

Esecuzione Immobiliare n° 181/2023

- promossa da: [REDACTED]
- contro: [REDACTED]
- esperto stimatore: [REDACTED]
- data giuramento: 03 Gennaio 2024
- prossima udienza ex art. 569 cpc: 17 Ottobre 2024

- LOTTO UNICO -

La procedura esecutiva comprende la piena proprietà di un'abitazione in villetta in corso di costruzione posta nel Comune di Collesalveti (LI), con ingresso da Via Macchia Bruciata snc, disposto sul piano terreno, primo e secondo, identificata al C.F. col foglio 62 part. 151 sub.601, cat. F/3 privo di consistenza e rendita; comprendente un ampio resede pertinenziale esclusivo. Presso il C.T. la particella 151, che comprende altre proprietà censite presso il C.F., ha una superficie di mq. 1610.

La u.i. è in proprietà alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria 1/1.

Nel contratto di provenienza è scritto che la società è domiciliata ai fini del rogito in Livorno [REDACTED]

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

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.sa Emilia GRASSI Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Gabriele Grassi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n°791, dopo gli opportuni accertamenti, provvede quindi a rimettere la presente relazione in risposta ai quesiti ricevuti.

LOTTO UNICO

A) Analisi preliminare

A.1 inquadramento immobile

Si tratta di una abitazione civile in corso di costruzione costituente porzione di una trifamiliare, posta in località Nugola, comune di Collesalveti, disposta al piano terreno, primo e secondo, con accesso diretto da Via Macchia Bruciata, con ampio resede esclusivo.

Lo stato di costruzione si può definire al "rustico" privo di infissi, pavimenti, impianti tecnologici.

A.2 identificazione catastale e verifica coerenza (Allegato D)

Il bene è censito presso il C.F. del comune di Collesalveti col foglio 62 part. 151 sub. 601, cat. F/3 (unità in corso di costruzione) disposto al piano terra, primo e secondo, privo di consistenza e rendita e comprende un resede pertinenziale esclusivo, ed è posto in via Macchia Bruciata 2.

Si precisa che al civico n°2 sono censite le altre due abitazioni costituenti la villetta trifamiliare quindi in fase agibilità per la presenza di un ingresso autonomo verrà attribuito un altro numero civico.

L'attuale categoria deriva da una variazione catastale prot. 72986 del 26.05.2009, con causale frazionamento e fusione, derivata dalle uu.ii. censite col foglio 62 particella 151 sub. 3 categoria C/6 di 4° consistenza mq. 87, e foglio 62 particella 151 sub. 4 categoria A/2 di 4° vani 8,50.

Il sub. 3 è derivato a sua dall'originario sub. 2 per variazione del 03/10/1985 in atti dal 21/08/1987 (n. 376D/1985), mentre il sub. 4 è derivato a sua volta dall'originario sub. 1 per medesima variazione.

La u.i. è intestata alla

Nel contratto di provenienza è specificato:

In atti catastali non è presente una planimetria catastale rappresentativa del bene in quanto la categoria F/3 è indicata sommariamente solo nell'elaborato planimetrico con l'ingombro del fabbricato e la conformazione approssimativa del resede esclusivo.

La particella 151 del C.T. comprende porzione di Via Macchia Bruciata, una strada che serve numerose altre abitazioni poste a monte, e quindi i proprietari per accedervi ci transitano sopra. Si tratta di una servitù di passo passiva acquisita da [REDACTED] XXXXXX nel contratto con [REDACTED] XXXXXX (RP 2300/1968).

Dalla sovrapposizione tra la rappresentazione catastale e le foto aeree risulta che il muro in blocchetti prefabbricati posto a delimitazione della proprietà in direzione Nord-Est con la particella 254 che individua un capannone per attività artigianali, dovrebbe essere spostato per una distanza variabile da circa mt. 3,50 a mt. 6,00 all'interno della citata particella. In sostanza il confine catastale non corrisponde allo stato di fatto per parecchi metri.

Si precisa comunque che il capannone individuato dalla particella 254 è stato costruito oltre 20 anni or sono e quindi è probabile, anche se non certo, che ormai sia maturato il diritto all'usucapione.

Inoltre i tecnici che hanno redatto e depositato in Catasto gli elaborati planimetrici della particella 151 nel 2009 e nel 2020, si sono accorti dello sconfinamento sopra segnalato ed hanno riportato nei loro elaborati la (più o meno) corretta posizione del muro di recinzione.

Sarebbe stato opportuno che lo sconfinamento con la particella 254, e la porzione della 151 che comprende via Macchia Bruciata fossero stati individuati con la costituzione di due appositi subalterni.

Si segnala infine che la posizione della recinzione pare sia indicata nel foglio di mappa catastale con una linea tratteggiata, introdotta forse in fase di accatastamento del fabbricato.

Lo scrivente ha visionato presso la Conservatoria dei RR.II. il contratto originale RP 2300/1968 tra XXXXXX e XXXXX [REDACTED] (costruttore del fabbricato originario nel 1966), al quale è allegato un elaborato grafico dove con perimetrazione gialla è indicata Via Macchia Bruciata e con perimetrazione rossa la proprietà compravenduta **che corrisponde alla attuale rappresentazione catastale che dal 1968 non ha subito modifiche nella conformazione.**

Lo scrivente ritiene che l'aggiudicatario del bene in oggetto dovrà sobbarcarsi in un futuro prossimo, in collaborazione con i proprietari del capannone identificato con la particella

254, la sistemazione catastale della proprietà per la quale sarà necessario un atto notarile.

Confini

La u.i. in oggetto confina verso Nord con la particella 254 di vari proprietari, a Sud con la proprietà XXXX / XXXXX (C.T. part. 101) ed è posta in aderenza in direzione Nord-Ovest con proprietà XXXX (part. 151 sub. 603) e XXX / XXXX (part. 151 sub. 610).

A.3 identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Il Comune di Collesalveti ha adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 328 del 28.12.2023 il nuovo Piano Operativo, e rimane comunque vigente il Regolamento Urbanistico.

Nel P.O. ricade in area agricola E4 – *aree del mosaico colturale e boscato*, normate dall'art. 60 delle N.T.A. che le definisce come aree pedecollinari che coprono una modesta superficie a est del Capoluogo, caratterizzate da un paesaggio variegato fatto di sistemi colturali e particellari complessi misti a prati naturali e da una ricca infrastrutturazione ecologica (boschetti, siepi e filari, alberi isolati).

La unità immobiliare non è soggetta a schedatura ed identificato come un edificio ricompreso nella Classe 3, normata dall'art. 12 delle N.T.A. , che li definisce come edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, generalmente di formazione successiva al 1954 (riferimento volo GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana), con modesto interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.

Sugli edifici di Classe 3 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- b) ristrutturazione edilizia conservativa (RC1 e RC2);
- c) ristrutturazione edilizia conservativa (RC3), eccetto all'interno dei morfotipi storici TS.1 e Nuclei storici di cui agli artt. 41 e 55, in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1 e RC2'

d) Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva RRI (come definita dall'art. 5 delle N.T.A), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;

e) addizione volumetrica – AV, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;

f) interventi pertinenziali – IP, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 è consentita con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

a) solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con la limitazione di una per unità immobiliare, superficie massima mq 6, distanza dal confine 1,5 m. e distanza dalla gronda 1,2 m. di cui al Codice Civile e al D.M.1444/68.

b) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati.

5. Sugli edifici di Classe 3 è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici, e formali caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

6. Sugli edifici di Classe 3 è altresì, ammessa, una tantum, l'installazione di infissi per chiusura di logge e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.

7. La realizzazione di interventi pertinenziali è consentita nella misura massima del 20% del volume esistente per unità immobiliare, ad esclusione e comunque tenendo conto delle seguenti ulteriori prescrizioni: nel territorio rurale ove il limite è fissato a 20 mq di SE (60 mc di V Tot).

Nel Regolamento Urbanistico vigente, che perderà efficacia una volta approvato il P.O., l'area è compresa nell'area Agricole Residuali normata dall'art. 139 delle N.T.A., e per il fabbricato è consentita la demolizione con fedele ricostruzione (Art. 88 delle N.T.A. categoria di intervento

“IC”): demolizione e fedele ricostruzione) come definito l'insieme degli interventi di ristrutturazione che comportano la demolizione e fedele ricostruzione, realizzati con gli stessi ingombri planivolumetrici e con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli del fabbricato esistente, fatte salve le modifiche e le innovazioni occorrenti per l'adeguamento alle normative vigenti in materia antisismica o di adeguamento degli impianti e della sicurezza. Quanto sopra scritto è da considerarsi semplicemente come una superficiale informativa inerente la normativa urbanistica, nel caso ad un eventuale aggiudicatario necessiti un approfondimento preciso e dettagliato dovrà incaricare un tecnico di sua fiducia che si esprimerà in merito.

Il fabbricato non è vincolato ai sensi della parte II e III del D.lgs 42/2004, è compreso nella fascia di rispetto della viabilità normata dall'art. 58 delle N.T.A., mentre risulta esterno alle aree tutelate dal vincolo idrogeologico.

Pratiche edilizie

Il fabbricato originale è stata edificata a seguito di istanza di nuova costruzione presentata da XXXXX [REDACTED] prot. 6481 P.E. n° 106/1966, il rilascio del nulla osta n° 106/1966 da parte dell'Amministrazione Comunale il 15.10.1966, è seguita la **fine lavori** e contestuale richiesta del certificato di abitabilità il **14.08.1967 prot. 5917**, il rilascio dell'**abitabilità n° 106/66 il 29.02.1968**.

Il sig. XXXXXX [REDACTED] ha presentato istanza di **concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 il 15.03.1986 prot. 3685, Pratica Edilizia 0985/0553**, per l'ampliamento del piano terra e del piano primo, alla quale è seguito il rilascio della **Concessione n° 95/2358 del 20.10.1995**.

Il Sig. XXXXXX, in qualità di leg. rapp. dell' [REDACTED] ha presentato **DIA prot. 14550 del 4.07.2006 P.E. 191/06** per ristrutturazione edilizia con frazionamento in due unità immobiliari e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato originario.

Il faldone comprende il deposito della pratica per le opere strutturali presso il Genio Civile, l'istanza di voltura dell'intestatario a favore della [REDACTED] [REDACTED] con prot. 4390 del 6.03.2007, la **comunicazione di inizio**

lavori prot. 18903 del 28.10.2008 e la certificazione di fine lavori parziale prot. 12579 del 24.07.2009 con la quale era precisato che erano mancanti tutte le opere di finitura interna ed esterna.

E' seguita la **DIA prot. 6039 del 10.04.2009 P.E. 72/2009** che prevedeva in frazionamento del fabbricato originario in tre abitazioni con ampliamento al P.T. e la messa in opera di un depuratore a comune per lo scarico dei liquami.

E' seguita **DIA prot. 13331 del 7.8.2009 P.E. 96/2009** per il completamento delle opere delle precedenti pratiche edilizie, e la certificazione di **fine lavori parziale prot. 14666 del 24.10.2012**, nella quale è specificato che le opere erano terminate il 7.8.2012, e che per il bene in oggetto erano mancanti le pavimentazioni, i rivestimenti, gli impianti, le tinteggiature e le opere esterne.

Per le altre due uu.ii. che costituiscono il fabbricato è stata presentata la DIA prot. 14667 del 24.10.2012 P.E. 473/2012, comprensiva di istanza di proroga del titolo edilizio con prot. 20368 del 22.10.2015, la comunicazione di subentro di altro progettista - D.L., la certificazione di fine lavori parziale prot. 6002 del 23.03.2016, il deposito dell'agibilità parziale con prot. 6059 del 24.03.2016, comprensiva di autorizzazione allo scarico dei liquami, elaborato tecnico della copertura prot. 5839 del 21.03.2016, due certificati di collaudo statico presentati al G.C. di Livorno il 11.01.2016 per le opere inerenti l'edificio e per il muro di contenimento in c.a. (pratica del 161513/2011).

Per la u.i. oggetto della presente la proprietà ha presentato la **certificazione di fine lavori parziale prot. 6880 del 06.04.2018**, allegando una relazione nella quale il tecnico redattore ha specificato che i titoli edilizi erano ormai scaduti, **Dia 473/2012 con proroga prot. 20368 del 22.10.2015**, ed ha precisato che non era stata completata la modifica delle aperture esterne, mancavano le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne.

Di seguito ha elencato la varianti effettuate in corso d'opera tra le quali ha specificato che il muro di contenimento posto a lato del fabbricato (sud-ovest), che risultava già collaudato, è stato realizzato a distanza maggiore dall'edificio e non è stata realizzata la scala di accesso diretto alla u.i., e che è stato realizzato un lucernario.

Per portare a termine i lavori ha presentato una SCIA prot. 6881 del 06.04.2018 P.E. 127/2018, alla quale non sono allegate foto dello stato di fatto, che prevedeva *la realizzazione di una nuova porta esterna al piano primo con affaccio sul balcone ricavata dalla esistente portafinestra, chiusura di una finestra sul prospetto nord-est, realizzazione di una nuova porta esterna al piano terra (non realizzata), il consolidamento del balcone, la realizzazione degli impianti tecnologici, di tutte le opere di finitura.*

I titoli edilizi sono scaduti ormai da anni, e per riprendere e ultimare il fabbricato sarà necessario presentare una fine lavori dello stato attuale con riferimento alla SCIA sopra citata e presentare una nuova pratica.

Nel complesso lo stato legale indicato nella SCIA 6881 del 06.04.2018 P.E. 127/2018 corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente, *ad eccezione della profondità dell'ampliamento al piano terra, sotto il balcone, in quanto negli elaborati grafici dello stato attuale è riportata di mt. 2,46 (come nelle DIA prot. 6039/2009 e 13331/2009) contro i mt. 1,77 rilevati dallo scrivente.*

Nella SCIA era precisato che contestualmente alla pratica edilizia sarebbe stata presentata la documentazione necessaria per l'ottenimento dell'attestazione di avvenuto deposito presso il Genio Civile per le opere da eseguirsi, ma da informazioni assunte direttamente presso il settore sismica di Livorno non risulta la presentazione di pratiche.

Sembrerebbe che la porzione interessata sia stata demolita e ricostruita di dimensioni minori senza il deposito della pratica presso il G.C. (piattaforma Portos).

Ridurre le dimensioni di un volume acquisito è quanto meno da ritenersi "insolito", ma lo scrivente per tutte le sue valutazioni deve basarsi sulla documentazione in atti.

Quanto sopra non costituisce un problema dal punto di vista edilizio perché potrebbe essere regolarizzato con una fine lavori con variante finale (se eseguito nei termini di validità del titolo edilizio e se accettata dall'Aministrazione Comunale), ma rimane il problema che non risultano pratiche presentate presso il Genio Civile, per le quali si rimanda al necessario parere di un ingegnere edile che si esprima sulla sanabilità strutturale delle opere, anche in merito all'apertura della porta al piano primo con affaccio sul balcone.

Risulta infine la presentazione di una istanza prot. 3403 del 16.02.2024 che ha assunto il protocollo 50/2024, per l'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione come rifiniture di intonaci e tinteggiatura, canalizzazioni per lo smaltimento delle acque bianche, pulizia del terreno.

Lo scrivente ha constatato le seguenti difformità tra lo stato di fatto e lo stato legale.

1) La recinzione lato strada, realizzata in c.a., è stata indicata come già esistente negli elaborati grafici della Pratica Edilizia 191/2006, ma è assente nelle precedenti (*protocollo n°106/1966 e concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 il 15.03.1986 prot. 3685, Pratica Edilizia 553*), mentre la recinzione lato via Macchia Bruciata è comunque difforme al progetto del 1966.

Il materiale utilizzato per la porzione lungo Via delle Sorgenti, cemento armato, pare non congruo alla tipologia edilizia relativa al periodo di costruzione della villetta.

Le Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.O. recentemente adottato dal Comune di Collesalveti, all'art. 77, precisano che per resedi di superficie non superiore a 1.500 mq di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni, con altezza massima ml 2, a cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggere. Nel caso di resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le stesse costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto.

L'art. 9-bis del T.U. dell'edilizia recentemente aggiornato ai sensi della L.105/2024, precisa che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, **a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**

L'art. 36-bis del T.U. dell'edilizia recentemente aggiornato ai sensi della L.105/2024, prevede

che in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2) Sembrerebbe che una porzione di fabbricato sotto il balcone sia stata demolita e ricostruita di dimensioni minori e sia stata aperta una porta esterna al piano primo con affaccio sul balcone, senza il deposito della pratica presso il G.C. (piattaforma Portos).

Sanabilità delle opere.

A parere dello scrivente la realizzazione della recinzione è **antecedente al 2006**, ed è da ritenersi un'opera abusiva e non sanabile in quanto non collegabile a titoli edilizi ed è in contrasto con la normativa comunale. Pertanto l'unica soluzione consiste in opere di ripristino e trasformazione del manufatto, al fine di realizzare un cordolo di base, e l'inserimento di rete metallica o recinzione in metallo.

Le opere di cui al precedente punto 2) sono state realizzate successivamente al 2018 si presume nei termini di validità della SCIA, quindi entro il 2021, senza la presentazione di una pratica presso il Genio Civile, per le quali andrà redatta e depositata una sanatoria da un ingegnere edile che si esprimerà sulla fattibilità, sul ripristino oppure redigerà un progetto di l'adeguamento alla normativa sismica.

Lo scrivente ipotizza un costo, comprensivo delle spese tecniche, di **€. 9.000,00**.

Le considerazioni sopra esposte sono da considerarsi un parere anche per quanto riguarda i costi, ed è necessario che un eventuale aggiudicatario, si confronti con il dirigente dell'ufficio edilizia privata del Comune per quanto riguarda la recinzione, e contatti un ingegnere per valutare la sanabilità dal punto di vista della normativa sismica e come procedere in merito

A.4 Gravami sulla proprietà

Non sono stati riscontrati.

A.5 Stato di possesso

Trattandosi di una abitazione al rustico non è abitata e quindi da considerarsi libera, si allega comunque la risposta dell' Agenzia delle Entrate dalla quale non risultano contratti o locazioni in essere. (Allegato F)

A.6 Vincoli e oneri di natura condominiale

La u.i. costituisce porzione di una villetta trifamiliare e non è presente un condominio

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dovrebbe essere a IVA essendo la proprietà di una società, e l' unità immobiliare anche se in categoria F/3 non rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa da parte di un aggiudicatario persona fisica.

Trattandosi di materia fiscale, non propriamente dello scrivente, è necessario che un eventuale aggiudicatario si informi presso un notaio o un commercialista che confermi quanto sopra scritto.

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

A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano trascrizioni di pendenze giudiziarie.

A.9 Cronologia trascrizioni e iscrizioni (Allegato G)

Provenienza della proprietà

Trascrizione R.P. n° 2300 del 12.04.1968 – atto Notaio [REDACTED] del 8.04.1968 rep. 41224 compravendita contro [REDACTED] XXXXXX e a favore di [REDACTED] XXXXXX nato [REDACTED] [REDACTED], inerente un palazzina di recente costruzione con terreno annesso per mq. 1670 – C.T. fg. 62 part. 131 e da porzione della 116.

Trascrizione R.P. n° 4720 del 14.07.1993 – successione di [REDACTED] XXXXXX deceduto il [REDACTED] [REDACTED] di dichiarazione di successione del 25.06.1991 presso l' Ufficio del Registro di Livorno prot. 33 volume 694, i beni sono devoluti alla consorte [REDACTED] XXXXXXXXXXXX [REDACTED]

██████████ per 2/3, alla sorella ██████████ che ne ha ereditato 1/6 ed ai nipoti ex frate premorto, XXXXXX ██████████ ciascuno per 1/24 ciascuno, accettazione tacita di eredità a favore di XXXXXXXX ██████████ trascritta a Livorno il 06/10/2005 ai numeri 20905/10282.

Trascrizione R.P. n° 8648 del 3.12.1997 – successione ██████████ XXXXXXXX deceduta il ██████████ dichiarazione di successione del 30.12.1996 presso l'Ufficio del Registro di Livorno prot. 49 volume 773, i beni sono devoluti ai di lei cugini XXXXXXXX ██████████, XXXXXXXX ██████████ c.f. ██████████ XXXXXXXX ██████████ nato a ██████████ che ne hanno ereditato ciascuno 1/6 indiviso, accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno il 06/10/2005 ai numeri 20906/10283.

Trascrizione R.P. n° 9183 del 09.09.2008 – successione di XXXXXXXX ██████████ deceduta il ██████████ dichiarazione di successione del 13.11.1997 presso l'Ufficio del Registro di Firenze n°98/3361/97, i beni sono devoluti ai figli ██████████ XXXX, ai nipoti ██████████ a XXXX ex filio premorto ██████████, ai nipoti ██████████, Brando, ██████████ no XXXX ex filio premorto ██████████, e ai nipoti ██████████ XXXXX ex filia premorta ██████████, accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno il 6.10.2005 ai numeri 20904/10281.

██████████ XXXXXXXX (figlio) e ██████████ XXXX (moglie) divennero proprietari per la quota di 1/12 ciascuno in morte di XXXXXXXX ██████████
██████████ deceduto il 10/08/1995, dichiarazione di successione del 31.01.1996 presso l'Ufficio del Registro di Firenze n°63/3258, accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno il 06/10/2005 ai numeri 20902/10279.

██████████ (sorella) divenne proprietaria per la quota di 1/6 in morte di ██████████
██████████ deceduto il ██████████ dichiarazione di successione del 12.07.1996 presso l'Ufficio

Firmato Da: GRASSI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e2b76efb9210932c4b9c6f18044c6

del Registro di Firenze n°11/3285, accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno il 06/10/2005 ai numeri 20903/10280.

Trascrizione R.P. n° 10278 del 06.10.2005 – atto giudiziario decreto di trasferimento immobili rep. 1199/2005 a favore di [redacted] con sede [redacted] e contro XXXXXX [redacted]

[redacted] prop.1/6, XXXXXX [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] prop. 1/24, XXXXXX [redacted] nato il [redacted] il [redacted]

Codice fiscale [redacted] prop. 1/24, XXXXXX Nome [redacted] nata il [redacted]

[redacted] in [redacted] Codice fiscale [redacted] E prop. 1/24, XXXXXX

[redacted] nato il [redacted] Codice fiscale [redacted]

prop.1/24, XXXXXXXX [redacted] nata il [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] prop. 1/3, XXXXXXXX [redacted] nato il [redacted] a [redacted]

Codice fiscale [redacted] prop. 1/12, XXXX [redacted] nata il [redacted]

[redacted] Codice fiscale [redacted] 2 N prop.1/12, XXXX [redacted] Nato il [redacted]

[redacted] a [redacted] D) Codice fiscale [redacted] I prop. 1/42, XXXX

[redacted] Nato il [redacted] Codice fiscale [redacted] prop.

1/42, XXXX [redacted] Nata il [redacted] Codice fiscal [redacted]

[redacted] prop. 1/42, XXXX [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] prop. 1/42, XXXX [redacted]

[redacted] prop.1/84, XXXX [redacted]

[redacted] prop. 1/84, XXXXX [redacted]

[redacted] prop. 1/84, XXXXX [redacted]

[redacted] prop. [redacted]

1/84, XXXX [redacted]

[redacted] op. 1/210, XXXX [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] op. 1/210, XXXX [redacted]

Codice fiscale [redacted] prop. 1/210, XXXX [redacted]

[redacted] Codice fiscale [redacted] prop. 1/210, XXXX [redacted]



██████████ Codice fiscale ██████████ prop. 1/210, inerente i
seguenti beni immobili posti nel comune di Collesalvetti e censiti al C.F.col foglio 62 part. 151
sub. 4 cat. A/2 di 2° vani 8,50, derivata dai subb. 1 e 2, e col foglio 62 part. 151 sub. 3 cat. C/6 di
consistenza mq. 87 derivata dai subb. 1 e 2, il tutto individuato presso il C.T. col foglio 62 part.
151 e 116.

Trascrizione R.P. n° 11706 del 28.09.2006 – atto Notaio Gloria F██████████ del 26.09.2006 rep.
56765 raccolta 14493 – compravendita contr ██████████ con sede a ██████████ c.f. ██████████
contro a favore di ██████████ con sede in ██████████
██████████ domiciliata ai fini dell'atto in ██████████ inerente un
palazzina da terra a tetto, di due piani fuori terra in corso di ristrutturazione, identificata presso il
C.F. del comune di Collesalvetti col foglio 62 part. 151 sub. 4 cat. A/4 di 2° vani 8,50, e sub. 3
cat. C/6 di 4° consistenza mq. 87.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizione R.P. 1430 del 09.04.2008 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo
fondiario atto notaio ██████████ p. 59362/16257 a favore di ██████████
██████████ contro ██████████
██████████ inerente beni in Collesalvetti censiti
presso il C.F. col foglio 62 particella 151 sub 3 e foglio 62 particella 151 sub. 4, e presso il C.T.
col foglio 62 particella 151. Capitale €. 300.000,00 totale €. 600.000,00.

Iscrizione R.P. 1815 del 22.04.2010 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo
fondiario atto notaio ██████████ del 20.04.2010 rep. 90576/13012 a favore di ██████████
██████████ con sede in ██████████ contro ██████████
██████████ inerente beni in
Collesalvetti censiti presso il C.F. col foglio 62 particella 151 sub. 601, 603, 604 e 602 fabbricati
in corso di costruzione. Capitale €. 100.000,00 totale €. 200.000,00.

Trascrizione R.P. 12661 del 23.10.2023 pignoramento immobiliare a favore di ██████████
██████████ con sede in ██████████ contro ██████████
██████████ inerente beni nel comune

di Livorno censiti presso il C.F. col foglio 72 part.576 sub. 601 e 602, e beni nel comune di Collesalveti censiti presso il C.F. col foglio 62 part. 151 sub. 601 unità in corso di costruzione.

B) Descrizione generale

B.1 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'abitazione in oggetto costituisce porzione di un fabbricato realizzato negli anni '60 ed oggetto di opere di ristrutturazione iniziate nel 2006 che hanno portato alla realizzazione di due abitazioni terminate e regolarmente compravendute, oltre alla u.i. oggetto della presente in corso di completamento.

Il fabbricato è posto nel comune di Collesalveti in località Nugola Nuova con accesso da via Macchia Bruciata, una strada senza uscita che si immette direttamente in Via delle Sorgenti.

La zona è da ritenersi rurale, in piena campagna, ma posta nelle vicinanze di Livorno e del centro di Nugola Nuova dove sono presenti vari negozi e servizi primari.

B.2 descrizione dei beni

La u.i. in oggetto ha la forma di un rettangolo allungato, con struttura portante in muratura, tetto ad una sola falda inclinata con struttura in c.a. e manto di copertura in laterizio. Lo scrivente ignora se il tetto è fornito di coibentazione termica.

E' indipendente su tre lati e l'ultimo è in aderenza col resto del fabbricato, è disposta sui piani terreno, primo e secondo (soffitte), comprende un piccolo corpo in aggetto disposto su due piani lato via Macchia Bruciata, un ampio balcone al piano primo e un ampio resede pertinenziale delimitato da muri in c.a. lato via delle Sorgenti, e in blocchi prefabbricati lato Nord-Est e lungo Via Macchia Bruciata.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni, in quanto dipinto recentemente e con porzioni di muratura a faccia vista al piano terreno e inserti in pietra al piano primo, al piano terra sono visibili porzioni di marciapiede perimetrale in piastre di cemento.

Il resede si presenta brullo, con mucchi di terreno di risulta, e sul lato Sud-Ovest è stato realizzato un muro a retta a gradoni in cemento armato.

Il piano terra è costituito da una ampia stanza rettangolare, con accesso ad un piccolo locale, col pavimento in cemento e posto ad un livello inferiore rispetto al terreno circostante perché per

raggiungere l'altezza minima di legge sono stati scavati circa 50 cm.

Si accede al piano primo da una scala in cemento, e comprende un piccolo locale lato Sud-Ovest tre locali, uno dei quali ha altezza di mt. 2,42, e un corridoio.

Tramite una botola si può accedere ad una soffitta con altezza variabile da 0,66 a mt. 1,74 (altezza media circa mt. 1,20), pavimentata in cemento, intonacata e tinteggiata e con impianto elettrico parzialmente definito; e da questa tramite un'apertura su parete in forati si accede ad un'altra porzione di soffitta con altezza media inferiore di circa 50 cm.

Si segnala l'affaccio della u.i. direttamente su via delle Sorgenti con il relativo inquinamento sonoro, e la vicinanza a capannoni adibiti ad attività artigianali.

La u.i. si può definire al rustico:

- pavimento piano terra in cemento, sul pavimento al piano primo sono state realizzate le tracce per gli impianti, ancora scoperte, e sono visibile le vecchie piastrelle,
- pareti in genere intonacate e tinteggiate,
- mancanza di tutti gli infissi esterni, e relative soglie
- mancanza di porte interne,
- impianti idraulico e riscaldamento da realizzare / terminare,
- i bagni devono ancora essere realizzati, pavimenti in cemento, assenza di rivestimenti e sanitari,
- scarichi acque nere da terminare, e a giudicare dallo schema della fognatura allegato alla pratica edilizia DIA prot. 6039 del 10.04.2009 P.E. 72/2009 pare che le condotte fognarie delle due abitazioni terminate transitano nel resede esclusivo della u.i. in oggetto, dove sarebbe stato installato il depuratore.
- impianto elettrico parzialmente realizzato sottotraccia,
- scala di comunicazione tra il piano terra e primo con gradini in cemento,
- sistemazione esterna da realizzare integralmente,
- mancanza del cancello carrabile di ingresso,
- il balcone al piano primo è pavimentato – probabilmente – col massetto di finitura posto sopra l'impermeabilizzazione, i parapetti sono in muratura privi di cimase,

➤ probabile mancanza di messa in sicurezza della falda del tetto ai sensi del DPGR 75/R del 2013.

Si segnala, come già scritto, che dalla sovrapposizione tra la rappresentazione catastale e le foto aeree che il muro in blocchetti prefabbricati posto a delimitazione della proprietà in direzione Nord-Est con la particella 254 che individua un capannone per attività artigianali, dovrebbe essere spostato per una distanza variabile da circa mt. 3,50 a mt. 6,00 all'interno della citata particella. In sostanza il confine catastale non corrisponde allo stato di fatto per parecchi metri.

Si precisa comunque che il capannone individuato dalla particella 254 è stato costruito oltre 20 anni or sono e quindi è probabile, anche se non certo, che ormai sia maturato il diritto all'usucapione. Inoltre i tecnici che hanno redatto e depositato in Catasto gli elaborati planimetrici della particella 151 nel 2009 e nel 2020, si sono accorti dello sconfinamento sopra segnalato ed hanno riportato nei loro elaborati la corretta posizione del muro di recinzione.

Sarebbe stato opportuno che sia lo sconfinamento con la particella 254, sia la porzione della 151 che comprende via Macchia Bruciata fossero stati individuati con la costituzione di due appositi subalterni.

Lo scrivente ha riscontrato le seguenti superfici commerciali, cioè comprensive dei muri perimetrali, e non ha considerato le porzioni di soffitta inferiori a mt. 1,50.

Piano terra = mq. 68,01

Piano primo = mq. 58,58

balcone = mq. 37,25

Soffitta = mq. 3,90

sup. scale = mq. 2,66

Resede = mq. 650 circa – **superficie ricavata dalle immagini satellitari di vari siti.**

Valutando le superfici ai sensi del DPR 138/98 avremo:

$\text{mq. } 68,01 + 58,58 - 2,66 + 0,5 * 3,90 + (0,3 * 25,00 + 0,1 * (37,25 - 25)) + (0,1 * 124,02 + 0,02 * 525,98) =$

superficie commerciale u.i. mq. 157,52

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione



Il fabbricato è posto in prossimità della frazione di Nugola nel comune di Collesalveti, in area rurale, ambita da acquirenti alla ricerca del contatto con la natura, e al contempo dalla quale sia facilmente raggiungibile la città di Livorno.

Nella vicina frazione di Nugola sono dislocati una serie di servizi primari come farmacie, l'ufficio PT, una scuola primaria ecc..

C) Stima del bene

C.2 Scelta del procedimento di stima

Premessa

Nel caso in oggetto andrebbe determinato il valore di trasformazione, che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il problema è che il costo di trasformazione è difficilmente quantificabile in quanto sarà in funzione della qualità del livello di rifiniture richieste, del tipo di sistemazione esterna, della tipologia degli impianti ecc... che non è possibile conoscere a priori in quanto dipenderà dalle esigenze e anche possibilità economiche dell'aggiudicatario.

Il costo per ultimare l'abitazione sarà possibile ricavarlo solo con un preciso e dettagliato capitolato e computo metrico lavori prezzato dalle ditte, che tenesse conto delle esigenze e richieste del proprietario.

Per quanto sopra lo scrivente procederà nella determinazione del valore considerando il bene come fosse terminato con rifiniture minime standard, decurtando il costo che a suo giudizio è sufficiente per raggiungere tale risultato.

Lo scrivente ritiene sia necessario che un interessato all'acquisizione del bene preliminarmente si rivolga ad un tecnico di sua fiducia per valutare il costo di ultimazione in base alle sue esigenze.

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

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. – International Valuation Standards), fatti

propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli "comparabili" determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare.

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

Tali aggiustamenti sono costituiti dai "prezzi marginali" delle caratteristiche immobiliari.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

C.3 Determinazione del valore di mercato

Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno relativi a compravendite realmente avvenute recentemente, è stato possibile reperire due recenti atti di compravendita aventi per oggetto beni simili.

Sono state rintracciate le recenti vendite di due immobili simili a quello in oggetto (**che si considera ultimato con le medesime finiture dei comparabili**), uno disposto sul piano terra e primo, libero su tre lati e col quarto in aderenza, e comprendente un grande resede esclusivo, l'altro è una villetta disposta dal seminterrato al piano secondo (soffitta) libero su tre lati e col quarto in aderenza.

Scelta dei comparabili

A) Compravendita del 26.01.2024 Notaio [REDACTED] di Livorno rep. 1826 racc. 1580 - R.P. 1151 del 31.01.2024 avente come oggetto una villetta censita col foglio XX part. XX sub. 601 cat. A/7 di 2° che comprende un vasto resede esclusivo pertinenziale, posta in via XXXXXX Sorgenti 130, piano terra e primo.

Prezzo €. 385.000,00.

B) Compravendita del 16.05.2024 Notaio [REDACTED] di Livorno rep. 1599 -racc. 1270 – R.P. 6179/6180 del 16.05.2024 avente come oggetto una abitazione censita col foglio XXX part. XXX sub. 2 abitazione e sub. 4 autorimessa, e resede esclusivo posta in Via delle XXXXX n°2H.

Prezzo €. 360.000,00

Dal calcolo dell'M.C.A (Allegato A) si ottiene un valore di **€. 300.979,94 arrotondato a €. 301.000,00.**

La divergenza ottenuta supera il parametro ritenuto ammissibile, ma sono stati utilizzati due beni molto simili a quello in oggetto e recentemente compravenduti pertanto a parere dello scrivente il risultato ottenuto è da ritenersi attendibile.

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

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

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

Mediante analisi delle quotazioni rilevate dal sito Immobiliare.it è stato possibile determinare un aumento dei prezzi nell'ultimo anno pari al 1,00 %;

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

Le superfici dei comparabili sono commerciali cioè al lordo delle murature esterne e interne, sommando la superficie delle scale ad un solo piano, ricavate dalle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'A.E.. Si precisa che la superficie ricavata della unità A è stata ridotta di circa 4 mq per le notevoli dimensioni delle murature esterne;

• STATO DI MANUTENZIONE: si considerano simili per entrambe le abitazioni e per la u.i. oggetto della presente;

• NUMERO SERVIZI IGIENICI: identico per tutte le uu.ii. interessate;

• LIVELLO DI PIANO: da considerarsi identico

Al valore ottenuto ipotizzando il fabbricato ultimato, devono essere sottratti i costi per terminare l'abitazione civile, i lavori minimi per rendere la unità immobiliare abitabile dovranno prevedere:

realizzazione di impianto di riscaldamento in parte su tracce già eseguite al P.1°,

realizzazione / ultimazione impianto idraulico,

realizzazione / ultimazione impianto elettrico,

messa in opera di pavimentazione, al P.T e 1°,

messa in opera di battiscopa,

messa in opera soglie, infissi esterni e persiane,

messa in opera di porte interne,

messa in opera di lastre in pietra sui gradini della scala di collegamento tra il P.T e P.1°,

messa in opera pavimentazione balcone, e cimase sui parapetti,

tinteggiatura interna,

probabilmente sarà necessario procedere nella messa in sicurezza delle falde del tetto ai sensi del DPGR 75/R del 2013,

probabilmente sarà necessario terminare gli allacci alla fognatura nera e bianca,

sistemazione esterna comprensiva di marciapiede perimetrale, e vialetto di accesso, e messa in opera di cancello di accesso alla proprietà da via Macchia Bruciata,

realizzazione recinzione lungo via Macchia Bruciata,

spese tecniche di varie figure professionali (termotecnico, tecnico dell'acustica, ingegnere strutturista), che presenteranno le pratiche edilizie, le varianti finali, comprensive degli oneri

per la sicurezza, direzione lavori, accatastamento, presentazione di agibilità con le certificazioni degli impianti.

Come già scritto il costo di "trasformazione" potrebbe essere determinato solo con un preciso

computo metrico lavori prezzato dalle ditte, che tenesse conto delle esigenze e possibilità di spesa dell'aggiudicatario e che indicasse la tipologia dei materiali da impiegare.

Ai fini della presente lo scrivente ritiene sufficiente determinare un costo al metro quadrato che tenga conto di tutte le voci sopra elencate con rifiniture di qualità standard, al fine di rendere il bene abitabile.

**Il costo per rendere abitabile il bene, comprensivo delle spese tecniche, è quantificato in €.
70.000,00 oltre IVA.**

Per quanto riguarda le opere esterne il progetto della SCIA del 2018 prevede un ampio scavo perimetrale e la realizzazione di un'area pavimentata di circa 200 mq., per la quale sarebbero necessari almeno €. 30.000,00, senza contare l'impianto di illuminazione, irrigazione, stradelli vari, piantumazioni, il cancello di ingresso ecc....

Quindi tale costo sarà in funzione delle esigenze dell'aggiudicatario e potrebbe superare tranquillamente €. 60.000,00 oltre IVA.

Lo scrivente ipotizza un intervento minimale di €. 20.000,00 oltre IVA comprensivo della sistemazione / ultimazione delle fognature.

Valore del fabbricato €. 301.000,00 - €. 90.000,00 = €. 211.000 ai quali sottrarre il costo di ripristino della recinzione e la sanatoria al G.C. per la porta aperta al piano primo e le modifiche al piano terra, quantificato in €. 9.000,00.

Valore arrotondato del fabbricato = €. 202.000,00 diconsì euro duecentoduemila/00.

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

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

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione

pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”.

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

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

Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell’immissione in possesso.

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

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

Per valore di mercato si intende “...l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia,

è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

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

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

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

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

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

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

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti

parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 8 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi

• intervallo tra decreto di trasferimento e disponibilità del bene = 6 mesi (l'immobile è locato)
in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 1% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,30%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,20%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del **14,02%** (Allegato B).

Per quanto sopra avremo:

valore lordo di mercato	€. 202.000,00	
deprezzamento 14,02%	€. 28.320,40	
Prezzo base d'asta arrotondato	€. 174.000,00	(diconsi euro centosettantaquattro-mila/00)

A disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

IL CONSULENTE
(geom. Grassi Gabriele)
firmato digitalmente

Livorno li, 30.08.2024

Allegati alla relazione

- 1) Quesito
- 2) Prospetto riassuntivo
- 3) Prospetto abusi edilizi

Allegati

- A Tabelle di calcolo MCA;

B Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;

C Documentazione fotografica;

D Planimetrie catastali, visure sovrapposizione STT;

E Elaborato grafico;

F Esito ricerca contratti locazione;

G Note di trascrizione gravami ipotecari;

H Copia documentazione urbanistica;

I Ricevute di invio perizia alle parti.

