

Esecuzione Immobiliare n° 152/2023 R.G.

Promossa da: Banco BPM s.p.a. - cod. fisc. 09722490969

Avv.to

Contro:

Esperto Stimatore: Biagi Umberto arch.

Data trasmissione giuramento: 16/10/2023

Data udienza ex 569 cpc: 23/05/2024

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità residenziale posta in Via Giuseppe Mazzini n. 7 piano 3°, Località Venturina,
Campiglia Marittima (LI)



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	Banco BPM spa
sede	Milano, Piazza Filippo Meda 4
codice fiscale	09722490969
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

Denominazione creditore 2	Agenzia delle Entrate - Riscossione
sede	Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Tipo diritto	diritto di proprietà
Quota	1/2
Debitore	SI

Cognome e nome	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Tipo diritto	diritto di proprietà
Quota	1/2
Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Nessun sequestro in atto

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

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA
dal	A favore di	[REDACTED]
16/06/2003	notaio	David Morelli data 16/06/2003 repertoriq 60250/13467
al	TRASCRIZIONE	
oggi	Ufficio	Volterra data 19/06/2003 n. part. 5479

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

La planimetria di progetto allegata alla DIA nel 2000 e relativa alla sola unità in oggetto non risulta coerente con lo stato dei fatti. Si tratta di difformità interne, dovute più all'imprecisione del tecnico che ha presentato la pratica (errori nella misurazione delle stanze sia nello stato attuale che nel modificato), che di volontà di realizzare abusi.

È opportuno presentare una CILA *tardiva* a correzione delle difformità interne e dell'imprecisione della rappresentazione, in modo da definire lo stato legittimo, come previsto anche dall'art. 13 comma 6.2 del già citato Regolamento Edilizio comunale:

"6.2 Nel caso di cui alla fattispecie a) del precedente comma, in sede di presentazione di nuove pratiche edilizie dovrà essere depositata in allegato alla documentazione progettuale, la rappresentazione dello stato legittimo utilizzando il modello denominato "DEPOSITO DELLA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO" reperibile sul sito istituzionale."

I costi previsti come specificato nell'Allegato 09 sono pari a € 7.596,64.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

L'immobile risulta abitato dalla [REDACTED], esecutata, e dalla figlia.

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

Non esistono contratti di locazione.

Congruità Canone	Scegliere un	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere un
------------------	--------------	---------------------------------------	--------------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Si tratta di immobile residenziale in edificio condominiale, posto all'intersezione tra Via Mazzini e Via Garibaldi a Venturina.

Il condominio è composto da tre piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da 6 appartamenti, 2 per piano, mentre il piano basso è destinato a fondi commerciali.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 7 di Via Mazzini. L'appartamento è al terzo piano.

Il condominio è sprovvisto di ascensore. Si accede dalla porta a sinistra della rampa scala.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno, zona pranzo collegata direttamente a cucinotto a sua volta servito da ripostiglio. Dal corridoio di ingresso si passa al disimpegno della zona notte, composta da due camere e un bagno. La camera grande e la sala pranzo sono dotate di balcone.

L'appartamento è fornito di box auto posto nella parte posteriore della corte comune con accesso da via Garibaldi. Il garage è stato realizzato in muratura con copertura in pannelli ondulati di fibra di cemento, probabilmente contenente amianto. L'accesso al fondo è protetto da avvolgibile in metallo.

L'edificio è stato costruito negli anni '60 con struttura mista in muratura e cemento armato. Le parti comuni (facciata, tetto, vano scale) sono in condizioni di manutenzione medie.

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2000. Le finiture sono medie per qualità e manutenzione: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e gres.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento si compone di radiatori in alluminio alimentati da caldaia tradizionale a metano, che produce anche l'acqua sanitaria per il bagno. L'acqua calda della cucina è invece garantita da piccolo boiler elettrico (30 litri).

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	155.000 €
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.596 €
Debiti condominiali	il condominio non è costituito
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	147.400 €
Prezzo a Base d'asta a lordo delle spese	139.500 €
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.596 €
Debiti condominiali	il condominio non è costituito
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	131.900 €

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Lotto unico

PROSPETTO ABUSI EDILIZI RICONTRATI

1. TITOLARITA' DEL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE COLPITO

Cognome e nome/denominazione	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome/denominazione	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

2. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome/denominazione	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere un elemento.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (con individuazione catastale)

Immobile residenziale in edificio condominiale, posto all'intersezione tra Via Mazzini e Via Garibaldi a Venturina.

Il condominio è composto da tre piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da 6 appartamenti, 2 per piano, mentre il piano basso è destinato a fondi commerciali. Il condominio è privo di ascensore. L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 7 di Via Mazzini. L'appartamento in questione è al terzo piano. Si accede dalla porta a sinistra della rampa scala.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno, zona pranzo collegata direttamente a cucinotto a sua volta servito da ripostiglio. Dal corridoio di ingresso si passa al disimpegno della zona notte, composta da due camere e un bagno. La camera grande e la sala pranzo sono dotate di balcone.

L'appartamento è fornito di box auto posto nella parte posteriore della corte comune con accesso da via Garibaldi. Il garage è stato realizzato in muratura con copertura in pannelli ondulati di fibra di cemento, probabilmente contenente amianto. L'accesso al fondo è protetto da avvolgibile in metallo.

L'edificio è stato costruito negli anni '60 con struttura mista in muratura e cemento armato. Le parti comuni (facciata, tetto, vano scale) sono in condizioni di manutenzione medie.

L'unità è registrata al Nuovo Catasto Urbano al Foglio 60 Particella 264 Subalterno 603, graffato con Particella 263 Subalterno 604 (il box auto).

Categoria Catastale A/2. Classe 3, Consistenza 6.5 Vani, Superficie Catastale 85 m² (escluse aree scoperte m² 84), Rendita € 805.67

4. DESCRIZIONE ABUSI EDILIZI RILEVATI

Lievi modifiche nella distribuzione dovute più a incuria nella presentazione degli elaborati grafici che alla volontà di realizzare abusi: porte e finestre non collocate nella posizione definita dai disegni, ripostiglio lievemente modificato nelle misure.



5. SANABILITA' DEGLI ABUSI

Gli abusi riscontrati sono sanabili	SI
-------------------------------------	----

In caso positivo indicare se sono tutti sanabili o quale parte degli stessi

Le irregolarità sono lievi e causate più dalla negligenza dei tecnici che hanno presentato gli elaborati, che dalla volontà dei proprietari.

Per la regolarizzazione è necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata *tardiva*, pagando una sanzione da € 1.000 e successivamente aggiornare la planimetria catastale tramite semplice procedura DOCEA. Si consiglia il deposito di nuova attestazione di agibilità corredata dalle Dichiarazioni di Rispondenza degli Impianti.

6. VINCOLI

Sono presenti vincoli sul bene colpito dalla procedura	NO
--	----

In caso positivo indicare a quali vincoli soggiace l'immobile (storico, artistico, ambientale, ecc.)

7. EPOCA DELL'ABUSO

Ci sono elementi che manifestano l'epoca dell'abuso	NO
---	----

Anche nel caso di risposta negativa indicare una probabile epoca, in funzione dell'esperienza dell'esperto, se entro o oltre i termini di prescrizione del reato

Gli abusi risalgono quasi sicuramente all'epoca della presentazione delle ultime pratiche edilizie: 10 Aprile 2000

Data: 15/4/2024

L'esperto stimatore

Allegati: planimetria catastale (allegato 01 - Visura e Planimetria Catastale Appartamento)
planimetria con evidenziazione degli abusi (allegato 04 - Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità)

RELAZIONE TECNICA

Con provvedimento del 11.10.2023 del Giudice Dott.ssa Emilia Grassi del Tribunale di Livorno, il sottoscritto arch. Umberto Biagi, esercente la libera professione di Architetto, essendo abilitato a farlo in quanto iscritto all'Ordine della Provincia di Livorno al n° 432 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Livorno, è stato nominato Esperto Stimatore per l'Esecuzione 152 del 2023.

Il G.I. concede il termine per la consegna della consulenza almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il **23 Maggio 2024** alle ore **10.10**;

Iniziate le operazioni peritali, il custode nominato ha consentito l'ingresso nei locali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio.

Tutto ciò premesso, Il C.T.U., effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. la perizia estimativa.

A. ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Si tratta di immobile residenziale in edificio condominiale, posto all'intersezione tra Via Mazzini e Via Garibaldi a Venturina.

Il condominio è composto da tre piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da 6 appartamenti, 2 per piano, mentre il piano basso è destinato a fondi commerciali.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 7 di Via Mazzini. L'appartamento in questione è al terzo piano. Il condominio è sprovvisto di ascensore. Si accede dalla porta a sinistra della rampa scala.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno, zona pranzo collegata direttamente a cucinotto a sua volta servito da ripostiglio. Dal corridoio di ingresso si passa al disimpegno della zona notte, composta da due camere e un bagno. La camera grande e la sala pranzo sono dotate di balcone.

L'appartamento è fornito di box auto posto nella parte posteriore della corte comune con accesso da via Garibaldi. Il garage è stato realizzato in muratura con copertura in pannelli ondulati di fibra di cemento, probabilmente contenente amianto. L'accesso al fondo è protetto da avvolgibile in metallo.

L'edificio è stato costruito negli anni '60 con struttura mista in muratura e cemento armato. Le parti comuni (facciata, tetto, vano scale) sono in condizioni di manutenzione medie.

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2000. Le finiture sono medie per qualità e manutenzione: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e gres.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento si compone di radiatori in alluminio alimentati da caldaia tradizionale a metano, che produce anche l'acqua sanitaria per il bagno. L'acqua calda della cucina è invece garantita da piccolo boiler elettrico (30 litri).

Le unità sono di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dei signori [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni a Piombino in data 29 Marzo 1998, in virtù dell'Atto di Compravendita del 16/03/2003 a Piombino, presso il Notaio David Morelli:

Registro generale n. 5479

Registro particolare n. 3609



Sovrapposizione tra foto aerea e la mappa catastale.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'immobile in oggetto risulta registrato al Nuovo Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

Foglio 60 Particella 264 Subalterno 603

Graffata alla Particella 263 Subalterno 604

Categoria	A/2
Classe	3
Consistenza	6,5 Vani
Superficie Catastale	85 m ²
Escluso Aree Scoperte	84 m ²
Rendita	€ 805,67

La planimetria associata all'unità è stata depositata in data 28/03/2001 con causale: "Errata Rappresentazione Grafica" (pratica n. 53901).

In precedenza, l'immobile era identificato al Foglio 60 Particella 263 Subalterno 8, graffata con Particella 264 Subalterno 5. La planimetria associata è di impianto e risale al 1964, data di costruzione dell'edificio.

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

Non sono presenti Beni Comuni Non Censibili (BCNC) e/o Beni Comuni Censibili (BCC).

In banca dati dell'Agenzia, sezione Territorio, non risulta altresì presente l'elaborato planimetrico della particella.

La planimetria non è da considerarsi conforme allo stato dei luoghi, in quanto i vani non sono rappresentati coerentemente.

I costi previsti per la presentazione di una planimetria coerente sono pari a 2.070,64 €, come meglio specificato nell'allegato relativo (allegato 09 - Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale)

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata dal Permesso di Costruzione del 24/5/1961 (Pratica Edilizia n° 19 del 1961).

In data 4/6/1962 il Comune ha rilasciato il nulla osta di Agibilità dell'immobile.

In data 3/11/2000 (pratica 493 del 2000) è stata depositata Denuncia di Inizio Attività (art. 9 Legge Regionale n. 52 del 14/10/1999) per piccole modifiche alla distribuzione e per la ristrutturazione dell'impianto termico (progetto ex legge 10/91 presentato in concomitanza alla DIA prat. 465 del 2000). L'immobile è conforme al Permesso di Costruire del 1961 in forza dell'art. 13 comma 6.1.a del Regolamento Edilizio vigente del comune di Campiglia Marittima, che *"non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:*

le opere realizzate in corso di edificazione in variante alla licenza o concessione edilizia nel rispetto integrale delle seguenti condizioni:

- *le opere non siano configurabili come "totale difformità" ai sensi della Legge 47/1985 e DPR 380/2001;*
- *le opere siano state eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della Legge 10/1977 (30 gennaio 1977), opportunamente documentate con atti;*
- *sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;*

La planimetria di progetto allegata alla DIA nel 2000 e relativa alla sola unità in oggetto non risulta coerente con lo stato dei fatti. Si tratta di difformità interne, dovute più all'imprecisione del tecnico che ha presentato la pratica (errori nella misurazione delle stanze sia nello stato attuale che nel modificato), che di volontà di realizzare abusi.

È opportuno presentare una CILA *tardiva* a correzione delle difformità interne e dell'imprecisione della rappresentazione, in modo da definire lo stato legittimo, come previsto anche dall'art. 13 comma 6.2 del già citato Regolamento Edilizio comunale:

"6.2 Nel caso di cui alla fattispecie a) del precedente comma, in sede di presentazione di nuove pratiche edilizie dovrà essere depositata in allegato alla documentazione progettuale, la rappresentazione dello stato legittimo utilizzando il modello denominato "DEPOSITO DELLA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO" reperibile sul sito istituzionale."

Si consiglia l'Attestazione di nuova Agibilità, successivamente alle Dichiarazioni di Rispondenza degli Impianti rilasciate da tecnici o ditte autorizzate.

I costi previsti come specificato nell'Allegato 09 sono pari a € 7.596.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nell'atto di provenienza l'immobile risulta libero da vincoli storico artistici e servitù.

A.5. Stato di possesso

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata e dalla figlia, come da risultanza delle dichiarazioni dei proprietari e dalla Certificato di Stato di Famiglia (in allegato).

I residenti sono:

Da interrogazione ad Agenzia delle Entrate, non risultano in corso contratti di locazione o comodato.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'edificio è costituito da otto Unità immobiliari. Non è amministrato e la divisione delle spese (prevalentemente per la fornitura elettrica) è divisa tra i partecipanti.

Da dichiarazione dell'esecutato, sig. Mezzaroma, non sussistono debiti nei confronti del condominio. Non sono altresì previsti lavori o spese straordinarie già deliberate o in procinto.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro e rientra tra quelli per cui è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

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).

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

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi di immobile residenziale in edificio condominiale, posto all'intersezione tra Via Mazzini e Via Garibaldi a Venturina.

Il condominio è composto da tre piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da 6 appartamenti, 2 per piano, mentre il piano basso è destinato a fondi commerciali.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 7 di Via Mazzini. L'appartamento in questione è al terzo piano. Il condominio è sprovvisto di ascensore. Si accede dalla porta a sinistra della rampa scala.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno, zona pranzo collegata direttamente a cucinotto a sua volta servito da ripostiglio. Dal corridoio di ingresso si passa al disimpegno della zona notte, composta da due camere e un bagno. La camera grande e la sala pranzo sono servite da due balconi.

L'appartamento è fornito di box auto posto nella parte posteriore della corte comune con accesso da via Garibaldi. Il garage è stato realizzato in muratura con copertura in pannelli ondulati di fibra di cemento, probabilmente contenente amianto. L'accesso al fondo è protetto da avvolgibile in metallo.

L'edificio è stato costruito negli anni '60 con struttura mista in muratura e cemento armato. Le parti comuni (facciata, tetto, vano scale) sono in condizioni di manutenzione medie.

L'appartamento è stato ristrutturato a cavallo tra gli anni '90 e 2000. Le finiture sono medie per qualità e manutenzione: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e gres.



Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento si compone di radiatori in alluminio alimentati da caldaia tradizionale a metano, che produce anche l'acqua sanitaria per il bagno. L'acqua calda della cucina è invece garantita da piccolo boiler elettrico (30 litri).

La Superficie Lorda dell'appartamento è di mq 102,3 (escluse aree scoperte mq 100,5), mentre la superficie calpestabile è pari a 89,5 mq (escluse aree scoperte mq 87,7)

L'altezza interpiano è pari a 285 cm.

Le certificazioni dell'impianti non sono state reperite.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è medio.

Le superfici utili dei vani allo stato attuale sono di:

APPARTAMENTO	
Vano	Superficie Utile
Ingresso/disimpegno	11.2 mq
Soggiorno	17.5 mq
Pranzo	12.6 mq
Cucinotto	4.7 mq
Ripostiglio	2.6 mq
Camera 1	17.8 mq
Camera 2	15.6 mq
Bagno	5.1 mq
TOTALE	87.1 mq
Balcone 1	4.0 mq
Balcone 2	3.2 mq
Garage	11.7 mq

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il condominio è composto da tre piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da 6 appartamenti, 2 per piano, mentre il piano basso è destinato a fondi commerciali.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 7 di Via Mazzini. L'appartamento in questione è al terzo piano. Il condominio è sprovvisto di ascensore.

I condomini hanno deciso di non avvalersi di amministratore.

L'edificio è contiguo alla Via Mazzini e alla Via Garibaldi. Lo stato di manutenzione della facciata è medio, come quello del vano scale. I soffitti dell'appartamento, posto all'ultimo piano dell'edificio, non presentano segni di infiltrazioni dal tetto.

I garage sono posti sul retro dell'edificio, con accesso dalla Via Garibaldi, in un'area di pertinenza condominiale che non risulta accatastata (Bene Comune Non Censibile).

L'immobile è una costruzione portante in muratura.

I solai sono stati realizzati in laterizio, ferro e calcestruzzo.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio si trova in zona centrale della frazione di Venturina con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. La zona è dotata dei comuni servizi cittadini: servizi, commercio al dettaglio, aree verdi nelle immediate prossimità.

Gli edifici circostanti sono stati generalmente edificati tra gli anni '50 e '70, con struttura portante in muratura.

Da dati OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, le quotazioni per le abitazioni civili risultano:

2023 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1350	1550

2023 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1350	1550

2022 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1350	1550

2022 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1300	1500

2021 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1350	1550

2021 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1350	1550

I prezzi di mercato risultano invariati nei passati tre anni.

C. STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vista la tipologia ed il numero di unità immobiliare risulta univoca la formazione di un LOTTO UNICO.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la descrizione del metodo di stima adottato si rimanda alle "Direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati" pubblicata dal Tribunale di Livorno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Ufficio Procedure Concorsuali". Si menziona estratto rilevante:

<< Le procedure esecutive e concorsuali devono svolgersi secondo criteri di efficienza e rapidità.

Questi criteri di efficienza e rapidità si concretizzano nello svolgimento di attività che vanno ad incrociare anche aspetti giuridici delicati e a esprimersi in valutazioni dalle quali deve trasparire il criterio logico e metodologico che ha portato a determinare un certo prezzo, con procedure ripetibili quali quelle indicate dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione.

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., per quella che le «Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili» redatte da A.B.I. definiscono «valore di mercato con assunzione» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.

Nel determinare il valore di mercato, lo stimatore:

a) deve specificare il procedimento di valutazione adottato, in particolare:

- enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,-
- rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima,
- motivando tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati,
- reperendo i dati da compravendite di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare,

b) esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti, preferibilmente con i procedimenti illustrati dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

In via secondaria, potranno essere utilizzati anche extra-dati (quali ad esempio gli annunci immobiliari) ed in questo caso lo stimatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso, mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da essi.

In ogni caso, non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile quali "in base alla propria esperienza", "in base alla documentazione acquisita", "da ricerche di mercato" o simili nonché quelle basate su quotazioni derivanti da listini immobiliari o dall'O.M.I.

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione ".... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto".

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;

- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" redatte dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo: *"Nell'applicazione del calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:*

- i dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;
- ii delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;
- iii delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);
- iv degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);
- v delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

In ogni caso il "valore di mercato "con assunzione" non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel libero 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 Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto **"BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI"**, con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, 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. L'azione dell'esperto, una volta individuato il valore di mercato e determinate le spese, di cui all'art. 568 c.p.c., oggettivamente interessanti gli immobili staggiti (spese per regolarizzazioni, debiti condominiali, affrancazioni di censi e livelli), dovrà focalizzarsi su tre punti:

- possibilità di confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare (UNI Pdr 53:2019);
- possibilità di accedere a dati statistici degli immobili aggiudicati, sia a dati massivi che a dati filtrati per sottocampioni;
- eventuale verifica con procedimento analitico-finanziario. >>

C.3. Determinazione del valore di mercato

La ricerca effettuata sull'applicativo di Procedure.it in data 06/04/2024 nel Comune di Campiglia non ha identificato alcun bene comparabile.

L'indagine si svolge allora tramite il metodo tradizionale, ovvero analisi delle vendite immobiliari nella zona di riferimento del bene, Venturina Terme.

(Per i criteri di calcolo con Market Comparison Approach del prezzo dell'immobile vedere: ALLEGATO 07: Calcolo Valore di Mercato tramite MCA)



COMPARAZIONE A: Atto di Compravendita, Particolare 2096 del 28/03/2023

Ubicazione: Venturina Terme, Via Molini di Fondo 14/d – Appartamento al piano Terra.

Stato di Manutenzione e Finiture: Buona. Superficie Commerciale 139.

Prezzo di vendita: € 230.000

COMPARAZIONE B: Atto di Compravendita, Particolare 3805 del 03/08/2023

Ubicazione: Venturina Terme, Via Enos Cerrini 37/c – Appartamento al piano Primo.

Stato di Manutenzione e Finiture: Buona. Superficie Commerciale 113.

Prezzo di vendita: € 195.000

COMPARAZIONE C: Atto di Compravendita, Particolare 5469 del 01/06/2023

Ubicazione: Venturina Terme, Via Giuseppe Mazzini 10 – Appartamento al piano Secondo.

Stato di Manutenzione e Finiture: Normale. Superficie Commerciale 76.

Prezzo di vendita: € 120.000

COMPARAZIONE D: Atto di Compravendita, Particolare 287 del 16/01/2024

Ubicazione: Venturina Terme, Via Enos Cerrini 86 – Appartamento al piano Primo.

Stato di Manutenzione e Finiture: Mediocre. Superficie Commerciale 78.

Prezzo di vendita: € 100.000

COMPARAZIONE E: Atto di Compravendita, Particolare 2384 del 11/04/2022

Ubicazione: Venturina Terme, Via Enos Cerrini 36 – Appartamento al piano Primo.

Stato di Manutenzione e Finiture: Mediocre. Superficie Commerciale 125.

Prezzo di vendita: € 180.000

Da interpolazione dei dati il valore del bene è pari a **155.000 €**

Al valore ricavato vanno sottratte le spese relative alle pratiche da eseguire per rendere l'immobile conforme:

TOTALE SPESE € 7.596 €.

Per cui il valore di mercato dell'immobile finale è dato da:

€ 155.000 – 7.596 = 147.400

TOTALE € 147.400 - VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per le considerazioni espresse ritengo che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato da:

l'unità risulta utilizzata dagli esecutati, proprietari, e quindi di facile immissione nel possesso;

tempi di pagamento più rapidi in caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati;

Una detrazione del 10% sul valore di mercato è congrua, per cui:

Valore di mercato € 147.400

Detrazione del 10% per vendita forzata

VALORE A BASE D'ASTA € 131.900

Conclusioni

Valore Base d'asta immobile Lotto Unico piena proprietà:

€ 131.900

Non esistono cause ostantiva alla vendita.

Il sottoscritto nell'espore quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando le loro disponibilità e le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC) e/o raccomandata.

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

Livorno, 15/04/2024

Umberto Biagi arch.

Elenco Allegati

LOTTO Es. 152/2023

ALLEGATO 01:	Visure e Planimetrie Catastali Immobile
ALLEGATO 02:	Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate
ALLEGATO 03:	Copia Elaborati Richiesti a Edilizia Privata
ALLEGATO 04:	Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità
ALLEGATO 05:	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 06:	Documentazione Stima Valore di Mercato
ALLEGATO 07:	Calcolo Valore di Mercato tramite MCA
ALLEGATO 08:	Copia Documentazione Anagrafica e Ufficio del Registro
ALLEGATO 09:	Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale
ALLEGATO 10:	Difformità Edilizie Rilevate
ALLEGATO 11:	Ricevuta Invio alle Parti in PEC e/o Raccomandata

ASTE
GIUDIZIARIE®

