

ASTE
GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°48/2023

Promossa da:

Intervenuti:

Contro:

Geom. Alessio Ceccarini - AC Progettazione -

Centro Direzionale Torre 1 - Loc. Porta a Terra - Via A. Lampredi n°3 - 57121 Livorno (LI) - Tel./Fax 0586 884089

www.acprogettazione.it email: info@acprogettazione.it P.I. 01807230495

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esperto stimatore: Geom. Alessio Ceccarini

- Data incarico: 29/04/2023
- Data giuramento: 29/05/2023
- Corrispondenza con Atto di Pignoramento: SI
- Diritto di prelazione ex Art. 9 D. lgs 122/2005: NO
- Bene di lusso ai sensi D.M. 02/08/1969: NO
- Vendita soggetta ad imposta di registro: SI
- I lotti risultano essere OCCUPATI
- Conformità Urbanistica: NON CONFORME
- Conformità Catastale: NON CONFORME

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Geom. Alessio Ceccarini, con studio in Livorno in Via Aurelio Lampredi n°3, iscritto all'Albo dei Geometri al n°1419 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno della Categoria "Geometri", veniva nominato dalla S.V. in data 29/04/2023 (all. n° 01), quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto come da verbale di giuramento del 29/05/2023 (all. n° 02).

- In data 24/05/2023 lo scrivente si metteva in contatto telefonicamente con il custode giudiziario I.V.G. con sede in Pisa mediante l'incaricato Francesco Casella, concordando come data del sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali il giorno 19/07/2023, alle ore 14:30;

- In data 04/07/2023 lo scrivente trasmetteva all'Agenzia delle Entrate una richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato, relativi al bene in oggetto (all. n°03);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Alessio Ceccarini - AC Progettazione -

Centro Direzionale Torre I - Loc. Porta a Terra - Via A. Lampredi n°3 - 57121 Livorno (LI) - Tel./Fax 0586 884089

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- In data 19/07/2023 si sono svolte le operazioni peritali con seguente redazione del verbale di sopralluogo (all. n°04);

- In data 19/07/2023, l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta del 04/07/2023, comunicava l'assenza di un contratto di locazione in corso per l'immobile oggetto della presente procedura (all. n°05).

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo nell'Elba (LI) e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento come da allegato (all. n°02) il sottoscritto espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNICO**ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Campo nell'Elba (LI), Via della Costa 1050/D (int.46), comprensivo di corte esclusiva e cantina, unitamente al posto auto scoperto.

SOMMARIO

- A) Descrizione del bene;
- B) Descrizione catastale – conformità;
- C) Descrizione urbanistica e edilizia – conformità;
- D) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- E) Descrizione del metodo di stima;

- F) Stima MCA Market Comparison Approach;
- G) Valutazioni definitiva dei beni a base d'asta;
- H) Conclusioni.

A) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà a favore del Sig. :

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra , creditore procedente nella presente procedura esecutiva, unitamente alle n.2 figlie maggiorenni in virtù di una sentenza di assegnazione emessa nell'ambito di procedura di separazione coniugale.

Oggetto della presente procedura risulta essere un immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Campo nell'Elba, in Via della Costa n.1050/D (int.46), comprendente una corte esclusiva al piano terreno, appartamento al piano primo e cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato limitrofo a quello in cui risulta inserita l'abitazione, precisamente in Via della Costa n°1050/C. La procedura riguarda altresì un posto auto scoperto prospiciente l'abitazione ed identificato dal n.51.

La costruzione del complesso in cui è inserito l'immobile oggetto della presente procedura, sito nella zona di Marina di Campo con carattere residenziale all'interno del Comune di Campo nell'Elba (LI) e costituito da due piani fuori terra, risulta di recente edificazione (primi anni 2000).

Il bene è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato e da una copertura a padiglione; le facciate risultano intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile ad uso residenziale risulta accessibile direttamente dalla pubblica via nella corte esclusiva al piano terra collegata mediante scala esterna di proprietà all'appartamento. La corte esclusiva presenta una pavimentazione con betonelle e una recinzione a separazione tra

l'immobile e l'area esterna costituita da muretto rivestito in pietra e rete in metallo. La scala di collegamento con il piano primo è caratterizzata da gradini rivestiti in cotto, cimasa del medesimo materiale e parapetto intonacato e tinteggiato.

L'abitazione, il cui accesso avviene dalla suddetta scala nella veranda, risulta composta allo stato rilevato da soggiorno/cottura, n.2 camere, uno studio, un servizio igienico adeguatamente disimpegnato e balcone; nella veranda trova luogo un piccolo ripostiglio.

La pavimentazione dell'appartamento risulta caratterizzata da piastrelle in gres porcellanato. La cucina presenta un rivestimento in gres fino ad un'altezza di circa 1,80 ml, così come il servizio igienico, esteso fino ad un'altezza di circa 2,10 m ca; il bagno risulta corredato di wc, bidet, lavabo e vasca. La pavimentazione di balcone e veranda è in cotto.

Le pareti interne dell'appartamento si presentano intonacate a civile e tinteggiate, così come il soffitto piano.

Gli infissi esterni dell'appartamento hanno intelaiatura in legno con doppio vetro dotati di sistema di oscuramento fornito da persiane in metallo di colore marrone ed all'ingresso trova luogo un portoncino in legno; l'area verandata vede la presenza di finestrature in alluminio con doppio vetro. Gli infissi interni dell'abitazione sono in legno.

La cantina di pertinenza dell'abitazione è inserita al piano seminterrato del fabbricato adiacente a quello in cui trova collocazione l'abitazione. L'accesso al magazzino, garantito da una porta in alluminio, avviene da corridoio condominiale comunicante direttamente con l'esterno dell'edificio. All'interno del locale è presente una finestra lucifera posta in prossimità del soffitto con apertura a vasistas con intelaiatura in alluminio. La pavimentazione è caratterizzata da mattonelle in gres e le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

L'altezza interna dell'appartamento si attesta sui 273 cm mentre quella del locale di sgombero è pari a 237 cm.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento) sono tutti posti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è termo-autonomo, con elementi radianti in alluminio: si precisa che la caldaia, posta in corrispondenza del balcone, non risulta al momento funzionante per la funzione di riscaldamento ma ottempera esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria. Per quanto concerne la climatizzazione invernale è stato pertanto installato, come da dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] ed a cura e spese di quest'ultima, un impianto a pompa di calore mono split per la zona living.

Per quanto concerne la condizione manutentiva interna del cespite, si comunica che le finiture degli interni e l'impiantistica risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato avvenuta ad inizio degli anni 2000 e che l'immobile è stato oggetto negli anni esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria. Il bene si presenta in un buono stato di manutenzione.

Per quanto alle condizioni manutentive delle facciate esterne, intonacate e tinteggiate, il fabbricato si presenta in uno stato manutentivo buono.

Non è stato possibile verificare lo stato manutentivo della copertura, in quanto non sono presenti gli apprestamenti di sicurezza per l'accesso e lo stazionamento in quota.

Completa il bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare un posto auto scoperto prospiciente l'abitazione ed identificato dal n.51, il terzo parcheggio a partire dalla destra per chi guarda la facciata del fabbricato. Si precisa che le opere di urbanizzazione del complesso non sono completamente concluse e che non sono presenti le strisce di separazione tra i vari posti auto.

Dai rilievi eseguiti in loco si è determinata la consistenza, espressa in mq, del bene oggetto di stima e delle relative pertinenze, che qui di seguito viene riportata:

SUP. INTERNA LORDA APPARTAMENTO:

Di cui

1. Piano primo appartamento: mq 74,68
2. Veranda: mq 8,64
3. Balcone + pianerottolo: mq 7,16 + 3,53 = mq 10,69
4. Resede piano terra: mq 9,11
5. Cantina: mq 20,25

SUP. INTERNA LORDA POSTO AUTO SCOPERTA: mq 12,25

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 06) e dall'elaborato grafico (all. n° 07).

B) DESCRIZIONE CATASTALE - CONFORMITA'

Gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba come segue:

Appartamento: Foglio **48**, P.lla **2278**, Sub.**621**; graffato alla P.lla **2151**; Sub.**616**; Cat. **A/2**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani** e Rendita Catastale **€uro 1.249,83**;

Posto auto scoperto: Foglio **48**, P.lla **2278**, Sub.**663**; Cat. **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12 mq** e Rendita Catastale **€uro 40,28**;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1/bis L. 27/02/85 n°52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. 78/2010, L. 122/2010, a seguito del sopralluogo, è emerso che:

1. I dati di identificazione catastale sopra indicati sono inerenti le unità immobiliari oggetto della presente procedura.
 2. L'intestazione catastale delle unità immobiliari di cui sopra risulta regolare.
 3. Lo stato di fatto del posto auto risulta essere **conforme** alla planimetria catastale in atti ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo alla necessità di presentare nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- Lo stato di fatto dell'immobile ad uso residenziale risulta essere **non conforme** alla planimetria catastale in atti ed in particolare sussistono le seguenti difformità:

1. Spostamento della cottura;
2. Installazione di infisso al fine di suddividere l'attuale studio (ex cottura) dal soggiorno;
3. Ampliamento della camera singola mediante la traslazione di tramezzo posto a separazione tra camera 1 e camera 2;
4. Ampliamento del servizio igienico mediante traslazione del tramezzo posto a separazione tra wc ed ex cottura risulta traslato di circa 30 cm;
5. Realizzazione di veranda mediante l'installazione di infissi nella zona del portico;
6. Realizzazione di piccolo ripostiglio in corrispondenza della veranda;
7. Diversa indicazione dell'altezza nel locale di sgombero al piano seminterrato.

Per la regolarizzazione a livello catastale dell'immobile sarà necessario presentare una nuova planimetria catastale mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno.

Alla presente si allegano: visure catastali storiche (all. n°08), estratto di mappa (all. n°09), planimetrie catastali degli immobili (all. n°10).

C) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Il sottoscritto ha effettuato ricerche in merito alla costruzione dell'immobile andando ad analizzare le pratiche edilizie e/o pratiche di Condono edilizio riguardanti gli immobili, al fine di poterne accertare la legittimità dello stato attuale.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Campo nell'Elba è emerso che il fabbricato con struttura in cemento armato è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n.9 del 22/01/2003** (all. n°11) e successiva variante in corso d'opera costituita dal **Permesso di Costruire n.22 del 04/05/2006** (all. n°12). A seguire è stata presentata Attestazione di Abitabilità in data 13/04/2007 (all. n°13).

Per quanto concerne la conformità urbanistico/edilizia dell'appartamento è doveroso precisare che risulta essere **NON CONFORME** al titolo autorizzativo succitato in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Presenza di un piccolo ripostiglio/armadiatura in corrispondenza dell'area verandata;
2. Ampliamento del servizio igienico mediante traslazione del tramezzo posto a separazione tra wc ed ex cottura risulta traslato di circa 30 cm;
3. Ampliamento della camera singola mediante la traslazione di tramezzo posto a separazione tra camera 1 e camera 2;
4. Spostamento della cottura all'interno del soggiorno;
5. Installazione di infisso a divisione tra l'attuale studio ed il soggiorno/cottura;
6. Installazione di porta-finestra in corrispondenza della veranda, a separazione tra quest'ultima ed il pianerottolo della scala esterna.

Per la totalità delle modifiche sopra elencate, ad eccezione della difformità descritta al punto 6, sarà possibile presentare una pratica di CILA tardiva da presentare presso il Comune di Campo nell'Elba, previa corresponsione dell'oblazione.

Per quanto concerne quanto descritto al p.to 6 si consiglia la rimessa in pristino (rimozione infisso) in quanto la modifica interessa il prospetto dell'edificio ed è soggetta, pertanto, alla presentazione ed all'ottenimento dell'Autorizzazione di compatibilità paesaggistica, oltre alla presentazione di pratica di Domanda di Sanatoria.

È doveroso precisare che nelle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire del 2006 la zona in cui termina la scala è denominata "veranda", nonostante non si evinca con certezza la presenza dell'infisso nelle sezioni e nella planimetria catastale la medesima area abbia la connotazione di "portico". Si considera pertanto ammessa la presenza degli infissi in quanto si considera come stato legittimato quello raffigurato nella planimetria dell'elaborato grafico del titolo abilitativo autorizzante la costruzione.

Le lievi incongruenze di quote tra lo stato rilevato e quanto raffigurato nelle tavole del permesso a costruire ricadono nel capo di applicazione dell'art.198 della L.R. T.65/2014 e pertanto non sono soggette a regolarizzazioni.

Si precisa infine che il resede privato non è raffigurato nell'elaborato grafico del piano terra, così come tutti i giardini pertinenziali delle varie unità abitative del fabbricato e pertanto non è possibile verificarne la corrispondenza. Tuttavia, nella planimetria catastale d'impianto presentata contestualmente alla fine lavori la delimitazione della corte al piano terra dell'immobile viene riportata correttamente.

Le specifiche sono indicate nel paragrafo relativo alla stima del bene.

D) SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Per quando concerne la situazione contabile condominiale dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata fatta richiesta da parte del Sottoscritto all'Amministratore di Condominio "E.P. Condomini snc [REDACTED] in qualità di Amministratore del Complesso Condominiale "Villaggio delle Rose", avente sede ubicata in Viale Italia n.9, Capoliveri, il quale comunica che il debito in capo all'Esecutato risulta pari ad € 76,69.

E) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DECIDERE SE METTERE UNO UNICO ALLA FINE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria (all. n°14), e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio sull'immobile, analizzando i titoli di provenienza dello stesso:

Sig. Pagano Luciano, nato a Portoferraio (LI), il 18/07/1972, C.F. PGN LCN 72L18 G912E (proprietà
1/1)

- **TRASCRIZIONE: Reg. Part. n°686 del 24/03/2023 – Reg. Gen. n°863 (all. n°15)**

VERBALE DI PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblico Ufficiale: Ufficio Notifiche Esecuzioni E Protesti Rep. 56/2023

Immobili oggetto di pignoramento: Comune di Campo nell'Elba F.48 Part.2151 Sub.616 graffato alla P.Ila 2152 Sub.621 e F.48 P.Ila 2152 Sub.663

- **TRASCRIZIONE: Reg. Part. n°992 – Reg. Gen. n°1633 del 17/05/2007 (all. n°16)**

ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Rogante: Notaio BALDACCHINO MAURIZIO, rep. 79781710567 del 18/04/2007

Immobili oggetto di trasferimento: Comune di Campo nell'Elba F.48 Part.2151 Sub.616 graffato alla P.Ila 2152 Sub.621 e F.48 P.Ila 2152 Sub.663

- **TRASCRIZIONE: Reg. Part. n°2742 – Reg. Gen. n°3672 del 19/12/2002 (all. n°17)**

CONVENZIONE AMMINISTRATIVA per la quota di 1/1 di piena proprietà relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso in cui insistono gli immobili oggetto di procedura a favore della

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblico Ufficiale: BALDANZINI ANTONIO, rep. 1146/2002 del 21/11/2002

La trascrizione sopra descritta è stata rettificata con **trascrizione del 12/02/2007 del Registro Particolare n.352 e Registro generale n.490** (all. n°17 bis)

- **TRASCRIZIONE: Reg. Part. n°2613 – Reg. Gen. n°3481 del 29/11/2002** (all. n°18)

ATTO DI COMPRAVENDITA per la quota di 1/1 di piena proprietà relativa ai terreni su cui è stato edificato il complesso in cui insistono gli immobili oggetto di procedura a favore del

Pubblico Ufficiale: BALDANZINI ANTONIO, rep. 1145 del 21/11/2002

La trascrizione sopra descritta è stata rettificata con **trascrizione del 12/02/2007 del Registro Particolare n.351 e Registro generale n.489**. (all. n°18 bis)

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come richiesto in uno dei quesiti posti, il C.T.U. procederà alla determinazione del valore di mercato del bene in regime di libera concorrenza e del valore a base d'asta del bene in esame.

Allo scopo di raggiungere una più precisa valutazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà il bene con immobili di simile tipologia di cui sono noti i più probabili valori di mercato, utilizzando il metodo sintetico-comparativo del "Market Comparison Approach".

Tale metodo è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto, i prezzi marginali.

Tale metodo è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e simili per caratteristiche estrinseche prendendo in considerazione la **"DATA"**

ovvero il confronto tra la data di compravendita e quella della presente stima; **L'INCREMENTO ANNUO** calcolato sulla base delle percentuali indicati nelle pubblicazioni di "Nomisma" ed

"ANCE" sull'andamento degli incrementi dei valori di mercato, che identificano una riflessione purtroppo negativa; nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di decremento del 3%; **"STATO**

DI MANUTENZIONE" caratteristica che mira il grado di deterioramento fisico di un immobile attribuendo un prezzo marginale attribuito in **€. 250,00** relativamente ai costi medi al mq di superficie per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del Subject;

"LIVELLO DI PIANO" caratteristica che tiene di conto della posizione dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva generalmente in presenza di un ascensore, nulla o negativa in assenza di ascensore, esprimendo in percentuale il coefficiente da applicare per i ragguagli; **"SERVIZI IGIENICI"** si tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, determinato in **€. 6.000,00**; **"SUPERFICI (SIL)"** ricavate dalle proposte di vendita; espressa come Superficie Interna Lorda.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari" Norma UNI 10750.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie interna lorda del fabbricato (SIL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Detto questo si determinerà il prezzo di beni simili a quelli da stimare, riferito al parametro tecnico del mq. di superficie.

Per la determinazione dell'unità di superficie, il C.T.U. utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria.

La superficie totale sarà quindi data dai mq. ai quali andranno sommate le superfici degli accessori opportunamente ragguagliate.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del mq di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito. Il valore così ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione di vendita giudiziaria, e dei quali saranno fatte nel seguito le necessarie considerazioni.

È doveroso precisare il bene oggetto della presente procedura risulta di particolare tipologia e pertanto dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Portoferraio sul compravenduto dell'ultimo anno, è emerso un solo bene avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed appartenenti al medesimo foglio di mappa catastale. Pertanto, gli altri immobili comparativi sono stati evinti da indagini sul mercato immobiliare attualmente oggetto di vendita. Si precisa a tal proposito che su quest'ultimi è stato applicato un coefficiente di riduzione del prezzo di vendita del 10% considerando la trattativa commerciale.

F) STIMA MCA MARKET COMPARISON APPROACH

- Soggetti Comparabili

Subject appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Campo nell'Elba (LI), Via della Costa n.1050/D, Piano Terra, Primo e seminterrato, con annesso posto auto scoperto.

Comparabile A appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Campo nell'Elba (LI), Via di Castiglione n°98, Piano terra, n.2 cantine poste al piano seminterrato e un posto auto scoperto –
Fonte: Atto di Compravendita rep.97454 raccolta n.17475 del 14/04/2022 (all. n°19).

Superficie Principale (SIL) (comprendente appartamento, area esterna e cantina opportunamente
ragguagliate): 62 mq

N° bagni: 1

Locale di sgombero: 13 mq

Posto auto: 12 mq

Prezzo di vendita €. 200.000,00

Comparabile B appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Campo nell'Elba (LI), in zona periferica Marina di Campo, Piano rialzato – Fonte: immobiliare.it- rif. S006 (all. n°20).

Superficie Principale (SIL) 80 mq

N° bagni: 1

Cantina: 15 mq

Posto Auto: 12 mq

Prezzo di richiesta di vendita €. 250.000,00

Comparabile C appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Campo nell'Elba (LI), in Via Fonza, piano terreno – immobiliare.it- rif. EK-96630728 (all. n°21).

Superficie Principale (SIL) 58 mq

N° bagni: 1

Terrazza: 15 mq

Giardino: 25 mq

Cantina: 8 mq

Prezzo di richiesta di vendita €. 190.000,00

- Tabelle di dimostrazione del procedimento di stima (all. n°22)

STIMA DEL BENE POSTO IN CAMPO NELL'ELBA (LI) - Via della Costa n°1050/D - TABELLE PER IL MCA

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	subjet
PREZZO	€ 200.000,00	€ 225.000,00	€ 171.000,00	
DATA	mesi 20	1	1	
SUP. PRINCIPALE (SIL)	mq. 62,00	81,00	51,00	74,68
SUP. GIARDINO	mq. 0,00	0,00	25,00	9,11
VERANDA	mq. 0,00	0,00	0,00	8,64
BALCONE	mq. 0,00	0,00	15,00	10,89
CANTINA	mq. 0,00	15,00	0,00	20,25
POSTO AUTO	mq. 12,00	12,00	0,00	12,25
RIPOSTIGLIO	mq. 0,00	0,00	0,00	0,00
SERVIZI IGIEN.	n° 1	1	1	1
STATO MANUTENZIONE	n° # 3	3	2	4
LIVELLO DI PIANO	n° 3	3	3	4

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE				
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
		reale	reale	reale
SUP. PRINCIPALE	1,00	62,00	81,00	51,00
SUP. GIARDINO	0,15	0,00	0,00	25,00
VERANDA	0,50	0,00	0,00	0,00
BALCONE	0,25	0,00	0,00	15,00
CANTINA	0,30	0,00	15,00	8,00
POSTO AUTO	0,50	12,00	12,00	0,00
RIPOSTIGLIO	0,30	0,00	0,00	0,00
totale		68,00	91,50	60,90
PREZZO MEDIO MARGINALE	€	2.941,18	€ 2.459,02	€ 2.807,88

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA	-€ 500,00	-€ 562,50	-€ 427,50	
SUP. PRINCIPALE	€ 2.459,02	€ 2.459,02	€ 2.459,02	
SUP. GIARDINO	€ 368,85	€ 368,85	€ 368,85	
VERANDA	€ 1.229,51	€ 1.229,51	€ 1.229,51	
BALCONE	€ 614,75	€ 614,75	€ 614,75	
CANTINA	€ 737,70	€ 737,70	€ 737,70	
POSTO AUTO	€ 1.229,51	€ 1.229,51	€ 1.229,51	
RIPOSTIGLIO	€ 737,70	€ 737,70	€ 737,70	
SERVIZI IGIEN.	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	
STATO MANUTENZIONE	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	
LIVELLO DI PIANO	-€ 20.000,00	-€ 22.500,00	-€ 17.100,00	

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

SCALE E UNITA' DI MISURA	
#	stato manutenzione
	scadente 1
	mediocre 2
	normale 3
	discreto 4
	ottimo 5
	costo a mq. € 250,00
data	
*	incremento annuo -3,00%
livello di piano	
**	incremento piano -10,00%
servizi igienici	
	costo deprezzato € 6.000,00

STIMA DEL BENE POSTO IN CAMPO NELL'ELBA (LI) - Via della Costa n°1050/D - TABELLE PER IL MCA

TABELLA 4 - VALUTAZIONE											
	IMMOBILE A				IMMOBILE B				IMMOBILE C		
	prezzi marg	segno	aggiustam		prezzi marg	segno	aggiustam		prezzi marg	segno	aggiustam
PREZZO	€		200.000,00	€			225.000,00	€			171.000,00
DATA	-€ 500,00	+	€ 10.000,00	-€ 562,50	+	€ 562,50	-€ 427,50	+	€ 427,50		
SUP. PRINCIPALE	€ 2.459,02	+	€ 31.180,33	€ 2.459,02	-	€ 15.540,98	€ 2.459,02	+	€ 58.229,51		
SUP. GIARDINO	€ 368,85	+	€ 3.360,25	€ 368,85	+	€ 3.360,25	€ 368,85	-	€ 5.861,07		
VERANDA	€ 1.229,51	+	€ 10.622,95	€ 1.229,51	+	€ 10.622,95	€ 1.229,51	+	€ 10.622,95		
BALCONE	€ 614,75	+	€ 6.571,72	€ 614,75	+	€ 6.571,72	€ 614,75	+	-€ 2.649,59		
CANTINA	€ 737,70	+	€ 14.938,52	€ 737,70	+	€ 3.872,95	€ 737,70	+	€ 9.036,89		
POSTO AUTO	€ 1.229,51	+	€ 307,38	€ 1.229,51	+	€ 307,38	€ 1.229,51	+	€ 15.061,48		
RIPOSTIGLIO	€ 737,70	+	€ -	€ 737,70	+	€ -	€ 737,70	+	€ -		
SERVIZI IGIEN.	€ 6.000,00	+	€ -	€ 6.000,00	+	€ -	€ 6.000,00	+	€ -		
STATO MANUTENZIONE	€ 17.000,00	+	€ 17.000,00	€ 22.875,00	+	€ 22.875,00	€ 15.225,00	+	€ 30.450,00		
LIVELLO DI PIANO	-€ 20.000,00	+	-€ 20.000,00	-€ 22.500,00	+	-€ 22.500,00	-€ 17.100,00	+	-€ 17.100,00		
PREZZO CORRETTO	€		273.981,15	€		235.131,76	€		269.217,66		

PREZZO FINALE DEL SUBJET € 259.443,52

ed in cifra tonda € 259.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	108,6814
valore unitario al mq.	€ 2.383,11

Il Tecnico
Geom. Alessio Ceccarini

Geom. Alessio Ceccarini - AC Progettazione -

Centro Direzionale Torre 1 - Loc. Porta a Terra - Via A. Lampredi n°3 - 57121 Livorno (LI) - Tel./Fax 0586 884089

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul bene non risulta in corso alcun contratto di locazione. (all. n°05).

In campo estimativo, gli immobili locati (anche se a durata libera e remunerativi), scontano un ribasso nella quotazione di mercato quale conseguenza del restringimento della cerchia della domanda, riducendola, che esclude la porzione di potenziali acquirenti interessati ad immobili liberi.

Se si riduce la domanda, per la nota legge di mercato, si riduce il prezzo.

Il prezzo dell'immobile oggetto della presente procedura, risultando locato, subisce pertanto una decurtazione.

Al suddetto valore di mercato dovranno essere però decurtati i costi per la regolarizzazione già descritti al capitolo C) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA stimabili come segue:

Spese tecniche:

- Presentazione di CILA tardiva	€.	1.000,00
- Presentazione di pratica Catastale (DOCFA)	€.	600,00
▪ <u>Cassa previdenziale 5%.....</u>	€.	50,00
▪ Imponibile.....	€.	1.680,00
▪ <u>IVA 22%.....</u>	€.	369,60
Parziale.....	€.	2.049,60
- Diritti di segreteria per presentazione CILA tardiva e DOCFA	€.	150,00

Interventi Edilizi:

- Rimozione di infisso e conseguente smaltimento	€	200,00
<u>IVA 22%.....</u>	€.	44,00
Parziale.....	€.	244,00

TOTALE..... €. 2.443,60

Alla luce di quanto suddetto il **valore stimato** per l'unità immobiliare in esame è pari a:

Valore: € 259.000,00 – 2.443,60 = €. **256.556,40**

G) VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto Stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'imposta viene pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti catastali che, risulta inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);

- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);

- la scrivente ritiene congruo attribuire un abbattimento del valore a base d'asta del 15%;

- il valore a base d'asta è di:

€. 256.556,40 - 15% = €. 218.072,94

arrotondato €. 218.000,00 (duecentodiciottomila/00)

H) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espore quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni, ringraziandola per averle accordato fiducia.

Livorno, 10 gennaio 2023

IL C.T.U.

(Geom. Alessio Ceccarini)

Allegati:

- n° 01) Nomina esperto estimatore;
- n° 02) Verbale di giuramento esperto estimatore;
- n° 03) Richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° 04) Verbale Sopralluogo;
- n° 05) Risposta Agenzia delle Entrate per locazioni;
- n° 06) Documentazione fotografica;
- n° 07) Elaborato grafico;
- n° 08) Visure catastali storiche;
- n° 09) Estratto di mappa wegis;
- n° 10) Planimetria catastale;
- n° 11) Pratica C.E. n.9/2003;
- n° 12) Pratica PdC n.22/2006;
- n° 13) Agibilità;
- n° 14) Visure Conservatoria RR.II. (Elenco sintetico delle formalità);
- n° 15) Reg. Part. 686 del 2023;
- n° 16) Reg. Part. 992 del 2007;
- n° 17) Reg. Part. 2742 del 2002;
- n° 17 bis) Reg. Part. n.352 del 12/02/2007;
- n° 18) Reg. Part. 2613 del 2002;
- n° 18 bis) Reg. Part. n.351 del 12/02/2007;
- n° 19) Atto Reg. Part. 885 del 2022;
- n° 20) Annuncio Fonte: immobiliare.it- rif. S006;
- n° 21) Annuncio Fonte: immobiliare.it- rif. EK-96630728;
- n° 22) Tabelle MCA.