

**TRIBUNALE DI LIVORNO - UFFICIO ESECUZIONI**

N. Es. 133/2022

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dr. EMILIA GRASSI***Esecuzione promossa da:**contro:*

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto arch. Marco Caramante, Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti di Livorno al n. 438, con studio in Piombino, via Alfieri 8/a, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 15/12/2022, aver condotto il sopralluogo presso i beni immobili per cui é causa in data 15/12/2022, verificata la documentazione presente negli uffici pubblici, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine all'incarico conferitogli in data 12/11/2022.

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**



**1) Continuità trascrizioni**



**2) Esistenza di eventuali abusi edilizi**

Non si rilevano abusi edilizi.

**3) Cause ostative alla vendita**

Non si rilevano cause ostative alla vendita

**4) Valore di stima dell'immobile**

Il valore di stima dell'immobile in oggetto è pari a € 225.00,00.

Il prezzo base d'asta è stimabile in € 180.000,00.

**5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali**

Beni immobili costituiti da appartamento uso civile abitazione facente parte di fabbricato indipendente terratetto, posto nel comune di Collesalveti, nella frazione di Parrana San Giusto, via di Ceppetto n. 24, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 96 part. 148.

**6) Stato di occupazione dell'immobile**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato, con presenza parziale di mobilia.



\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Descrizione dei beni

Beni immobili costituiti da appartamento uso civile abitazione facente parte di fabbricato indipendente terratetto, posto nel comune di Collesalveti, nella frazione di Parrana San Giusto, via di Ceppeto n. 24, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 96 part. 148 cat. A/2 classe 1 cons. 9 vani rendita € 511,29.

Confini del bene esaminato: Nord altra u.i., Est altra u.i., Sud altra via Del Ceppeto, Ovest altra u.i.

L'immobile è composto a terreno da soggiorno, bagno, scala interna di accesso agli altri livelli, 2 terrazze; a piano primo da 2 camere, disimpegno, bagno; a piano sottostrada da cucina, bagno, ripostiglio, locale tecnico, resede esclusivo.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 147, quella delle terrazze è pari a mq 18, il locale tecnico pari a mq 2, il resede mq 181.

Il fabbricato è realizzato con strutture in muratura in pietra, facciate intonacate e tinteggiate, con porzioni a facciavista, copertura a falde inclinate con struttura lignea e manto in tegole di laterizio. Esternamente l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione, con finiture buone. Internamente l'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione, anche se si evidenziano tracce di umidità di risalita al piano inferiore. Le finiture sono costituite da infissi in alluminio, pavimenti in ceramica e in parquet, rivestimenti in ceramica, sanitari standard. L'immobile è dotato di impianto idro-sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo a GPL, caminetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il contesto urbano in cui è ubicato il fabbricato è costituito dalla frazione di Parrana San Giusto, in ambito collinare. I principali servizi alla residenza risultano presenti in zona.

\*\*\*

#### **Stato giuridico e di possesso degli immobili**

L'immobile in oggetto risulta di proprietà di \_\_\_\_\_, proprietà 1/2 e di \_\_\_\_\_, proprietà 1/2 come da Atto di Compravendita del XXXXX ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ trascritto in data XXXXX al n. Registro Particolare \_\_\_\_\_ e al n. Registro Generale \_\_\_\_\_

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero, con parziale presenza di mobilia.

\*\*\*

#### **Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene**

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_ -  
Pubblico ufficiale CORRIAS DR. BIANCA Repertorio \_\_\_\_\_ del  
XXXXXXXX - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro  
Generale \_\_\_\_\_ - Pubblico ufficiale MANCIOPPI NICOLA Repertorio \_\_\_\_\_ del  
XXXXXXXX - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE  
A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 16/06/2016 - Registro Particolare Registro Generale

- Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio del  
 XXXXXXX - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
 derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare Registro  
 Generale - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL  
 TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio del - ATTO ESECUTIVO O  
 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile non risulta facente parte di condominio.

\*\*\*

**Regolarità urbanistica ed edilizia**

L'immobile in oggetto risulta edificato in data anteriore al 1942.  
 Successivamente risultano agli atti del Comune di Collesalveti le seguenti  
 pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 158 del 27/04/1992 per manutenzione facciate.
- DIA n. 507 del 22/10/1998 per realizzazione serbatoio GPL interrato.
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2015/14 del 19/06/2015 per modifiche interne.

Lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo corrisponde alla  
 planimetria catastale del 19/05/2015 a firma del geom. Testi Juri.

In data 03/01/2023 è stata inviata la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Collesalvetti registrata al n. di prot. 190; alla data odierna non sono state fornite dal Comune di Collesalvetti le copie delle pratiche edilizie richieste.

\*\*\*

### Conformità catastale

I beni immobili in oggetto sono identificati al Catasto Fabbricato del Comune di Collesalvetti al:

- foglio 96 part. 148 cat. A/2 classe 1 cons. 9 vani rendita € 511,29.  
(VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2016), intestato a, proprietà 1/2 e a , proprietà 1/2.

Lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

\*\*\*

### Servitù

Si rileva una servitù di fatto sulla terrazza e sulle scale del resede del resede per l'accesso ad altra proprietà (fg. 96 part. 146).

\*\*\*

### Valore di mercato

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è 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 entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

La superficie commerciale lorda dell'immobile, da misure rilevate in sede di sopralluogo e applicati i coefficienti correttivi, risulta pari a:



abitazione mq 147 x 100% = mq 147

terrazzo mq 18 x 30% = mq 5,4

loc. tecnico mq 2 x 25% = mq 0,5

resede mq 147x10% = mq 14,7

resede mq (181-147)x2%= mq 0,7

**tot. Sup. commerciale mq 168,3**

I comparativi a fonte OMI – I sem. 2023 - risultano per immobili simili in zona, in condizioni di normale manutenzione, pari a un minimo di €/mq 1.150,00 a un massimo di €/mq 1.700,00, con un valore medio pari a 1.425,00

I comparativi riferiti a immobili simili in vendita in zona presentano un prezzo medio, rettificato in base alle caratteristiche del bene periziato, pari a **€/mq 1.520,00** (come esplicitato nella tabella dei comparativi allegata).

Pertanto, il valore di mercato in normali condizioni e tempi di vendita è stimabile in:

mq 168,3 x €/mq 1.520,00 = € 255.816,00

**Valore di mercato (arrotondato) € 225.000,00.**

Tenuto conto di quanto sopra, considerati i tempi di vendita più ristretti e tutte le condizioni legate alla modalità di vendita tramite asta, il prezzo base d'asta più conveniente è ottenibile tramite una riduzione del 20% del valore commerciale.

**Valore base d'asta: € 225.000,00 x 80% =**

€ 180.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*

### Regime di vendita

La vendita del bene immobile in oggetto è soggetta a imposta di registro.

\*\*\*

### Agevolazioni fiscali prima casa

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

\*\*\*

### Diritto di prelazione

Non sussistono, per l'immobile in oggetto, i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/2005.

\*\*\*

### Circostanze ostative alla vendita

Non si rilevano cause ostative alla vendita.

\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega la documentazione di corredo da lui prodotta e quella reperita negli archivi degli uffici pubblici.

Con osservanza.

(Il CTU)

Piombino, li 02 - 01- 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ARCH. MARCO CARAMANTE  
  
CANTONE DI PIOMBINI  
CANTONE DI PIOMBINI  
CANTONE DI PIOMBINI

(seguono allegati con distinta)

**MARCO CARAMANTE**

**Valutatore Immobiliare**

**UNI 11558**



Numero di registro:

VIMM2019-00169

Data di rilascio:

24-Jul-19

Data di ultima modifica:

24-Jul-19

Data di prossimo rinnovo:

23-Jul-25



**DISTINTA DEGLI ALLEGATI**

**ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

All. 1. Rilievo effettuato durante il sopralluogo

All. 2. Documentazione fotografica

All. 3. Planimetria, visure storiche catastali, estratto di mappa catastale

All. 4. Visure ipotecarie

All. 5. Comparativi con tabella di calcolo MCA



**All. 1. Rilievo effettuato durante il sopralluogo**



**All. 2. Documentazione fotografica**

**All. 3. Planimetria, visure storiche catastali, estratto di mappa  
catastale**

**All. 4. Visure ipotecarie**

**All. 5. Comparativi con tabella di calcolo MCA**