncia n°55 vol. 714, a favore di xxxxxx Pier Mario nato il 05/12/1929 a La Spezia (SP) Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] (LI) Codice fiscale [REDACTED], inerente terreni censiti presso il CT col foglio 15 part. 448, 50, 51, 493 e 68; accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Portoferraio in data 23.06.2005 ai numeri 1859/1161.

Trascrizione R.P. n° 275 del 04.03.1985 – atto Notaio Riccetti Andrea in Livorno del 04.10.1984, rep. 37321 fascicolo 22634– compravendita contro curatela fallimentare di [REDACTED] e a favore di [REDACTED] con sede in Porto Azzurro cf. [REDACTED], avente come oggetto un'azienda commerciale in Porto Azzurro in angolo tra la casa vicinale di Barbarossa e al via di Portoferraio consistente in un ristorante denominato “Il Pozzo”, identificato nella mappa del CT col foglio 15 part. 46, 47 e 507, confinante con prop. xxxxxx.

Trascrizione R.P. n° 1160 del 23.06.2005 – atto Notaio Cecchetti Mario in Firenze del 26.05.2005, rep. 28284/12630 – compravendita contr [REDACTED] a La Spezia (SP) Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] e a favore di [REDACTED] con Sede in [REDACTED], inerente terreni e un piccolo annesso agricolo censiti presso il CT col foglio 15 part. 51 di mq.64, part.

833 di mq. 770, part. 837 di mq. 3040 part. 839 di mq. 860 e part. 835 di mq. 12, che hanno originato le particelle 1112, 915 e 924.

Trascrizione R.P. n° 1800 del 15.09.2006 – atto Notaio Morelli David in Piombino del 06.09.2006, rep. 73334 – atto di redistribuzione dei aree tra i colottizzanti contro Argao Società a responsabilità limitata con sede in Porto Azzurro cf. 00481900496 e a favore di Case Classiche Al Mare Cooperativa Edificatrice Soc. Cooperativa con Sede in FIRENZE (FI) cf 05447730481 inerente terreni censiti presso il CT col foglio 15 part. 905 e 911.

Trascrizione R.P. n° 339 del 24.02.2015 – atto Notaio Cataldo Dinolfo in Poggibonsi (SI) del 30.01.2015, rep. 132094 racc. 19994 – assegnazione di alloggio contro Case Classiche Al Mare Cooperativa Edificatrice Soc. Cooperativa con Sede in Poggibonsi (SI) cf 05447730481 ed a favore di [REDACTED], il

quale ha dichiarato di essere celibe, inerente i seguenti beni immobili siti nel Comune di Porto Azzurro, in località Barbarossa, facenti parte del fabbricato denominato F dell'area di lottizzazione 45 e precisamente:

- a) Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con ingresso da corte e scala comuni, e composto da cucina soggiorno, camera, bagno con antibagno e due terrazze, con annessa corte di proprietà esclusiva al piano terreno.
- b) Posto auto di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, posto al piano terreno, della superficie di circa mq. 13.

Il tutto come meglio risultava dalle planimetrie catastali che, viste ed approvate dalle parti e debitamente firmate, sono state allegate al rogito.

I beni sono censiti col foglio 15, particella 1112 sub. 621, cat. A/2, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 490,63 (l'appartamento e la corte) e particella 1112 sub. 608, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, R.C. Euro 14,10 (il posto auto).

Nel rogito è scritto: “L'assegnazione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili in oggetto e comprende ogni accessorio, accessione, annessione, pertinenza e dipendenza, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari sopra descritte, ivi compresi:

- la corte comune catastalmente rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, con la particella 1112 sub. 601, come bene comune non censibile ai subalterni, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621 e 622 della stessa particella 1112; la corte comune e la scala catastalmente rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, con la particella 1112 sub. 602, come beni comuni non censibili ai subalterni 620 e 621 della stessa particella 1112.

L'assegnazione comprende inoltre tutti i diritti e gli obblighi nascenti dalla convenzione edilizia relativa ad un Piano di Lottizzazione per la realizzazione di un insediamento turistico residenziale in Località Barbarossa, stipulata con il Comune di Porto Azzurro con atto Pubblico Amministrativo in data 19 luglio 2005, repertorio n. 35, trascritto a Portoferraio il 16 agosto 2005 al n. 1606 del Registro Particolare, che la parte assegnataria dichiara di ben conoscere ed accettare.

La Cooperativa assegnante, come sopra rappresentata, dichiara espressamente di assumersi tutti gli obblighi ed i relativi oneri nascenti dalla suddetta convenzione stipulata con il Comune di Porto Azzurro e si obbliga a tenere comunque indenne la parte assegnataria per eventuali inadempienze in ordine agli stessi.

La parte assegnataria dà atto di essere a conoscenza che parte della originaria particella 908 del foglio 15 del Catasto Terreni, oggi rappresentata dalla particella 1111 sub. 601, è gravata da servitù perpetua e gratuita di attingimento idrico da esercitarsi sul pozzo artesiano insistente su detto terreno, con l'ulteriore diritto a favore del proprietario del fondo dominante di installare un impianto di autoclave con la relativa fornitura elettrica necessaria per il funzionamento della pompa di sollevamento idrico e di realizzare tutte le canalizzazioni idonee a convogliare l'acqua al fondo dominante.

Detta servitù è stata costituita con il citato atto a rogito del Notaio Morelli David di Piombino in data 6 settembre 2006, repertorio n. 73.334 e trascritta a Portoferraio il 15 settembre 2006 al n. 1801 del Registro Particolare. Le parti precisano che il suddetto pozzo è inoltre gravato da servitù di attingimento dell'acqua a favore di tutte le unità immobiliari costituenti il lotto 45, servitù costituita, a norma dell'art. 1062 del C.C., per destinazione del padre di famiglia”.

L'attestazione di prestazione energetica poneva l'appartamento in oggetto nella classe energetica "D".

Formalità pregiudizievoli

Iscrizione R.P. 34 del 27.01.2011 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Sannino Domenico Maria in Poggibonsi (SI) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena c.f. 00884060526 contro Case Classiche Al Mare Cooperativa Edificatrice Soc. Cooperativa con Sede in Poggibonsi (SI) cf 05447730481, capitale €. 2.200.000,00 totale €. 4.400.000,00.

Trascrizione R.P. 523 del 04.03.2024 pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], inerenti gli immobili posti nel comune di Porto Azzurro località Barbarossa, censiti col foglio 15 part. 1112 sub. 608 (posto auto) e 621 (abitazione).

Non è stata fatta menzione delle parti comuni censite presso il CF come beni comuni non censibili.

B) Descrizione generale

B.1 descrizione dell'abitazione e del posto auto

Dalla strada di lottizzazione attraverso un cancellino pedonale in metallo si accede ad un'area comune (identificata presso il CF col sub. 602 come bene comune non censibile) tra la proprietà in oggetto e un'altra abitazione.

Questa area al piano terra è pavimentata in parte in autobloccanti e in parte in ceramica tipo "cotto", e comprende la scala di accesso al piano primo disposta sulla sinistra, divisa in due rampe, con gradini in ceramica tipo "cotto" e parapetti intonacati e tinteggiati di colore giallo con sovrastanti cimase in laterizio, ed infine comprende il balcone del piano primo con pavimentazione in ceramica tipo "cotto" parapetti in muratura con sovrastanti cimase in laterizio.

Sulla sinistra del cancello pedonale di ingresso c'è una piccola aiuola e una fontanella che risultano di pertinenza esclusiva dell'abitazione in oggetto, come risulta misurando la profondità sulla planimetria catastale.



Come già scritto il balcone dovrebbe essere coperto da una pergola ma in realtà si tratta di una tettoia in legno.

L'abitazione è un bilocale costituito da un soggiorno cucina, una camera, un antibagno ed un bagno, due terrazzi, e non dispone di soffitte o cantine ma solamente del già descritto piccolo resede al piano terra.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche dell'abitazione:

- pavimenti in ceramica di colore beige uguali per tutti gli ambienti, anche nel bagno, con battiscopa abbinati,
- porte interne tamburate di colore chiaro, tranne la porta della camera che è a scrigno,
- i soffitti sono a due falde a vista, realizzati con travi e tavolame,
- entrambi i terrazzi sono pavimentati in ceramica tipo "cotto", con parapetti in muratura con sovrastanti cimase in laterizio, nel terrazzo di dimensioni minori in comunicazione con la camera è stato posizionato il motore dell'impianto A/C e la lavatrice posta in apposito mobiletto, mentre il terrazzo con accesso dal soggiorno comprende un pergolato in legno costituito da travi e pilastri di notevoli dimensioni;
- pareti interne in legno e risultano tinteggiate di colore chiaro,
- impianti elettrico e idrico sottotraccia,
- bagno rivestito in ceramica di colore beige, completo di sanitari sospesi e cabina doccia, con rubinetteria ordinaria, il lavabo è posto nell'antibagno,
- le finestre e porta finestre sono in legno, di buona qualità, con vetro camera, forniti di persiane in legno di colore verde,
- l'impianto di riscaldamento è costituito da due split, nel soggiorno e nella camera, ed il motore, come già scritto, è posto nel terrazzo sul retro in comunicazione con la camera,
- l'abitazione non dispone di impianto del gas e la cucina è ad induzione,
- l'abitazione risulta in classe energetica "D" come risulta dall'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di provenienza del 2015

Nel complesso l'abitazione si presenta in ottimo stato di manutenzione.



L'area di manovra dove è ubicato il posto auto scoperto è identificata presso il CF col sub. 601 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato) e vi si accede da un un cancello carrabile scorrevole in metallo, privo di apertura automatica, direttamente dalla strada di lottizzazione, ed è delimitata da muretti in blocchetti prefabbricati in cemento di colore ocra con sovrastanti cimase in cemento.

Il posto auto non è delineato o riconoscibile in quanto attualmente il terreno è sterrato con pavimentazione in materiale arido, e sul muretto perimetrale sono state affisse delle targhette in ceramica per permettere una sommaria identificazione dei posti auto.

Dalla visione dell'elaborato planimetrico si evince che il posto auto in oggetto è individuato dal numero 7.

Nel resede sono presenti diversi pancali di autobloccanti probabilmente per la messa in opera nell'area, ma non essendo presente un amministratore di condominio non è possibile sapere se i lavori sono imminenti o da eseguirsi in futuro, se esiste un accordo vincolante tra i condomini per l'esecuzione dei lavori, e la ripartizione dei relativi costi.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato è di recente costruzione (fine lavori del 2014) è costituito da 10 bilocali e 10 posti auto e comprende giardini esclusivi per le abitazioni al piano terra e ampi terrazzi per le abitazioni al piano primo con pergolati in travi di legno.

Il fabbricato è tinteggiato di giallo e le struttura portanti sono in legno, anche se esteriormente l'edificio sembra in muratura o cemento armato.

Nella relazione descrittiva allegata alla pratica edilizia sono specificate le seguenti caratteristiche: le strutture in elevazione sono costituite da pareti portanti a traliccio, cioè da un telaio in legno massiccio e/o acciaio che racchiude materiale isolante naturale nello strato interno, prefabbricate in officina e ancorate ad un basamento in calcestruzzo armato.

Le pareti perimetrali sono state rivestite verso l'interno da un doppio pannello, ed esternamente da un cappotto termico integrale in materiale naturale, ricoperto da intonaco a base minerale, complete di predisposizione per gli impianti.

Le pareti interne comprensive di telai portanti in legno, sono state rivestite da lastre di fibrogesso

con riempimento di materiale naturale fonoassorbente.

La copertura, a falde inclinate, è stata realizzata con struttura portante in travi di legno con sovrastante tavolame a vista dai locali sottostanti.

Il manto di copertura è stato eseguito in laterizio e con un sistema di ventilazione sottotegola.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porta finestre ad una o più ante con un profilato esterno in alluminio estruso verniciato, accoppiato con un in legno massello interno, dotati di persiane alla toscana in legno e verniciate di verde.

Le recinzioni lungo le vie pubbliche sono costituite da muretti bassi alti circa 1 metro privi di ringhiere, realizzati con blocchetti prefabbricati di colore ocra con sovrastanti cimase in cemento, e con retrostanti siepi.

Il condominio comprende una zona accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello carrabile scorrevole (privo di apertura automatica) nella quale sono stati ricavati i posti auto scoperti.

Come già scritto queste unità immobiliari non sono delineate o riconoscibili in quanto attualmente il terreno è pavimentato con materiale arido, e sul muretto perimetrale sono state affisse delle targhette in ceramica per permettere una sommaria identificazione dei posti auto.

Dalla visione dell'elaborato planimetrico catastale si evince che il posto auto in oggetto è individuato dal numero 7.

Nel complesso il condominio e l'abitazione appaiono in ottimo stato di manutenzione

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio costituisce porzione di una vasta lottizzazione non ancora completata posta nel Comune di Porto Azzurro in località Barbarossa, composta da fabbricati simili a quello in oggetto, cioè distribuiti sul piano terra e primo ed adibiti a civili abitazioni.

Sono presenti due fabbricati in corso di costruzione completi di pareti perimetrali e tetto, ma con i lavori fermi.

Il fabbricato è posto a circa km. 1,2 dal centro di Porto Azzurro ed a circa mt. 560 dalla spiaggia di Barbarossa, quindi le abitazioni che lo costituiscono sono perfette per soggiorni al mare.

Si affaccia su un ampio parco comunale e non pare esistano problemi di parcheggio.

Sono state riscontrate le seguenti superfici ai sensi del DPR 138/98

Abitazione

sup. dell'abitazione mq. 42,09

sup. terrazzi mq. 21,59

sup. resede esclusivo circa mq. 4,40

superficie ragguagliata: $42,09 + 0,3 * 21,59 + 0,1 * 4,4 =$ mq. 49,01

Posto auto scoperto

sup. catastale in quanto non materializzato mq. 13,00

C) Stima del bene

Lo scrivente non ha ritenuto necessario costituire due lotti separati, uno per l'abitazione ed uno per il posto auto scoperto, in considerazione sia dello scarso valore del secondo e sia per il deprezzamento che subirebbe l'abitazione separata dal posto auto.

In sostanza la divisione in due lotti non porterebbe ad un aumento del valore complessivo dei beni in oggetto.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Lo scrivente come prescritto dalle linee guida del Tribunale ha cercato eventuali comparabili nel sito "procedure.it" ma con scarsi risultati per l'esiguità dei beni presenti e le notevoli difformità tra i valori riscontrati, ed ha quindi proceduto come di seguito descritto:

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. – International Valuation Standards), fatti propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di 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. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli

“comparabili” determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro “subject” da stimare.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari.

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.

C.3 Determinazione del valore di mercato

Nel caso in esame sono state trovate tre vendite recenti nelle immediate vicinanze cioè nel raggio di circa mt. 250, aventi come oggetto beni simili cioè abitazioni (in due casi con posto auto scoperto) poste al piano primo, e con ampi terrazzi e/o corti.

Scelta dei comparabili

A) Compravendita del 15.02.2024 Notaio Francesco Tamma in Rosignano M.mo rep. 118227 - R.P. 437 del 21.02.2024 avente come oggetto un'abitazione e un posto auto scoperto censiti col foglio 15 part. 987 sub. 636 e sub. 659 piano terra e primo.

Prezzo € 170.000,00.

B) Compravendita del 13.01.2023 Notaio Angelo De Stefano in Nola rep. 2498 – R.P. 91 del 16.01.2023 avente come oggetto un'abitazione e un posto auto scoperto censite col foglio 15 part. 1177 sub. 606 e sub. 609 piano terra e primo.

Prezzo € 215.000,00.

C) Compravendita del 6.11.2023 Notaio Costanza Sensi in Grosseto rep. 31319 – R.P. 2562 del 9.11.2023 avente come oggetto un'abitazione censita col foglio 15 part. 1177 sub. 608 piano terra e primo.

Prezzo € 240.000,00

Dal calcolo dell'M.C.A si ottiene **€ 162.324,89** al quale devono essere sottratte le spese per la

sanatoria delle opere interne, già quantificate in € **3.000,00**, pertanto il valore di mercato arrotondato è di € **160.000,00**.

La divergenza ottenuta **3,34%** rientra nel parametro ritenuto ammissibile .

Il valore dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multi parametrico è da considerarsi a corpo e non a misura pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/**mq. 3.264,63** in relazione alla superficie commerciale di **mq. 49,01**

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la “data di compravendita”, la “superficie”, lo “stato di manutenzione”, il “livello di piano”.

Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Mediante analisi delle quotazioni rilevate dal sito Immobiliare.it è stato possibile determinare un decremento dei prezzi nell'ultimo anno pari al 0,50 %;

- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.

Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'A.E.;

- STATO DI MANUTENZIONE: Si tratta di abitazioni di recente edificazione pertanto si considera il medesimo livello di manutenzione.

- LIVELLO DI PIANO: Sono tutte poste al piano primo con resedi al piano terra.

- POSTO AUTO: I proprietari di due abitazioni interessate hanno acquistato anche un posto auto scoperto.

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del “prezzo” base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani1 definendo il “principio dello scopo” e cioè che “il

valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

“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...”.

Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

Il prezzo base d’asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un determinato tempo versare tutto il prezzo d’aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l’acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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

Per valore di mercato si intende “...l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo

entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁷ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti “La valutazione ai fini del credito”, ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che “... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato...” ma dipende “...dalla natura della pressione operata sul venditore...” ed aggiunge che “...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente...” concludendo che “...la vendita

forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

3) Prospetto abusi edilizi

Allegati

- A Tabelle di calcolo MCA;
- B Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
- C Documentazione fotografica;
- D Visure e planimetrie catastali;
- E Elaborato grafico;
- F Esito ricerca esistenza contratti locazione;
- G Note di trascrizione gravami ipotecari;
- H Copia documentazione urbanistica;
- I Ricevute di invio perizia alle parti.

