

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA SIMONA CAPURSO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2024 R.G.

PROMOSSA DA:



CONTRO:



ESPERTO ESTIMATORE:



CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t.,
con sede in Pisa - Via del Brennero, 81

DATA DECRETO DI INCARICO: 07/05/2024

DATA TRASMISSIONE TELEMATICA GIURAMENTO: 09/05/2024

DATA FISSAZIONE UDIENZA EX ART: 569 cpc: 14/11/2024



LOTTO UNICO

*Piena proprietà di Abitazione di tipo popolare posta in Collesalveti (LI) frazione
Vicarello, Via Galileo Galilei n. 262/A al piano secondo*



R.G.E. Procedura n. 70/2024

LOTTO UNICO

1 PROSPETTO RIASSUNTIVO

1.1 Creditori iscritti

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
Partita iva	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

1.2 Contitolari del Diritto espropriato

Cognome e nome	[REDACTED]				
codice fiscale / partita	[REDACTED]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	100%	Debitore	SI

1.3 Creditori sequestranti

Denominazione creditore	[REDACTED]
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

1.4 Continuità trascrizioni

Periodo dal	COMPRAVENDITA					
	A favore di	[REDACTED]				
19/12/2006	notaio	[REDACTED]	data	[REDACTED]	repertorio	[REDACTED]
a	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Livorno	data	[REDACTED]	n.	[REDACTED]

Periodo dal	COMPRAVENDITA					
	A favore di	[REDACTED]				
19/05/1998	notaio	[REDACTED]	13/04/1999	repertorio	[REDACTED]	[REDACTED]
al	TRASCRIZIONI					
19/12/2006	Ufficio	Livorno	data	14/04/1999	n.	[REDACTED]

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati si dichiara la continuità delle trascrizioni.

1.5 Esistenza abusi edilizi

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

1.6 Cause ostative alla vendita

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

1.7 Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato

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

1.8 Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	//
	Data scadenza	//
	Data trascrizione (se ultra novennale)	//
	Importo canone mensile iniziale	//

Il canone (se presente) è	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
----------------------------------	------	--	----

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal proprietario e dal coniuge.

1.9 Descrizione sommaria del bene

Abitazione di tipo popolare posta al piano secondo di una palazzina plurifamiliare ubicata a Collesalveti (LI), nella frazione di Vicarello, in Via Galileo Galilei n. 262/A.

Risulta censita all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Collesalveti al Foglio 22, Particella 178, Sub. 607, Cat. A/4, Cl. 3, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 66 m², Rendita € 207,87.

1.10 Valutazione del bene

Il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del bene sono di seguito indicati:

Valore di mercato al lordo spese	60.503,08
Spese regolarizzazioni/ripristino	-2.052,00
Debiti condominiali	0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	58.451,08

Prezzo base d'asta al lordo spese	51.094,85
Spese regolarizzazioni/ripristino	-2.052,00
Debiti condominiali	0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	49.042,85

1.11 Pignoramento di quota indivisa

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

RELAZIONE TECNICA**Piena proprietà di Appartamento posto in Collesalvetti (LI) frazione
Vicarello, Via Galileo Galilei n. 262/A al piano secondo****2 Sommario**

La presente relazione tecnica si riferisce ad un'abitazione di tipo popolare posta al piano secondo di una palazzina plurifamiliare che si sviluppa lungo Via Galileo Galilei a Collesalvetti, nella frazione di Vicarello. Nelle note che seguono viene descritto il bene oggetto di pignoramento, i relativi dati catastali, la conformità urbanistica e catastale, i vincoli e le servitù, lo stato di possesso, le trascrizioni ed iscrizioni, la stima del valore immobiliare.

3 Premessa

[REDAZIONE] di Livorno al n. 2169/A, nominato Esperto stimatore con provvedimento del 07/05/2024, ha ricevuto l'incarico di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- compilazione della check list;
- accesso in data 04/07/2024 presso l'immobile oggetto di procedura (All. 1 e All. 7);
- acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali attuali e storiche (All. 2);
- visure ipotecarie (All. 3);
- accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Collesalvetti per acquisizione pratiche edilizie in data 07/08/2024 (All. 4);
- redazione degli elaborati indicati nel provvedimento di incarico (All. 5);
- calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta (All. 6);
- acquisizione del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio dell'esecutato (All. 8).

In risposta al quesito posto contestualmente al decreto di nomina, di seguito vengono esposti i risultati degli accertamenti e della stima degli immobili pignorati.

A ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi

L'appartamento è parte di una palazzina plurifamiliare ubicata a Collesalveti (LI), nella frazione di Vicarello, in Via Galileo Galilei n. 262/A.

Si tratta di un edificio a destinazione residenziale di tre piani fuori terra di vecchia costruzione. L'immobile pignorato è posto al piano secondo.

Confina su un lato con affaccio su Via G. Galilei e su altri due lati con affaccio su corte privata.

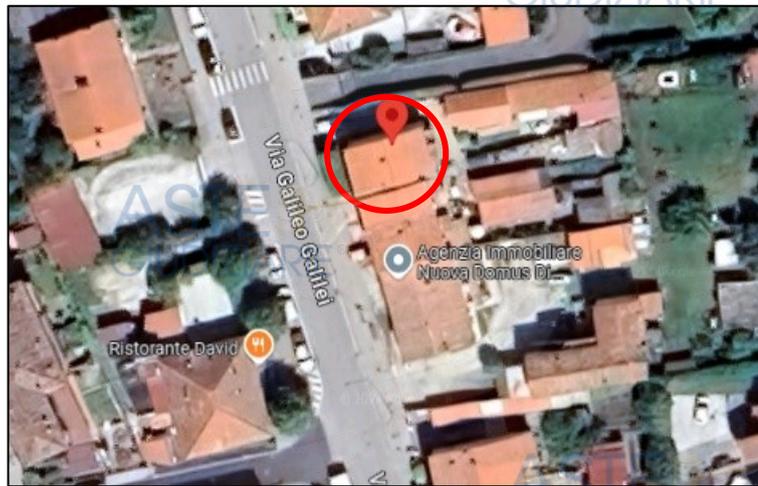


Immagine satellitare 2024



Estratto di mappa sovrapposto al satellitare

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

Abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Collesalveti, Via Galileo Galilei n. 262/A piani 1-2, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Servizi catastali come segue:

Comune di Collesalveti (LI)

Catasto Fabbricati

Intestati: [REDACTED] – Proprietà per 1/1

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-1	22	178	607	A/4	3	3,5 vani	66 m ²	207,87

I dati sopra riportati derivano da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/08/2007 Pratica n. LI0102860 in atti dal 07/08/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 31035.6/2007).

Lo stato di fatto dell’unità è conforme alla planimetria catastale (All. 2).

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

Al successivo paragrafo A.9.1 viene illustrata la cronistoria catastale dell’unità.



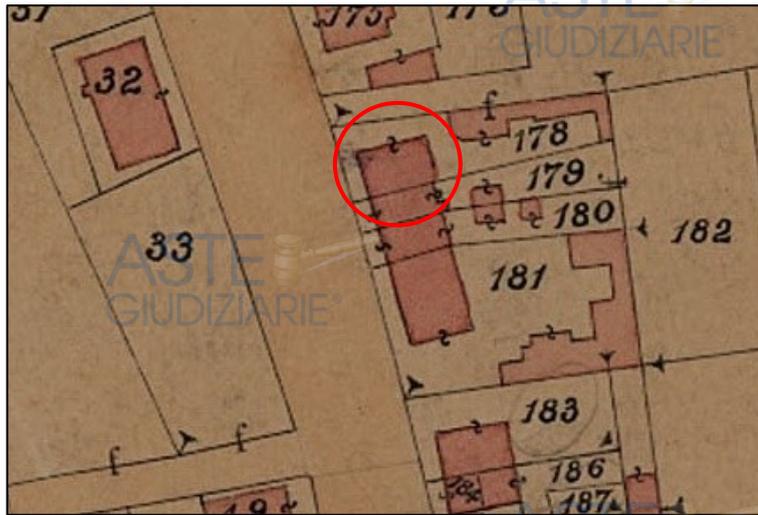
A.3 Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia

A.3.1 Toponomastica

L'immobile ha l'indirizzo di Via Galileo Galilei n. 262/A.

A.3.2 Atti autorizzativi e rispondenza

L'appartamento è parte di un edificio storico già presente nel 1939, come si evince dalla mappa d'impianto catastale.



Estratto mappa catastale d'impianto del 1939

Sulla base dei titolari degli immobili individuati presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Livorno, dei titoli di provenienza e delle ricerche presso il Comune di Collesalveti, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6093 del 28/02/2003 relativa alla pratica edilizia n. 166/02, inerente interventi per modifiche interne ed esterne con ristrutturazione ed ampliamento di locali accessori;
- 2) D.I.A. prot. n. 21874 del 07/11/2006 (pratica edilizia 373/06) per frazionamento e adeguamento igienico sanitario.

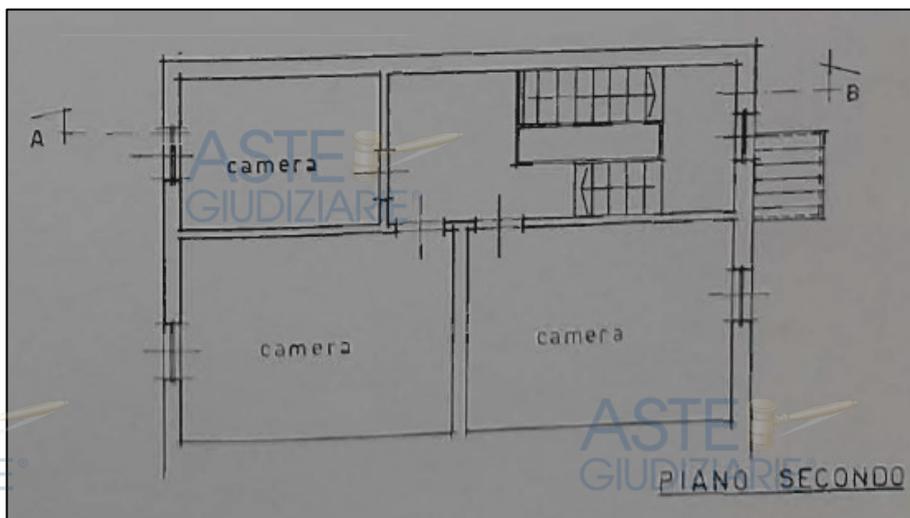
Di seguito si riporta un estratto delle pratiche sopra elencate.

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6093 del 28/02/2003 (pratica edilizia 166/02)

La concessione riguarda diverse opere tra cui il frazionamento dell'edificio principale in due appartamenti con accesso indipendente, ottenuto delimitando il vano scala del piano terreno e trasformando in porta una finestra con affaccio sulla corte privata. Il frazionamento ha dato origine a due unità, una al piano terreno ed una ai piani primo e secondo



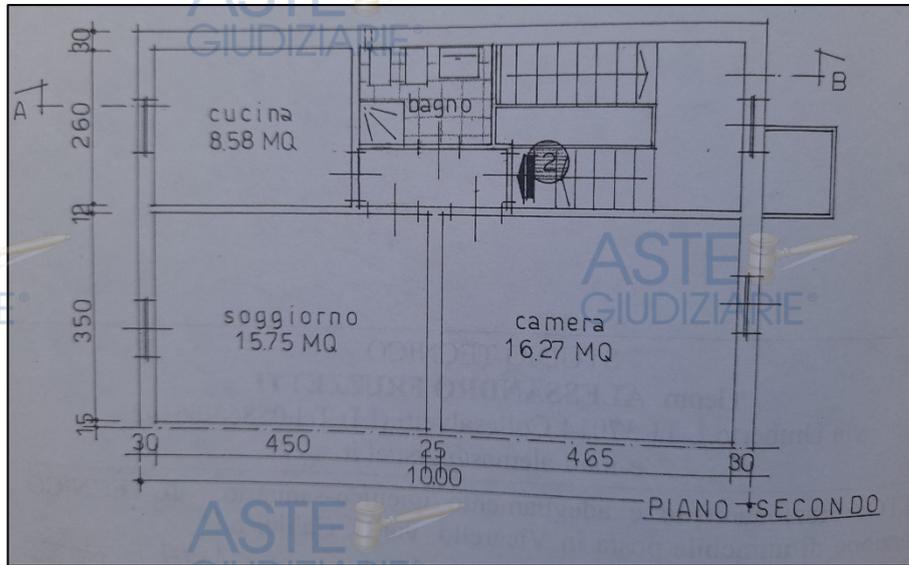
Estratto tavola stato sovrapposto piano terreno



Estratto pianta piano secondo

D.I.A. prot. n. 21874 del 07/11/2006 (pratica edilizia 373/06)

L'intervento ha interessato l'unità che si sviluppava ai piani primo e secondo, che è stata ulteriormente frazionata in due appartamenti, uno per piano.



Estratto tavola stato di progetto piano secondo

Dall'esame del fascicolo non risultano presentate la fine lavori e l'abitabilità.

Nell'atto di acquisto del 19/12/2006 la parte venditrice si impegnava alla presentazione della fine lavori e dell'abitabilità entro il 19/02/2007.

Conformità urbanistico/edilizia

Dal rilievo effettuato l'immobile risulta conforme all'elaborato di progetto della D.I.A. 21874/2006.

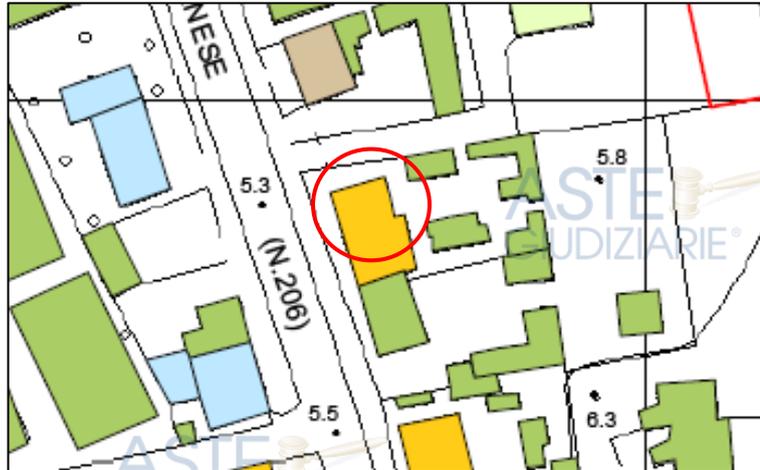
Vi sono modeste differenze tra alcune quote dei locali ma che rientrano nei limiti della tolleranza.

Come evidenziato in precedenza non risultano presentate la fine lavori e l'abitabilità.

A.3.2.1 Inquadramento Urbanistico

Per il Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 94 del 30/11/2018 e ss.mm.ii., l'edificio risulta inserito in:

- aree di trasformabilità urbana (art. 101);



Estratto tavola Disciplina interventi sugli edifici esistenti in ambito insediativo

Dall'esame degli elaborati vigenti risulta:

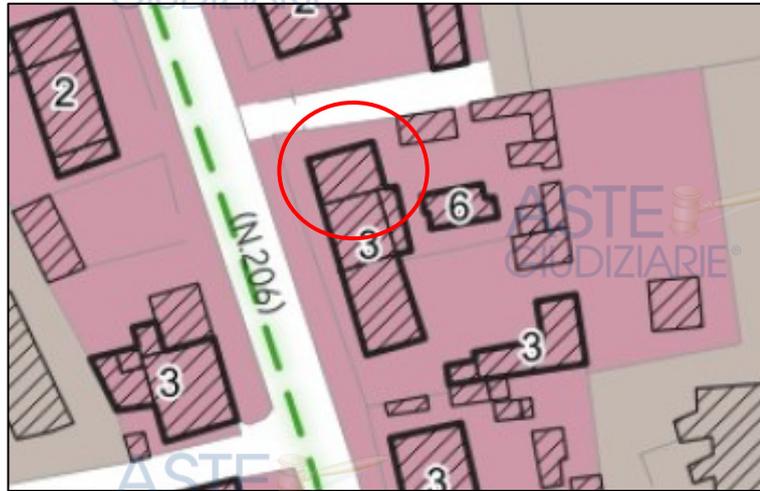
- possibili interventi: iC – demolizione e fedele ricostruzione (art. 88 delle N.T.A.);
- vincoli: l'edificio non ricade nelle aree a vincolo;



Estratto carta dei vincoli

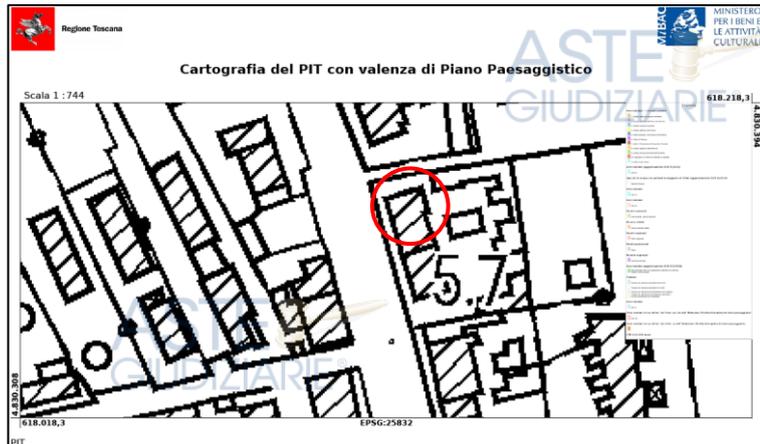
Sulla base del Piano Operativo adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 328 del 28/12/2023, l'edificio risulta:

- schedato con numerazione 3074;
- inserito nel morfotipo storicizzato TS2.



Estratto tavola Disciplina dei suoli e degli insediamenti

Sulla base del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico l'edificio non ricade in area tutelata ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 142.



Estratto del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico

A.3.2.2 Note relative all'eventuale presenza di abusi

Non è stata rilevata la presenza di abusi.

A.4 Gravami sulla proprietà

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

A.5 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (04/07/2024) l'immobile è risultato occupato dal Sig.

Dalle verifiche effettuate dall'archivio dell'Anagrafe Tributaria a nome del Sig.

in qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili situati a Collesalveti Frazione Vicarello via G. Galilei 262° iscritto al foglio 22 particella 178 sub 607.

Si segnala che l'U.T. di Livorno ha altresì precisato quanto segue:

“Si fa presente che l'individuazione di eventuali contratti di locazione e comodato, sulla base dei soli estremi catastali, non è al momento possibile, in quanto la ricerca viene effettuata esclusivamente sulla base dei codici fiscali delle parti e degli estremi di registrazione. In ogni caso l'indicazione degli estremi catastali nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, è divenuta obbligatoria a far data dall'anno 2010.”

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Gli occupanti hanno dichiarato che l'immobile non è amministrato. Sull'esterno dell'edificio non sono presenti cartelli di alcuna amministrazione di beni.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di immobile di proprietà di privati, di categoria catastale A/4, il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo

dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore). L'immobile è dotato di rendita catastale.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. lgs. 122/2015, poiché non si tratta di immobile da costruire.

A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie.

A.9 Cronologia trascrizioni ed iscrizioni

A.9.1 Cronistoria

L'immobile attuale è censito dal 07/08/2007 al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (LI) al Foglio 22 Particella 178 Sub 607, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani. (All. 2).

Dal 01/12/2006 al 07/08/2007 era identificato al Fg. 22 Part. 374 Sub 607 cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani.

Dal 13/07/2005 al 01/12/2006 era identificato al Fg. 22 Part. 374 Sub 605 cat. A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani.

Dal 15/11/1995 al 13/07/2005 era identificato al Fg. 22 Part. 374 Sub 1 cat. A/4, classe 3, consistenza 12 vani.

Dall'impianto al 15/11/1995 era identificato al Fg. 22 Part. 374 Sub 1 cat. A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani.

A.9.2 Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, alla data del 23/06/2024, risultano sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno (All. 3):

a) Trascrizioni**1. Nota Reg. Part. 4352 del 09/04/2024**

Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili del 26/03/2024 a favore di [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 22 p.lla 374 sub. 607;

2. Nota Reg. Part. 15445 del 21/12/2006

[REDACTED]
dell'unità identificata al fg. 22 p.lla 374 sub. 607;

3. Nota Reg. Part. 3447 del 14/04/1999

Atto di compravendita del 13/04/1999 a favore di [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED], coniugati e in regime di comunione legale, per la piena proprietà di fabbricato terra tetto su tre livelli oltre a corte esclusiva con locali sgombero, il tutto identificato al fg. 22 p.lla 374 sub. 1;

b) Iscrizioni**1. Nota Reg. Part. 6643 del 21/12/2006 - Livorno**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per complessivi € 181.080, contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 22 p.lla 374 sub. 607;

2. Nota Reg. Part. 3863 del 25/11/2021 - Livorno

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 17/11/2021 a [REDACTED]
150.000, contro [REDACTED] la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 22 p.lla 178 sub. 607;

B DESCRIZIONE GENERALE**B.1 Descrizione del bene**

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo popolare posto al piano secondo di un edificio di tre piani fuori terra senza ascensore, con accesso da una corte privata. La proprietà comprende le ultime due rampe ed il pianerottolo che collegano il piano primo con l'appartamento in esame.

Da un ingresso/disimpegno si accede ai restanti locali, consistenti in una camera matrimoniale, un soggiorno, una cucina ed un servizio igienico.

Quest'ultimo è privo di finestra ma dotato di aeratore; risulta composto da lavabo, doccia, vaso e bidet.

Nel soffitto del corridoio è presente una botola da cui si accede ad un sottotetto che si sviluppa in corrispondenza dell'ingresso e del servizio igienico. Si tratta di un vano non praticabile nel quale passano alcune dorsali degli impianti. Sulla copertura si trova un lucernario che consente l'illuminazione del vano sottotetto.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di graniglia nell'ingresso, nel soggiorno e nella cucina; in ceramica nel servizio igienico; in pvc nella camera. I rivestimenti della cucina e del servizio igienico sono in ceramica.

Nel soggiorno, nella cucina e nella camera è presente un perlinato in legno che copre la vista del solaio ligneo di copertura.

Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane. La cucina ed il soggiorno sono privi di porta.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio. È inoltre presente uno split nell'ingresso, la cui unità esterna è posta sulla facciata nord del fabbricato.

Lo stato manutentivo interno è mediocre, con attribuzione di punteggio 2 per la valutazione con l'M.C.A.

La superficie commerciale è di m² 60,56 ed è stata calcolata con riferimento alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di edificio in muratura di tre piani fuori terra e sottotetto, con copertura a doppia falda con manto in laterizio. La pianta è rettangolare, con il fronte ovest che si sviluppa lungo Via Galileo Galilei. Sul lato sud è posto in aderenza ad un altro fabbricato, sui restanti lati affaccia su corte interna privata.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con infissi in alluminio o legno con persiane.

La destinazione è esclusivamente residenziale.

Le facciate si presentano in discreto stato manutentivo, con attribuzione di punteggio 4 per la valutazione con l'M.C.A.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile è ubicato nel centro della frazione di Vicarello. Si tratta di un'area a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali di vicinato. I principali servizi sono ubicati nel centro di Collesalveti, distante circa 3,5 km.

L'immobile dista circa 500 m dallo svincolo Vicarello della S.G.C. Firenze – Pisa – Livorno e circa 18 km dalla stazione ferroviaria Livorno Centrale.

C STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

La perizia riguarda un appartamento, pertanto il lotto è unico.

C.2 Scelta del procedimento di stima

L'attuale utilizzo residenziale dell'immobile è quello migliore¹.

La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach).

C.3 Determinazione del valore di mercato

C.3.1 Analisi di mercato

L'immobile in esame appartiene al seguente segmento di mercato:

- localizzazione: nel centro della frazione
- posizione: piano intermedio
- tipo di contratto: compravendita
- destinazione: residenziale
- tipologia immobiliare: appartamenti usati
- tipologia edilizia: palazzina plurifamiliare senza ascensore
- dimensione: medio-piccola
- forma di mercato: concorrenza monopolistica
- fase di mercato: contrazione

C.3.2 Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo che consente di stimare il valore di un immobile, detto *subject*, mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, detti *comparables*, contrattati in tempi recenti, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

¹ Highest Best Use

Individuazione dei comparabili dei terreni

La ricerca dei comparabili è stata svolta individuando dapprima lo stock immobiliare degli immobili appartenenti alla categoria catastale A/4 insistenti sul foglio di mappa 22 del Comune di Collesalveti, che racchiude l'intera frazione di Vicarello, rilevando 132 unità immobiliari.

In un secondo momento sono stati individuati gli immobili recentemente oggetto di trascrizioni (periodo dal 23/09/2022 al 23/09/2024), individuando n. 18 potenziali compravendite.

Di queste sono state esaminate quelle relative ad immobili posti in prossimità del bene in esame, ed aventi caratteristiche simili. Dei 6 potenziali comparabili esaminati solo 5 sono risultati oggetto di compravendite.

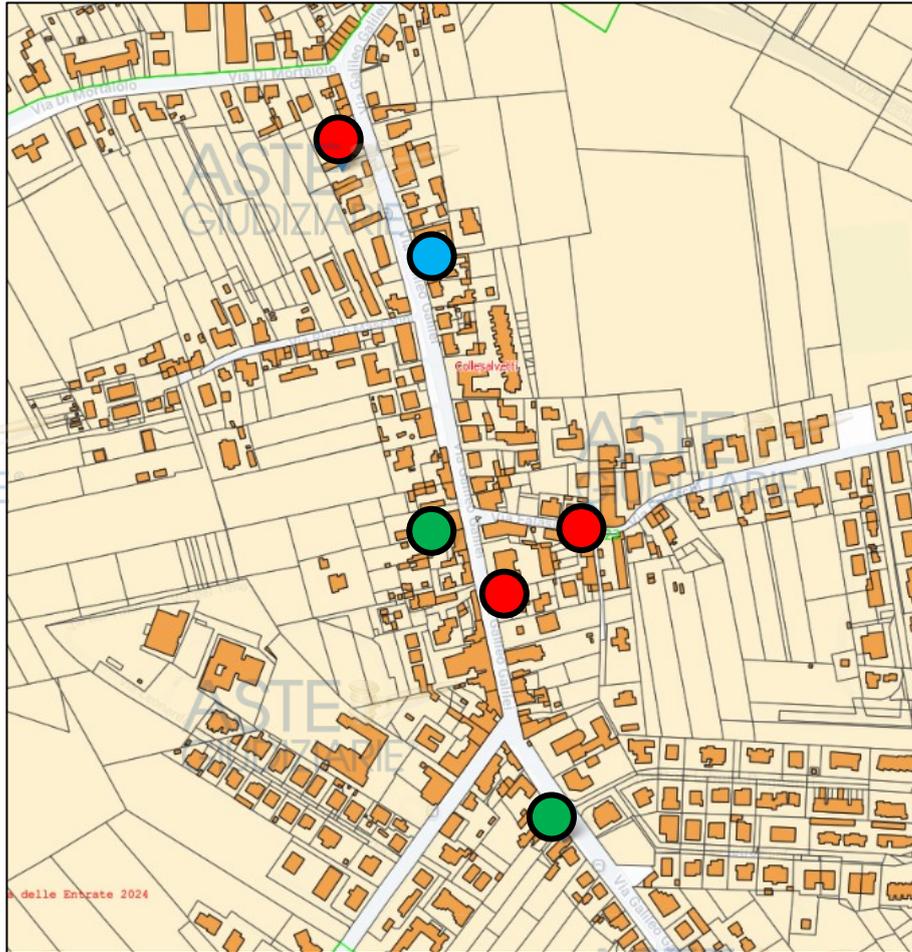
1. Appartamento popolare in Via del Timo n. 12 – atto del 18/04/2023;
2. Appartamento popolare in Via del Glicine n. 15 - atto del 10/01/2023;
3. Appartamento popolare in Via Galileo Galilei n. 103 - atto del 08/02/2024;
4. Appartamento popolare in Via Galileo Galilei n. 166 - atto del 29/05/2023;
5. Appartamento popolare in Via Galileo Galilei n. 325 - atto del 28/08/2023.

In una prima fase il metodo M.C.A. è stato applicato utilizzando tutti i comparabili individuati ottenendo una divergenza percentuale ben al di sopra della tolleranza limite del 15%.

Sono stati pertanto effettuati ulteriori calcoli escludendo inizialmente il comparabile 4 e successivamente anche i comparabili 2 e 5.

Con i restanti comparabili (1 e 3) la divergenza percentuale dei prezzi corretti è risultata del 15%, rientrando nel limite massimo della tolleranza.

I comparabili individuati sono riportati nell'immagine seguente.



● immobile oggetto di valutazione

● comparabili utilizzati per l'M.C.A.

● comparabili scartati

Ubicazione immobile oggetto di stima e comparabili

Di seguito si riporta una breve descrizione dei comparabili utilizzati.

1. Appartamento popolare in Via del Timo n. 12 - atto del 18/04/2023;

L'immobile si sviluppa al piano terreno ed ha accesso da una corte a comune raggiungibile da una traversa di Via G. Galilei. Ha una pianta rettangolare e risulta costituito da una cucina/soggiorno, una camera, un disimpegno ed un servizio igienico comunicante con un ripostiglio non abitabile.

Dalla lettura dell'atto di compravendita risulta che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967 e che nel corso degli anni è stato oggetto di diversi

interventi edilizi, che si sono conclusi nel dicembre 2017 con il rilascio dell'abitabilità.

Visti gli interventi eseguiti si assume uno stato manutentivo interno discreto, con attribuzione di punteggio 4 per la stima con il metodo M.C.A.

Non è stato possibile prendere visione dello stato manutentivo esterno all'epoca della compravendita poiché non sono presenti immagini sull'applicazione Google Street View. Visti gli interventi citati nell'atto si assume uno stato manutentivo esterno discreto con attribuzione di punteggio 4 per la stima con il metodo M.C.A.

Il prezzo di vendita è di € 77.000.

La classe energetica è G.

3. Appartamento popolare in Via Galileo Galilei n. 103 - atto del 08/02/2024;

L'immobile si sviluppa al piano terreno ed ha accesso da una corte esterna esclusiva su Via G. Galilei. Ha una pianta irregolare e risulta costituito da una cucina/tinello, un soggiorno, un disimpegno con ripostiglio, una camera, un servizio igienico ed un magazzino esterno.

Dalla lettura dell'atto di compravendita risulta che l'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967 e che nel corso degli anni è stato oggetto di interventi edilizi che si sono conclusi nel settembre 2007 con il rilascio dell'abitabilità.

Visti gli interventi eseguiti si assume uno stato manutentivo interno discreto, con attribuzione di punteggio 3 per la stima con il metodo M.C.A.

Non è stato possibile prendere visione dello stato manutentivo esterno all'epoca della compravendita poiché non sono presenti immagini sull'applicazione Google Street View. Visti gli interventi citati nell'atto si assume uno stato manutentivo esterno discreto con attribuzione di punteggio 4 per la stima con il metodo M.C.A.

Il prezzo di vendita è di € 100.000.

La classe energetica è G.

I comparabili scelti pur discostandosi dall'immobile in esame per stato manutentivo, livello di piano e taglio dimensionale, sono stati ritenuti utilizzabili per la valutazione mediante il metodo del confronto di mercato. Tali differenze sono state compensate mediante opportuni aggiustamenti in funzione dei relativi prezzi marginali.

La documentazione relativa ai comparabili è disponibile presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore.

Determinazione del saggio annuo di variazione dei prezzi

Per tenere conto delle variazioni di prezzo dalle date di acquisto dei comparabili ad oggi è stata effettuata una ricerca di mercato sul portale O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, per la frazione Vicarello del Comune di Collesalveti – zona D2 - Periferica/FRAZIONI VICARELLO - GUASTICCE, riscontrando la seguente dinamica del valore medio dei prezzi nel periodo Primo Semestre 2022- Secondo Semestre 2023:

- 2022 – Semestre 1 – Abitazioni di tipo economico	€/mq	1.000 / 1.450
- 2022 – Semestre 2 – Abitazioni di tipo economico	€/mq	950 / 1.400
- 2023 – Semestre 1 – Abitazioni di tipo economico	€/mq	950 / 1.350
- 2023 – Semestre 2 – Abitazioni di tipo economico	€/mq	900 / 1.300

Nel periodo si rileva una riduzione media dei prezzi del 6,8%, di cui si è tenuto conto nell'applicazione del metodo MCA.

Le quotazioni O.M.I. alla data di acquisto dell'immobile pignorato riportavano i seguenti valori medi:

- 2006 – Semestre 2 – Abitazioni di tipo economico	€/mq	1.500 / 2.000
--	------	---------------

Sulla base dei dati attuali e di quelli del secondo semestre del 2006 si rileva una riduzione media dei prezzi di circa il 40%.

Costo di ricostruzione a nuovo

Per la determinazione del prezzo marginale manutenzione è stato assunto un costo di ricostruzione a nuovo di € 1.300,00.

Tale importo risulta in linea con gli importi minimi dei costi di costruzione per l'anno 2024 indicati dall'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Grosseto.

Determinazione delle superfici commerciali

La superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione e degli immobili assunti come comparabili è stata determinata sommando le superfici esterne lorde principali e secondarie. In assenza di un numero elevato di comparabili tale da consentire la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche superfici secondarie, sono stati adottati i rapporti tra superfici secondarie e principali previsti dall'Agencia del Territorio per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani:

- unità principale	100%
- magazzino esterno	25%
- ripostiglio non abitabile	50%
- corte esterna esclusiva	10%
- vano scala esclusivo	25%

Misurazioni

Le misurazioni sono state effettuate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sulla base del rilievo dello scrivente per l'immobile oggetto di stima e sulla base delle planimetrie catastali per i comparabili. Le superfici indicate fanno riferimento alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

Valore di mercato lordo

Il valore lordo dell'immobile così determinato è di € **60.503,08** al quale corrisponde un valore unitario di €/mq 999,06 (All. 6).

La divergenza percentuale dei prezzi corretti è del 15% e rientra nella tolleranza limite.

C.3.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche

Come indicato in precedenza non risultano presentate la fine lavori e l'abitabilità, comprensiva delle certificazioni degli impianti.

Alla data odierna il costo per la presentazione della fine lavori tardiva è dato da circa € 700 di spese tecniche (comprese IVA e cassa) e da € 84 di sanzione. Per la presentazione dell'abitabilità si possono stimare circa € 500 di spese tecniche (comprese IVA e cassa), € 600 per le dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti termico-idraulico ed elettrico (compresa IVA), oltre ad € 168 di

sanzione nel caso in cui l'abitabilità venisse depositata oltre il 15° gg dal deposito della fine lavori.

Il totale dei costi di regolarizzazione è pari a.

- Spese tecniche	€ 1.200,00
- Sanzioni	€ 252,00
- Certificazioni impianti	€ 600,00
	€ 2.052,00

C.3.4 Spese condominiali

L'esecutato ha dichiarato che l'immobile non è amministrato. Sull'esterno dell'edificio non sono presenti cartelli di alcuna amministrazione di beni.

C.3.5 Valore netto di mercato

- Valore lordo di mercato	€ 60.503,08
- Spese di regolarizzazione	€ - 2.052,00
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€ 0,00
Valore netto di mercato	€ 58.451,08

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato tenendo presente le sotto indicate circostanze:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- 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;
- 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.

Secondo la Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al “valore di mercato con assunzione”. Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del “valore di mercato” nel mercato libero.

Per tale motivo il Tribunale di Livorno ha avviato il “Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni”, per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta. La direttiva prevede l'individuazione di immobili comparabili recentemente aggiudicati da utilizzare per la determinazione del prezzo a base d'asta mediante il metodo del confronto di mercato. Alla data della presente valutazione nel database sono presenti tre immobili residenziali nel territorio comunale di Collesalveti, nelle frazioni di Vicarello, Stagno e Parrana San Martino. Si tratta di appartamenti in categoria A/2 ubicati in aree molto diverse tra loro, pertanto non assumibili quali comparabili.

La Direttiva prevede che nel caso la ricerca dia esito negativo sia per numero di immobili che per caratteristiche non conciliabili, o per divergenze tra i prezzi corretti dei comparabili superiori al 10-15%, la ricerca debba essere ampliata ad un numero minimo di 8-10 comparabili, per i quali saranno determinati le medie tra la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione e valore di mercato e prezzo a base d'asta. Il valore da assumersi sarà il maggiore tra le due medie così determinate. Nel caso in esame la ricerca è stata estesa ai fabbricati residenziali in categoria A/4, individuando 15 aggiudicazioni. Di queste ne sono state scartate quattro, tre perché riportano valori di aggiudicazione/prezzo base d'asta nulli, ed uno perché riporta valori superiori al 100%. Con i restanti 12 immobili si hanno le seguenti percentuali: (All. 6):

	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc
Media:	84,45 %	76,04 %

La maggiore tra le “medie” è quella relativa al rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di mercato, pari al 84,45%.

Applicando tale valore percentuale al valore di mercato stimato al precedente punto, si ottiene:

€ 60.503,08 x 0,8445 = € 51.094,85

Il valore a base d'asta al netto delle spese ex art. 568 c.p.c. è:

- Valore lordo a base d'asta	€ 51.094,85
- Spese di regolarizzazione	€ - 2.052,00
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€ 0,00
Valore netto a base d'asta	€ 49.042,85

Livorno, 10/10/2024

L'Esperto Stimatore



PERSONALE CERTIFICATO
UNI 11558
Valutatore Immobiliare

n. 21FI00162PU11



Fascicolo allegati

- All. 1. Documentazione fotografica;
- All. 2. Visure e planimetrie catastali attuali e storiche, estratto di mappa;
- All. 3. Ispezioni telematiche;
- All. 4. Estratto pratiche edilizie;
- All. 5. Rappresentazione grafica dell'immobile;
- All. 6. Prospetto calcolo del valore di stima con il metodo MCA; Esito ricerca dati portale Procedure.it; tabelle OMI;
- All. 7. Dichiarazione occupante;
- All. 8. Certificato di residenza ed estratto di matrimonio;
- All. 9. Esito verifiche presenza contratti di locazione.