
LOTTO N° 1 DI 1

PIENA PROPRIETA' DI

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CATEGORIA A/2

Via Leonardo da Vinci n. 2 - Piano Terzo Sottostrada

57027 – COMUNE DI SAN VINCENZO – FRAZ. SAN CARLO

PROVINCIA DI LIVORNO

RELAZIONE TECNICA

Sommario

PREMESSA	11
A) ANALISI PRELIMINARE	11
A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI	11
A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA	13
A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDENZA EDILIZIA	18
A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETA'	21
A.5. STATO DI POSSESSO.....	21
A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	22
A.7. DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO	22
A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE	23
A.9. CRONOLOGIA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE.....	23
B) DESCRIZIONE GENERALE	25
B.1. DESCRIZIONE DEL BENE	25
B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO.....	33
B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE	34
C) STIMA DEL BENE	39
C.1. SCELTA DELLA MODALITA' IN VENDITA IN LOTTI	39
C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	39
C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	41
C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA.....	51
CONCLUSIONI	53

ALLEGATI GENERALI

1. Quesito standard esecuzioni immobiliari
2. Perizia di stima in versione privacy
3. Trasmissione Perizia di Stima alle Parti

ALLEGATI SPECIFICI LOTTO N.1

4. Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale LOTTO N.1
5. Documentazione catastale LOTTO N.1
6. Documentazione fotografica LOTTO N.1
7. Contratto di compravendita LOTTO N.1
8. Pratiche edilizie LOTTO N.1
9. Dich_Ammin_Condominio LOTTO N.1
10. Cartella formato ZIP "FOTOGRAFIE" LOTTO N. 1
11. Cartella formato ZIP "PLANIMETRIE" LOTTO N. 1
12. Smart_Checklist LOTTO N. 1
13. Scheda www.Procedure.it LOTTO N. 1
14. Cert_Res_Estrat_Matrimonio_Debitore

PREMESSA

[REDACTED]

Sulla base dei controlli della documentazione depositata in atti dal Creditore precedente e/o da quelli intervenuti e degli ulteriori accertamenti effettuati, il sottoscritto è in grado di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Emilia Grassi le considerazioni che seguono.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

DESTINAZIONE: residenziale

TIPOLOGIA: A/2 abitazione di tipo residenziale

LOCALIZZAZIONE: Provincia di Livorno – Comune di San Vincenzo

Via Leonardo da Vinci n. 2 Piano Terzo Sottostrada

Frazione San Carlo

Complesso Residenziale

"RESIDENCE LE GINESTRE"

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terzo sottostrada, facente parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra e posto auto scoperto posto al piano terreno. L'accesso all'appartamento è su corte

esclusiva posta sotto il livello strada che si raggiunge da scale e percorsi esterni ad uso non esclusivo. L'appartamento "LOTTO n.1" è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno e relativo piccolo disimpegno. All'appartamento è annessa corte esclusiva gravata da servitù di passo e posto auto scoperto al piano terreno.

TITOLARITA' E DIRITTO DI PROVENIENZA:

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stato civile debitore: coniugato [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA SATELLITARE



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

posto auto:

particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN VINCENZO (I390) (LI).

Foglio 6 Particella 131

Classamento:

Rendita: Euro 41,63

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 m²

Foglio 6, Particella 131, Subalterno 4

Indirizzo: VIA BERNINI Piano Terra

Dati di superficie: 17 m²

Intestatarî catastali:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Storia catastale:

dati identificativi: immobile attuale – Comune di San Vincenzo (I390) (LI)

Foglio 6 Particella 131 Sub. 4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

1. VANO SCALA

2. [REDACTED] salvo se altro

In occasione del sopralluogo effettuato è stato accertato la non corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi con la situazione riportata nella planimetria catastale e nello stato di progetto depositato presso il Comune di San Vincenzo.

A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDENZA EDILIZIA

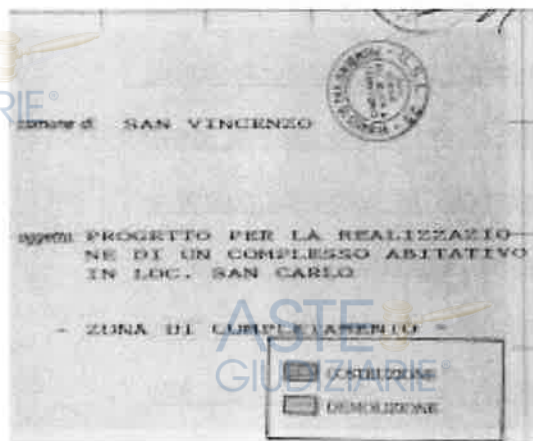
TITOLI EDILIZI

- l'appartamento "Lotto 1" fa parte di un fabbricato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 90/90 del 23 gennaio 1990 con rilascio dell'abitabilità in data 9 marzo 1992 certificato n. 7.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- l'appartamento "Lotto 1" non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica tale circostanza ha determinato l'automatica classificazione del bene nella classe energetica più bassa.

A seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU presso l'appartamento "Lotto 1" ho potuto accertare la non verificata rispondenza tra lo stato di fatto con lo stato di progetto approvato e quindi sussistono abusi edilizi. In particolare è stato reso comunicante l'appartamento con lo scannafosso che circonda perimetralmente il fabbricato per la parte controterra. Nello scannafosso è stato recuperato un ambiente adibito a cameretta ripostiglio con la realizzazione di una nuova apertura di collegamento tra il vano antibagno e lo scannafosso e la chiusura dello stesso. Altro abuso edilizio riguarda l'apertura di un vano finestra lato ingresso all'appartamento.



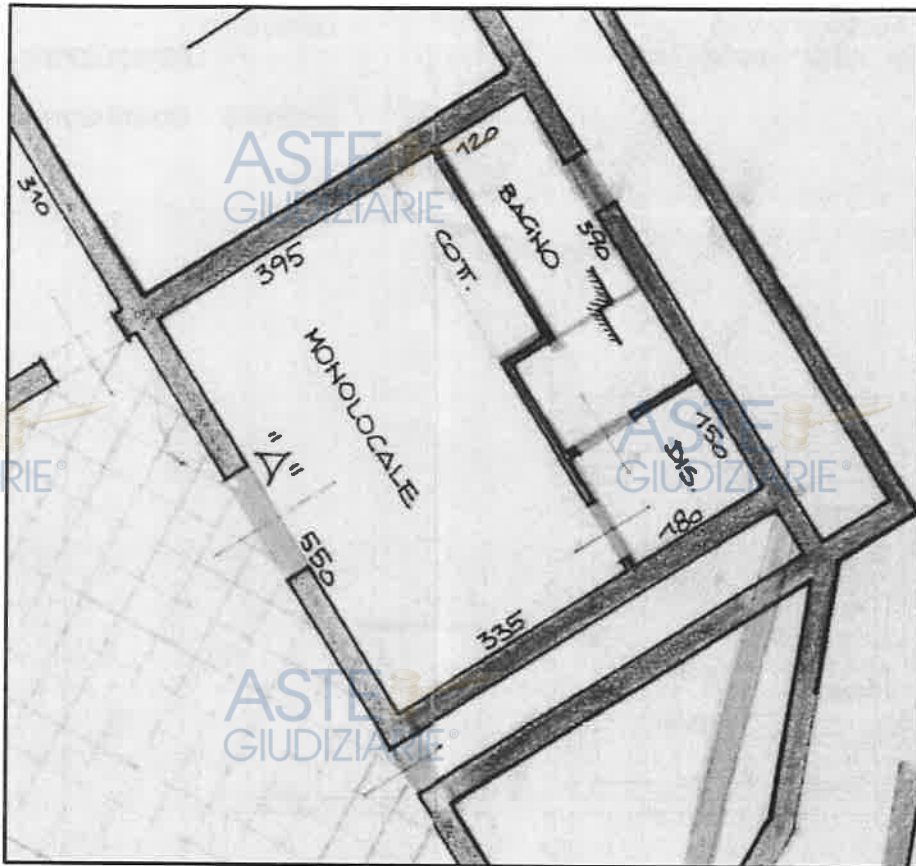
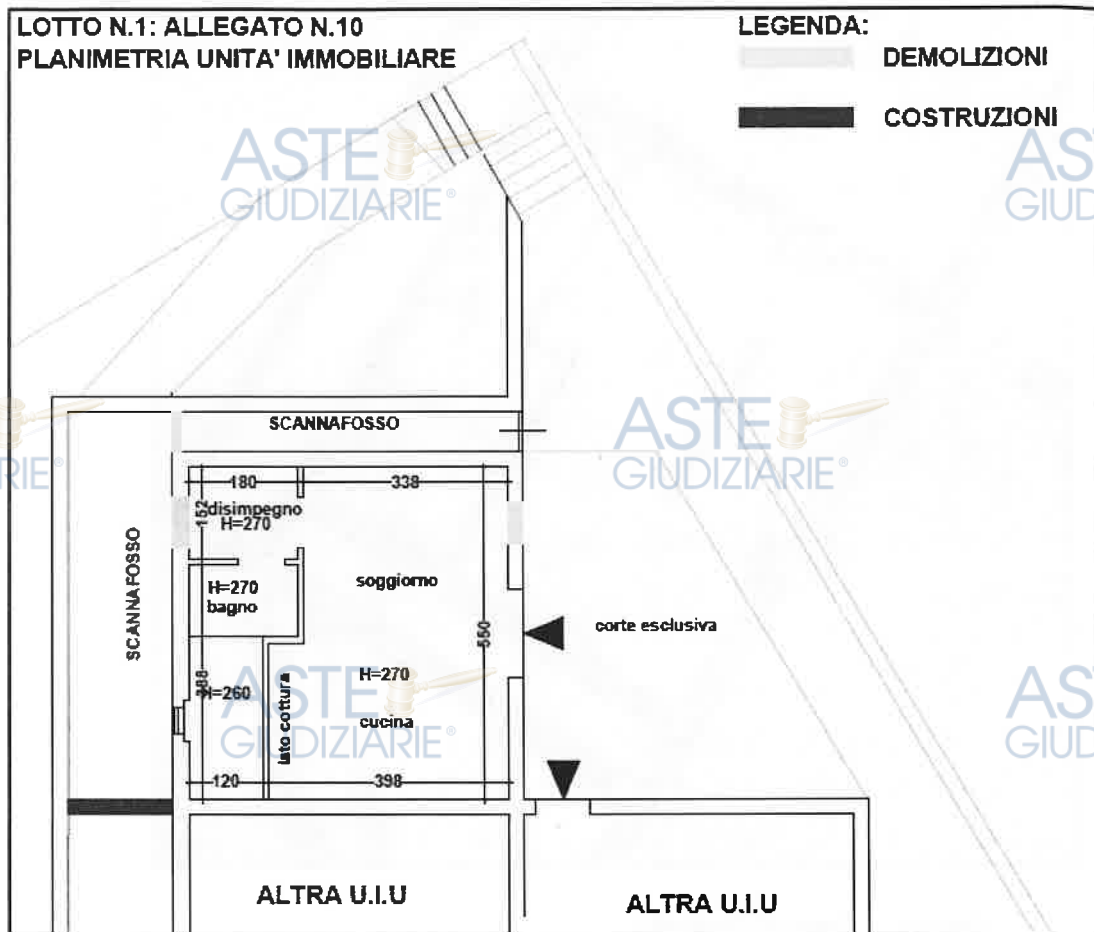


Figura 1: Stato di Progetto



Stato sovrapposto indicazione delle opere abusive.

Le opere abusive possono essere sanate con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Il costo degli interventi ammonta ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

L'appartamento LOTTO N.1 oggetto dell'esecuzione immobiliare non risulta oggetto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

A.5. STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta libero

A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'appartamento LOTTO N. 1 fa parte di un fabbricato amministrato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Dalla dichiarazione
dell'Amministratore di Condominio risulta che il Debitore [REDACTED]
non è in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal
01/04/2022 per un importo complessivo di € **3.321,45** (euro
tremilatrecentoventuno/45). Questo importo insoluto è riferito al Consuntivo
2022-2023 e al Preventivo 2023-2024 con rate già scadute.

A.7. DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il trasferimento è soggetta ad Imposta di Registro. L'immobile rientra tra
quelli inclusi dalla richiesta delle 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, comma 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 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 (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

**A.9. CRONOLOGIA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI -
CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA - REGIME
PATRIMONIALE****Iscrizioni:**

ISCRIZIONE NN. 5348/1015 del 18/07/2011, nascente da Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti [REDACTED] in data 23/06/2011 rep. N. 56141/19722 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. sede LUCCA (LU) C.F. 01460540469 [REDACTED]

[REDACTED] importo capitale euro 109.696,00, importo totale euro 219.392,00 e durata 30 anni.

Trascrizioni:

➤ TRASCRIZIONE NN. 7943/5906 del 11/09/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da Ufficiali Giudiziari di Livorno con sede in Livorno (LI) in data 09/08/2023 rep. n. 3408 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 09722490969 [REDACTED]



B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento "LOTTO n. 1" è destinato a civile abitazione è posto al terzo piano sottostrada e fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra ubicato nel Comune di San Vincenzo, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residence Le Ginestre", via Leonardo da Vinci, numero civico 2. Il "Residence Le Ginestre" è stato realizzato in modo che rappresentasse un borgo antico, infatti è stato realizzato rispettando la tipologia e le caratteristiche architettoniche della frazione di San Carlo. Gli appartamenti del complesso sono costituiti da monolocali, bilocali e trilocali. Nel residence è stata realizzata una zona relax con piscina per adulti e una per bambini. Il fabbricato ha fondazioni e muri di scantinato in calcestruzzo armato, mentre i muri fuori terra realizzati con murature portanti realizzate con blocchi termici Poroton dello spessore di 26 cm con leganti in malta cementizia (spessore totale della parete 30 cm). I tramezzi interni sono realizzati con forati da 8 cm posti a coltello con leganti di malta cementizia (spessore totale della parete 10 cm). I solai di calpestio del piano terra sono del tipo a lastre con alleggerimento in polistirolo, mentre i restanti solai sono del tipo bausta. Il tetto è costituito da tavelloni poggianti su pareti rompitratto a vespaio e con sovrastante manto di copertura in marsigliesi.

L'accesso all'appartamento avviene da un corte di pertinenza che è gravata da servitù di passo da esercitarsi per la via più breve a favore della continua unità immobiliare all'appartamento censita al Catasto Fabbricati nel Foglio 6 della Particella 318 Subalterno 8, servitù nascente dall'atto

ricevuto il 6 maggio 1996 dal notaio Mauro Cristiani di Campiglia Marittima, repertorio n. 67.980 raccolta n. 19.718, registrato a Piombino nei termini di legge e trascritto a Volterra il 13 maggio 1996 al n. 1808. L'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiorno con un. L'altezza interna risulta di 2,70 m.

L'appartamento ha una superficie utile di 36 m².

Per il computo della "superficie commerciale" dell'appartamento si fa riferimento ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e alle indicazioni OMI.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite

Superficie scoperta

A + B

A

10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale

B

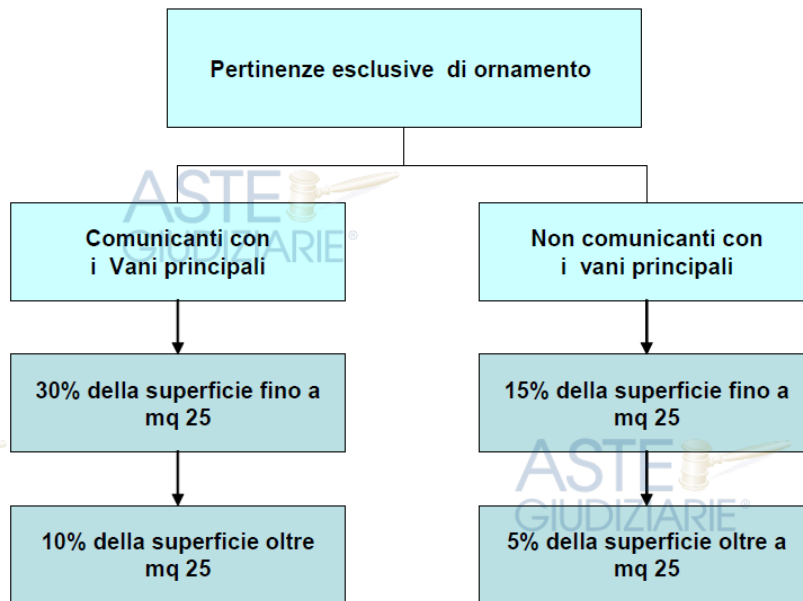
2 % per superfici eccedenti il limite di cui al punto A

per il computo delle superfici scoperte di ornamento dell'unità immobiliare devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

balconi, terrazzi e similari

la superficie commerciale va computata come di seguito:

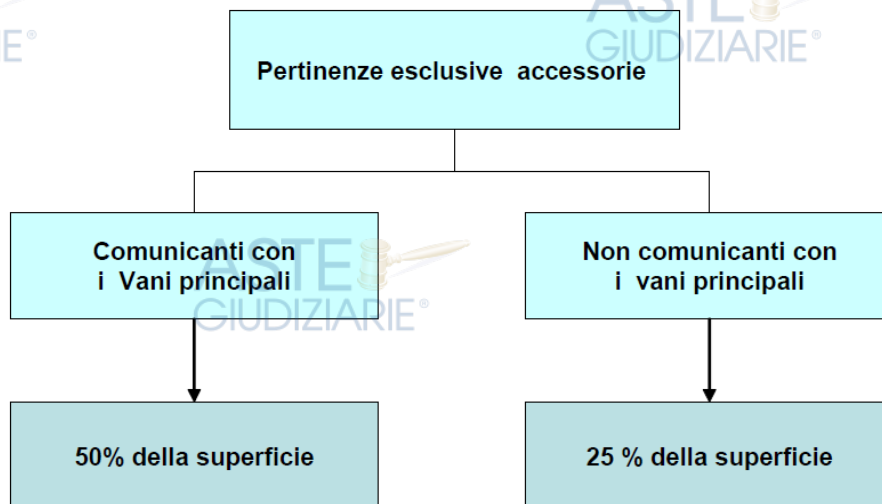
- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30% fino a 25 m²;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori
 - nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m²;



b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

la superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



- nella misura del 80% con finiture analoghe ai vani principali;

- nella misura del 60% senza finiture analoghe ai fani principali;

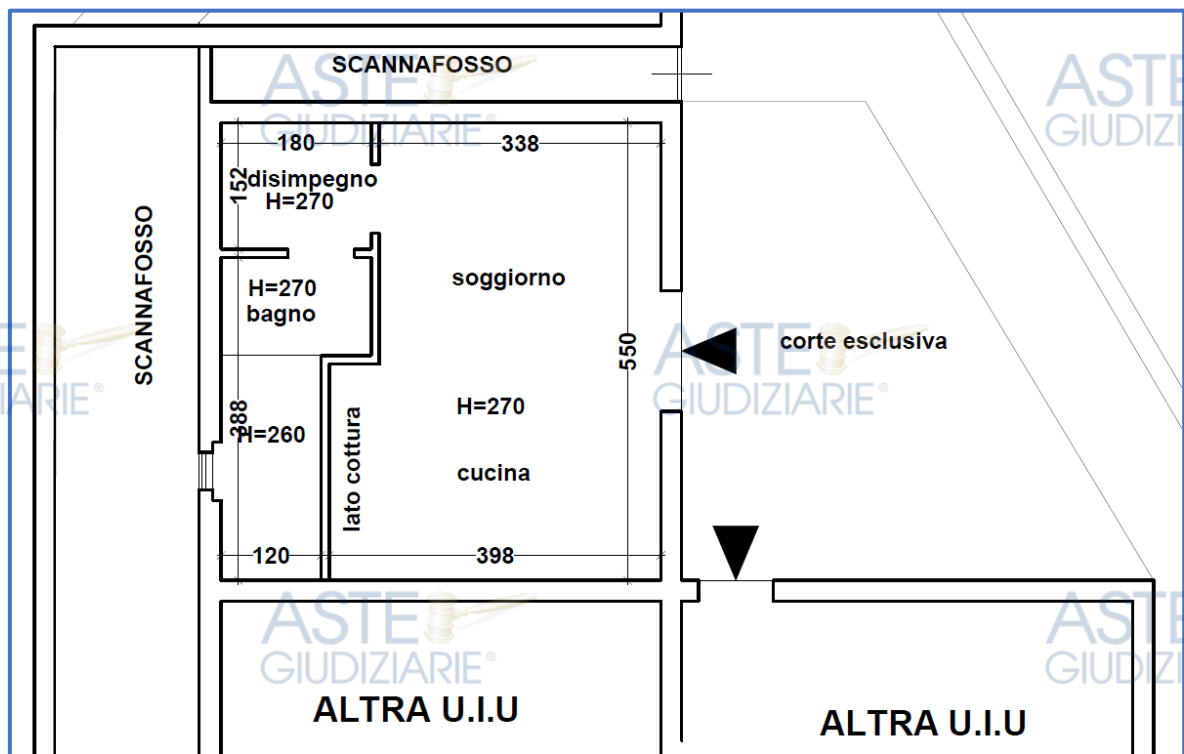
taverne e locali seminterrati abitabili

- nella misura del 60% con altezza media minima 2,40 m;

box

- 50% non collegato ai vani principali;
- 60% collegato ai vani principali.

Il bene oggetto della presente perizia, in riferimento allo stato di fatto, ha una **superficie commerciale di 49,29 m²**.





Ingresso appartamento dalla corte esterna con servitù di passo



soggiorno-cucina



lato cottura



Ingresso dal soggiorno al disimpegno e al bagno

ulteriore documentazione fotografica con posizione dei relativi scatti fotografici è allegata alla presente relazione.

Gli infissi esterni son in legno di buona qualità. Le porte interne sono in legno di buna qualità.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno non blindato.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres 33x33 cm presente in tutti gli ambienti. Il bagno ha un pavimento ed un rivestimento in ceramica di diversi formati come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata, inoltre risulta composto da un lavello, bidet, vaso wc e piatto doccia. La cucina abitabile ha un rivestimento in ceramica 10x10 cm.

L'abitazione è servita da un impianto elettrico, idrico e gas. Il gas al momento viene utilizzato per alimentare il piano cottura, mentre l'acqua

calda è prodotta da uno scaldabagno mentre il riscaldamento e il raffreddamento dell'appartamento è prodotto da una pompa di calore.

L'appartamento è munito di:

- certificato di agibilità (presente nell'allegato Pratiche edilizie Lotto n. 1).

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, ha fondazioni e muri di scantinato in calcestruzzo armato, mentre i muri fuori terra sono realizzati con murature portanti realizzate con blocchi termici Poroton dello spessore di 26 cm con leganti in malta cementizia (spessore totale della parete 30 cm). I tramezzi interni sono realizzati con forati da 8 cm posti a coltello con leganti di malta cementizia (spessore totale della parete 10 cm). I solai di calpestio del piano terra sono del tipo a lastre con alleggerimento in polistirolo, mentre i restanti solai sono del tipo bausta. Il tetto è costituito da tavelloni poggianti su pareti rompitratto a vespaio e con sovrastante manto di copertura in marsigliesi.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento "LOTTO N.1" si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile pignorato fa parte del Residence Le Ginestre che si trova a circa mezzo chilometro in linea d'aria dalle cave Solvay poste nella frazione San Carlo. Piccola frazione passata al Comune di San Vincenzo nel 1949 e precedentemente facente parte del comune di Campiglia Marittima. Abitato fin dal paleolitico, San Carlo era ed è sede di giacimenti minerari. I ritrovamenti archeologici hanno scoperto un villaggio minerario e forni fusori risalenti all'età del bronzo. In età moderna e precisamente nel 1922 l'azienda belga SOLVAY si insediò a San Carlo per sfruttare i giacimenti naturali di calcare al fine di approvvigionare l'impianto industriale di Rosignano Solvay, creando una vera e propria economia locale basata sull'estrazione mineraria.

San Carlo è la frazione collinare di San Vincenzo, distante 5 Km dal centro del paese e dal mare, è un piccolo borgo collinare ai piedi del monte Calvi e circondato dalle colline, completamente immerso nel verde. Ideale per una vacanza rilassante e a contatto con la natura e per le escursioni a piedi nella macchia, il borgo si apre alla campagna circostante dove sono presenti numerosi agriturismi. Attraverso il percorso di trekking Il Corbezzolo da San Carlo è possibile raggiungere la Rocca di San Silvestro nel Comune di Campiglia, oggi all'interno del Parco archeominerario che prende il suo nome proprio dalla Rocca, oppure il piccolo comune di Sassetta e il prestigioso borgo medievale di Castagneto Carducci.

L'appartamento dista circa 150 metri dal velodromo di San Carlo oggetto di un importante intervento di riqualificazione. Con il bando Sport e Periferie del dicembre 2024 si prevede un aumento delle discipline praticabili nel Velodromo con la realizzazione di una pista d'atletica, in mantenimento del campo di calcetto e la riqualificazione della pista esistente. All'interno della pista si potranno praticare quindi altre discipline con attrezzature leggere quali ad esempio il tiro con l'arco.

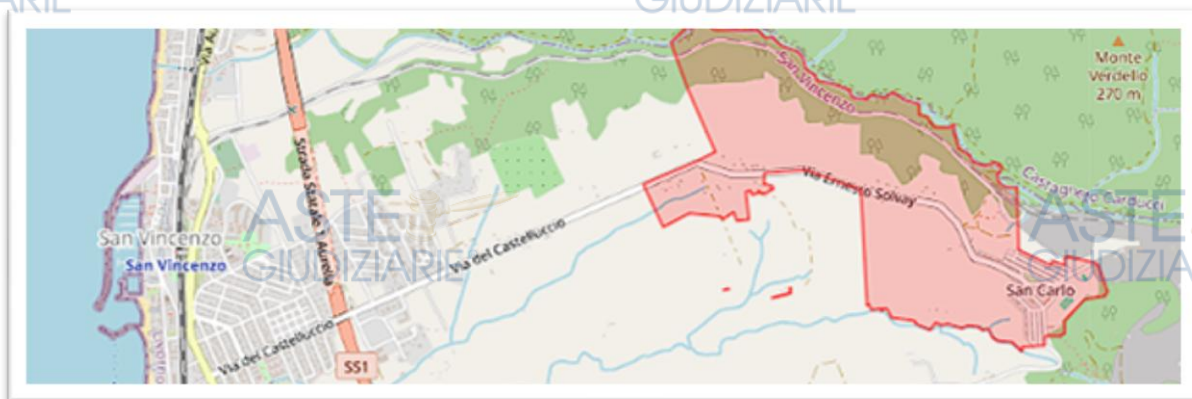


UBICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO - COMUNE DI SAN VINCENZO 57027 - VIA LEONARDO DA VINCI 2 -
FRAZ. SAN CARLO



UBICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO - COMUNE DI SAN VINCENZO 57027 - VIA LEONARDO DA VINCI 2 - FRAZ. SAN CARLO.

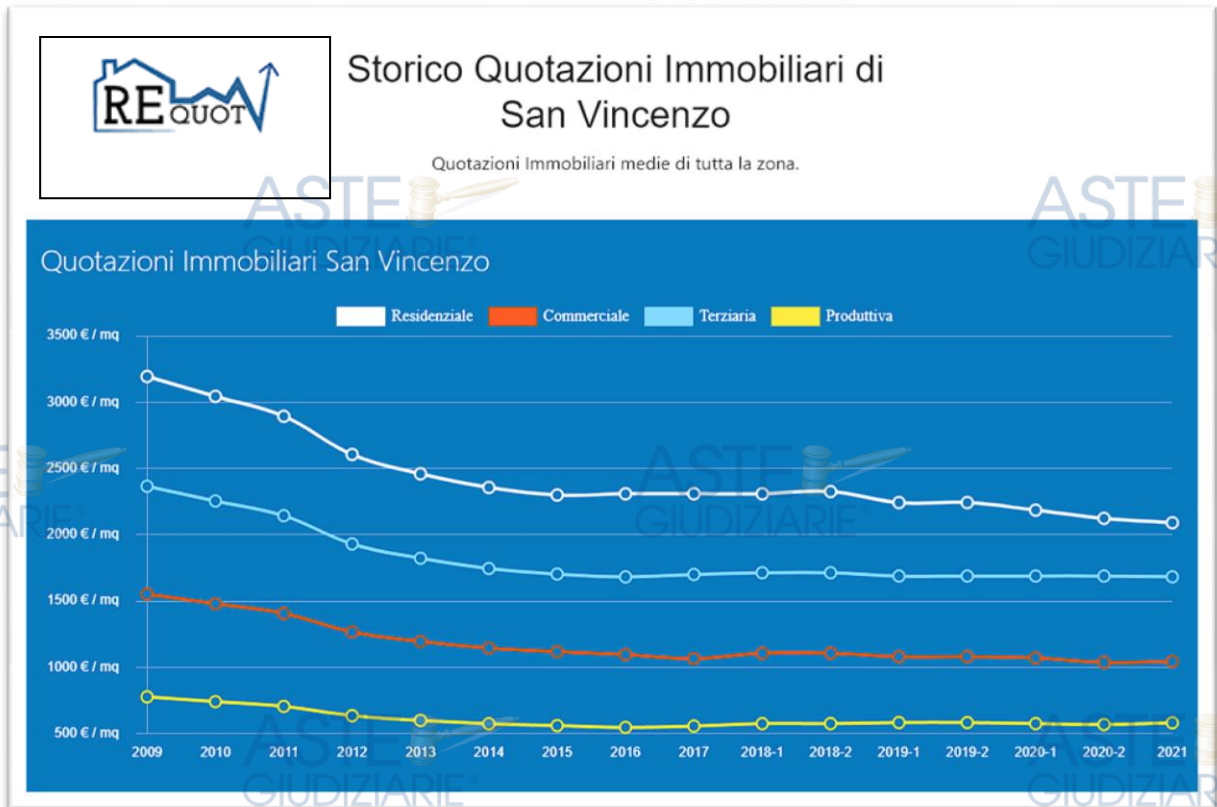
Quotazioni immobiliari nel comune di San Vincenzo Fraz. San Carlo



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.495	Euro 1.871	Euro 2.247



IMMOBILIARE IT

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.406 al metro quadro, con un aumento del 7,65% rispetto a Gennaio 2023 (3.164 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Vincenzo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 3.406 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.043 al metro quadro.



OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: SAN VINCENZO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE SAN CARLO

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2300	L	6,4	9,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

C) STIMA DEL BENE

C.1. SCELTA DELLA MODALITA' IN VENDITA IN LOTTI

Per l'esecuzione immobiliare in oggetto si prevede la formazione di un unico lotto, pertanto la presente relazione fa riferimento all'unico Lotto N. 1

C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone

l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite una indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali.

Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. La stima *per rivalutazione della rendita catastale*, porta ad ottenere un valore discostante da quello reale ottenibile dall'immissione di un bene sul mercato immobiliare. La stima *per capitalizzazione dei redditi*, presenta una serie di punti deboli tanto nei suoi aspetti teorici quanto in quelli operativi. Da un punto di vista teorico non possono essere ritenuti principi logici, né la previsionalità dei redditi futuri e del saggio di sconto, né l'annullamento del profitto, in quanto condizione consequenziale dell'equilibrio di un lungo periodo del regime di libera concorrenza, in vista del quale è stato elaborato il procedimento di stima per capitalizzazione. Dal punto di vista operativo, tale stima diventa operazione complessa in quanto basata su modelli aleatori (è molto difficile che gli operatori economici abbiano quale dato delle compravendite un reddito al netto delle spese) che mettono quindi seriamente in discussione la possibilità che il risultato possa essere oggettivo.

Non si ritiene di applicare il metodo di stima Market Comparison Approach (MCA o SCA); tale procedimento stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle

caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Nel nostro Paese l'applicazione del MCA è ritardata dalla carente disponibilità di dati di mercato e dall'assenza di banche dati immobiliari alle quali attingere nei casi di singola stima.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali, ubicazione dell'immobile, la presenza di parcheggi, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali, destinazione d'uso, tipologia edilizia e quindi in funzione della sua superficie commerciale l'appetibilità commerciale, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima) mediante coefficienti che andranno ad aggiornare il prezzo medio di mercato rilevato per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Consultazione dei valori immobiliari dichiarati, Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia Delle Entrate.

PREMESSA

Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati a partire dal 1 gennaio 2019. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari compravendute situate nel territorio nazionale.

Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati:

- mese/anno di stipula dell'atto di compravendita;
- tipologia dell'atto di compravendita;
- numero degli immobili compravenduti nell'atto;
- corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto;
- comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza/superficie catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

RISULTATI DELLA RICERCA

Il sistema visualizza i POI (point of interest) relativi agli immobili compravenduti negli atti risultanti dalla ricerca, secondo i criteri selezionati, geo localizzati nell'area territoriale scelta.

In funzione del numero di POI reperiti e del livello di zoom attivo sulla mappa, è possibile visualizzare aggregazioni di POI (cluster) o il dettaglio dei singoli POI distribuiti sullo specifico ambito territoriale scelto.



Per ciascun POI visualizzato sulla mappa, è disponibile una scheda-atto che racchiude le informazioni seguenti:

- **Tipologia atto** (Residenziale, Residenziale misto, Pertinenze, Terziario – Commerciale, Produttivo, Non residenziale misto, Immobili agricoli)



TABELLA1 - CLASSIFICAZIONE "ATTI"

TIPOLOGIA ATTO	descrizione
Residenziale	Atto nel quale sono stati compravenduti uno più immobili residenziali (unità immobiliari censite in catasto nelle categorie del gruppo A, tranne A/10), con una o più pertinenze (unità immobiliari censite in catasto nelle categorie C/2 con superficie non superiore a 30 m ² e C/6 con superficie non superiore a 50m ²) e terreni. Quando la ricerca restituisce un atto Residenziale nel quale sono stati compravendute anche particelle terreni nella scheda atto dei risultati sarà denominato Residenziale (T) .
Residenziale misto	Atto nel quale sono stati compravenduti oltre a immobili residenziali anche uno o più immobili terziario- commerciali, produttivi o agricoli eventualmente anche con pertinenze e terreni. Quando la ricerca restituisce un atto Residenziale misto nel quale sono stati compravendute anche particelle terreni nell'esposizione del risultato sarà denominato Residenziale misto (T) .
Pertinenze	Atto nel quale sono stati compravendute esclusivamente pertinenze (unità immobiliari censite in catasto nelle categorie C/2 con superficie non superiore a 30 m ² e C/6 con superficie non superiore a 50m ²) e terreni. Quando la ricerca restituisce un atto Pertinenze nel quale sono stati compravendute anche particelle terreni nell'esposizione del risultato sarà denominato Pertinenze (T) .
Terziario - Commerciale	Atto nel quale sono stati compravenduti uno o più immobili terziario- commerciali (unità immobiliari censite in catasto nelle categorie A/10, C/1, C/2 con superficie superiore a 30 m ² , C/6 con superficie superiore a 50m ² , C/3, D/2, D/5, D/8, B/4) eventualmente anche con pertinenze e terreni. Quando la ricerca restituisce un atto Terziario - Commerciale nel quale sono stati compravendute anche particelle terreni nell'esposizione del risultato sarà denominato Terziario - Commerciale (T) .
Produttivo	Atto nel quale sono stati compravenduti uno o più immobili produttivi (unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/1 e D/7) eventualmente anche con pertinenze e terreni. Quando la ricerca restituisce un atto Produttivo nel quale sono stati compravendute anche particelle terreni nell'esposizione del risultato sarà denominato Produttivo (T) .
Non residenziale misto	Atto nel quale è stata compravenduta una combinazione di unità immobiliari dei settori terziario-commerciale, produttivo, agricolo eventualmente anche con pertinenze e terreni. Quando la ricerca restituisce un atto Non residenziale misto nel quale sono stati compravendute anche particelle terreni nell'esposizione del risultato sarà denominato Non residenziale misto (T) .
Immobili agricoli	Atto nel quale sono stati compravenduti uno o più immobili agricoli (unità immobiliari censite nella categoria catastale D/10) eventualmente anche con pertinenze e terreni. Quando la ricerca restituisce un atto Immobili agricoli misto nel quale sono stati compravendute anche particelle terreni nell'esposizione del risultato sarà denominato Immobili agricoli (T) .

Mese/Anno di stipula dell'atto;

- Numero degli immobili in atto;

- **Corrispettivo dichiarato** (in euro) così come risultante dalla nota di registrazione dell'atto.

Per ogni scheda-atto è possibile accedere al **Dettaglio scheda** che restituisce per ogni unità immobiliare compravenduta le seguenti informazioni:

- **Comune** di ubicazione dell'immobile compravenduto;
- **Zona OMI** di ubicazione;
- **Settore di mercato** dell'immobile secondo la seguente tabella;

TABELLA2 - CLASSIFICAZIONE "SETTORE DI MERCATO" DEGLI IMMOBILI

Acronimo	Settore di mercato	Immobili
RES	Residenziale	unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A tranne A/10
PER	Pertinenze ⁹	unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/2 con consistenza catastale fino a 30m ² e C/6, C/7 con consistenza catastale fino a 50m ²
TCO	Terziario – Commerciale	unità immobiliari censite nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30m ² , C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m ²
PRO	Produttivo	unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/1 e D/7
AGR	Produttivo agricolo	unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/10
ALT	Altre destinazioni	unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, nelle categorie catastali del gruppo B, tranne B/4, del gruppo E, del gruppo F
RSD	Residuo	unità immobiliari che non hanno trovato collocazione nei precedenti settori (beni comuni non censibili, unità non classificate, ecc.)

- **Categoria catastale** dell'immobile;

GRUPPO A

A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

A/1 - Abitazioni di tipo signorile

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

A/2 - Abitazioni di tipo civile

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture

di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

A/3 - Abitazioni di tipo economico

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

A/6 - Abitazioni di tipo rurale

A/7 - Abitazioni in villini

GRUPPO B

B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C

C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte

GRUPPO D

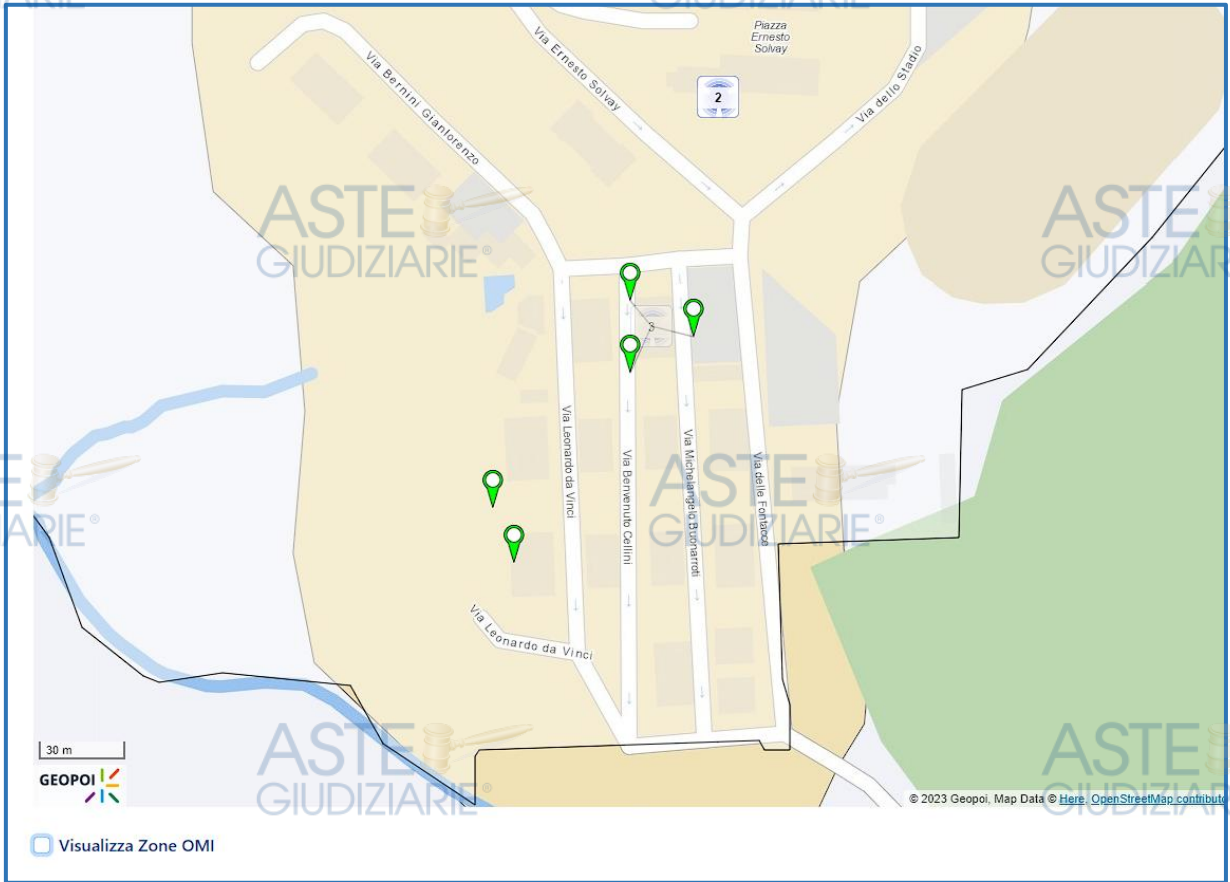
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)

D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole
D/11	Scuole e laboratori scientifici privati
D/12	Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari

GRUPPO E

E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

- **Consistenza/superficie catastale** dell'immobile;
- **Quota trasferita** dell'immobile (sempre pari a 100%).



Residenziale - Marzo 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **205.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RES A02 101 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RSD**
Quota trasferita **0%**

Residenziale - Luglio 2019

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **152.500 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **PER C06 13 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RES A02 4 vani**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Maggio 2020

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **98.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **PER C06 13 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RES A02 3 vani**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Maggio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **195.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RES A02 6 vani**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Giugno 2021

Numero immobili: 4
Corrispettivo dichiarato: **179.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **PER C06 14 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RES A02 64 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RSD**
Quota trasferita **0%**

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RSD**
Quota trasferita **0%**

Residenziale - Marzo 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **205.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RES A02 101 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **SAN VINCENZO**
Zona OMI: **D4**
Immobile: **RSD**
Quota trasferita **0%**

STIMA DEL BENE

Quotazione media immobili per analogia: 2.100,00 €/m²

Quotazioni di mercato corretta

Stima per Confronto Diretto :

quotazione media immobili per analogia
corretta per l'immobile oggetto di stima
tenendo conto delle caratteristiche intrinseche
ed estrinseche:

2.300,00 €/m²

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione di mercato = 49,29 x 2.300,00 = 113.367,00 €

(diconsi euro centotredicimilatrecentosessantasette/00)

rappresenta il **VALORE DI MERCATO** del **LOTTO N.1** di cui alla presente
esecuzione immobiliare.

VALORE DI MERCATO STIMATO AL LORDO DI SPESE	113.367,00 €
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	5.000,00 €
DEBITI CONDOMINIALI	3.321,45 €
VALORE NETTO DI MERCATO LOTTO N.1	105.045,55 €

C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

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 forzato non costituisce una base di valore, quindi la valutazione deve essere fatta sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

Le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- c) la rigidità delle modalità di trasferimento;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa in possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- e) 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" redatta dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo "Nell'applicazione del calcolo del "valore di mercato" 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.

Procediamo con il confronto diretto con immobili aggiudicati accedendo al portale procedure.it.

Dall'elenco di beni possibili comparabili si ricava una differenza percentuale tra il Prezzo base asta aggiudicazione/Valore di Mercato = 70%.

Pertanto il prezzo a base d'asta della quota di 1/1 del bene costituito dall'appartamento LOTTO N. 1 risulta di:

113.367,00 x 70% = 79.356,90 €

che si arrotonda a € **80.000,00** (diconsi **euro ottantamila/00**) e rappresenta il **PREZZO A BASE D'ASTA (VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE)** del LOTTO N. 1 di cui alla presente esecuzione immobiliare.

PREZZO BASE D'ASTA AL LORDO SPESE	80.000,00 €
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	5.000,00 €
DEBITI CONDOMINIALI	3.321,45 €
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 1	71.678,55 €

CONCLUSIONI

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



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



L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Alessio Bozzi

(documento firmato digitalmente)

