

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia Grassi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 92 / 2023

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX)

Avv. XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Data incarico: **29/06/2023**

Data giuramento: **30/06/2023**

Data fissazione udienza ex art. 569 cpc: **11/01/2024** rinviata al **28/11/2024**

Descrizione del bene LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra, con annessa una cantina in proprietà esclusiva posta al piano terreno del medesimo fabbricato.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Porto Azzurro (LI), Via Romita n. 2.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, libero professionista Geometra, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx veniva nominato dalla S.V. quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, come da verbale di nomina del 29/06/2023 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 30/06/2023 ha prestato il giuramento di rito (all. n° 02);

- in data 30/08/2023 ha trasmesso all'A.d.E. di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sulla u.i. in oggetto (all. n° 03);

- in data 20/09/2023 l'A.d.E. ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati per il lotto in esame (all. n° 04);

- in data 04/08/2023, come da verbale di sopralluogo (all. n° 05), in presenza del sig. cccccccccccccccccccccc in qualità di Custode Giudiziario e del sig. cccccccccccccccccc (cccccccccccccccccccccccccccccccccccc) è stato possibile accedere all'abitazione per lo svolgimento delle operazioni peritali.

In occasione dello stesso il sig.re cccccccccccccccccc ha provveduto a compilare la dichiarazione dell'occupante (All. n. 06);

- in data 11/09/2023 il sottoscritto ha depositato alla S.V. un'istanza per chiarimenti, con contestuale richiesta di proroga, mediante la quale veniva chiesto se la cantina posta al piano terreno doveva essere o meno inserita nella presente relazione di stima per le motivazioni indicate nel paragrafo "A2" (All. n. 07);

- in data 23/05/2024 il G.E., in risposta all'istanza depositata dal sottoscritto del 11/09/2023, ha dato indicazione di inserire nella presente relazione di stima anche la cantina posta al piano terreno, concedendo all'esperto una proroga di 90 giorni e posticipando l'udienza al giorno 28/11/2024 (All. n. **08**);

- in data 30/05/2024 lo scrivente ha inoltrato all'amministrazione condominiale la richiesta della posizione contabile dell'esecutata nei confronti del condominio. In data 31/05/2024 xxxxxxxxxxxxxx, in qualità di amministratore del condominio, ha inoltrato il prospetto richiesto (All. n. **09**);

- in data 16/07/2024 il sottoscritto si è recato presso gli uffici tecnici del Comune di Porto Azzurro, per visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie che hanno legittimato l'unità immobiliare in questione;

- in data 16/07/2024, in ottemperanza dell'indicazione data dal G.E. circa l'inserimento nella presente relazione di stima anche della cantina posta al piano terreno, lo scrivente ha eseguito un secondo sopralluogo finalizzato al rilievo metrico e fotografico di detto locale. Da un successivo controllo catastale è emerso che la cantina utilizzata dall'esecutata e visionata in occasione del sopralluogo non risulta essere quella in proprietà alla stessa, come dimostrato dalla planimetria catastale d'impianto del 30/10/1969;

- in data 18/09/2024, ha eseguito un terzo sopralluogo finalizzato a rilevare e fotografare la cantina di proprietà dell'esecutata ed attualmente utilizzata da terzo soggetto senza titolo.

In occasione dello stesso il sig.re xxxxxxxxxxxxxx ha provveduto a compilare la dichiarazione dell'occupante anche per detto bene (All. n. **10**);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio, gli Uffici Tecnici del Comune di Porto Azzurro e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° **01**), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE;

- A.1. Inquadramento Immobili oggetto di analisi;
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza;
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- A.4. Gravami sulla proprietà;
- A.5. Stato di possesso;
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale;
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento;
- A.8. Pendenze Giudiziarie;
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni;

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione del valore di mercato;
- C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta;

D) CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobili oggetto di analisi****LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra, con annessa una cantina in proprietà esclusiva, posta al piano terreno del medesimo fabbricato.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Porto Azzurro (LI), Via Romita n. 2.

Titolarità dell'immobile

L'appartamento e la cantina risultano attualmente di piena proprietà della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Tumbiolo Antonino coadiutore del Notaio Angelo Sangalli di Portoferraio (LI) rep. 53932 del 31/12/1991, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Portoferraio al Part. n° 388 del 20/01/1992.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza**LOTTO UNICO**

L'u.i. in oggetto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro (LI) come segue:

- Foglio **13**, P.lla **569**, Sub. **7**, Cat. **A/2**, Classe **3**, Vani **6.0**, Superficie Catastale Totale **122,00 mq** e Rendita Catastale € **1.022,58**;

Al momento del sopralluogo **l'appartamento è risultato non conforme alla documentazione catastale in atti**, per le seguenti difformità:

- modifiche interne incidenti sulla consistenza e quindi tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

la cantina non risulta rappresentata nella planimetria catastale in atti, pertanto la stessa dovrà essere oggetto di nuovo accampionamento;

L'intestazione catastale dell'u.i. risulta regolare mentre l'indirizzo riportato nella visura risulta essere errato.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'unità immobiliare (all. n° 11), la planimetria catastale (all. n° 12) e l'estratto di mappa wegis (all. n° 13).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto viene reso esclusivamente quale contributo della situazione dei beni al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Si precisa che la verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica strutturale e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione e ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

L'esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del sistema di smaltimento delle acque reflue.

LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Azzurro (LI), è emerso che il fabbricato di cui fanno parte l'appartamento e la cantina in esame è stato edificato tra gli anni 1967-1969, come dimostrato dalla Licenza Edilizia n. 21 del 14/01/1967, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Porto Azzurro dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 110 del 28/10/1969.

Successivamente, da ricerche eseguite presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Porto Azzurro (come da comunicazione rilasciata dallo stesso ufficio Prot. 7032/01/08 del 18/07/2024 All. n. 14), non sono emerse ulteriori pratiche edilizie e/o pratiche di Condono inerenti l'appartamento e la cantina oggetto della presente relazione di stima.

Viste le norme dettate dall'art. 198 della L.R. 65/2014, dall'art. 9bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024 c.d. "salva casa", dalla normativa antisismica e dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti del Comune di Porto Azzurro, da un confronto tra lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della documentazione sopra menzionata, costituenti lo stato legittimo, e la planimetria catastale di impianto, è emerso che l'abitazione risulta urbanisticamente non conforme per le seguenti difformità:

- 1) modifiche distributive interne consistenti principalmente nell'ampliamento del soggiorno, nell'ampliamento della cucina, nella riduzione del ripostiglio, nell'accorpamento dei due servizi igienici rappresentati negli elaborati grafici e nel tamponamento interno di due finestre con mantenimento degli avvolgibili esterni;
- 2) chiusura con veranda della loggia adiacente alla cucina ed ai servizi igienici;

Le difformità indicate al punto n. 1) a parere dello scrivente potranno essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i., fatta salva la verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia tra l'epoca di realizzazione degli abusi e quella di presentazione della pratica di sanatoria.

Il costo puramente indicativo per le spese tecniche necessarie alla presentazione della SCIA in sanatoria, sono stimabili in €. 2.500,00, ai quali dovrà essere aggiunta la sanzione amministrativa, difficilmente quantificabile perché determinata dall'ufficio tecnico comunale (di importo comunque non inferiore ad € 1.000,00).

Per quanto concerne invece i costi necessari per le opere di ripristino relative alla difformità indicata al punto n. 2), si riporta di seguito un computo metrico estimativo non esaustivo, redatto sulla base del prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana in vigore per l'anno 2024.

Si evidenzia che detti costi, sia per quanto concerne le opere di ripristino che per la pratica di sanatoria, sono puramente indicativi e dovranno essere attentamente valutati e quantificati dall'acquirente preventivamente all'acquisto, così come dovrà essere verificata la reale entità e sanabilità delle modifiche suddette al momento dell'acquisto.

L'importo dei lavori edili di ripristino, ottenuto con il computo metrico estimativo, è stato maggiorato di una percentuale pari al 20%, in considerazione delle esigue quantità di lavorazione.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO				
Cod. Prezzario	Voce di Capitolato	Quantità	Costo Unitario	Costo Lavorazione
TOS24_02.A03.0 34.001	Smontaggio di vetri di qualsiasi tipo in lastra fino a mq 1, da serramenti in legno o metallo e lucernari, misurazione dell'intera superficie vetrata compreso il calo e tiro in alto ed accatastamento entro un raggio di m 50, escluso: opere provvisoriale e riprese di murature o di intonaci; - di vetri rotti o non riutilizzabili	4,50 mq	6,11 €/mq	€ 27,50
TOS24_02.A03.0 33.002	Smontaggio di serramenti interni o esterni, a qualsiasi piano, compreso il disancoraggio di staffe, arpioni e quanto altro bloccato nelle strutture murarie, il calo e tiro in alto ed accatastamento entro un raggio di m 50; escluso le riprese di murature o di intonaci. Si misura la superficie libera del vano risultante, compreso eventuale fasciambotte su muri di spessore fino a cm 26 - per infissi in metallo	4,50 mq	33,41 €/mq	€ 150,35
TOS24_RU.M10. 001.003	Operaio edile qualificato per la ripresa delle parti di intonaco danneggiate dalla rimozione della veranda e tinteggiature delle stesse.	6 ore	35,97 €/ora	215,82 €
			TOTALE	393,67 € oltre IVA
			TOTALE MAGGIORATO DEL 20%	472,40 €.* oltre IVA

* Sono da aggiungere inoltre i costi necessari allo smaltimento in pubblica discarica non quantificabili dallo scrivente

Si segnala per l'immobile la presenza di alcune lievi incongruenze dimensionali dei locali, delle aperture esterne e di sagoma per entrambi i piani (piano terzo e terreno), da imputare ad errori grafici di rappresentazione e a modeste opere interne ed esterne eseguite in corso dei lavori di cui alla P.E., non costituenti difformità edilizie ai sensi dell'art. 34Bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. n. 105/2024.

Si precisa infine che l'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) ma l'area sulla quale insiste è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Alla presente si allegano: comunicazione rilasciata dall'ufficio edilizia provata Prot. 7032/01/08 del 18/07/2024 (all. n° 14), copia della Licenza Edilizia n. 21 del 14/01/1967 (all. n° 15), e copia dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 110 del 28/10/1969 (all. n° 16).

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi non è stata riscontrata la presenza di gravami per i beni in questione.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato occupato xxxxxxxxxxxxxx e dal proprio nucleo familiare.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Per quanto riscontrato sul posto al momento del sopralluogo, è emersa per il fabbricato in questione la presenza di un'amministrazione condominiale.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

L'aggiudicatario non potrà richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto pezzo-valore) in quanto, come riportato nel paragrafo "A2" la consistenza catastale, riportata in visura, non risulta corretta per la presenza nella planimetria catastale di difformità rilevanti per tale aspetto.

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

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Portoferraio non sono emerse pendenze giudiziarie per il lotto in esame.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Portoferraio in data 23/08/2023 e 20/09/2024, ed in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Part. n° 1317 del 01/06/2023

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Rep. n. 1745 del 08/05/2023 a favore di xxxxxxxxxxxx e contro la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 388 del 30/01/1992

Atto di compravendita del Notaio Tumbiolo Antonio coadiutore del Notaio Sangalli Angelo di Portoferraio rep. n. 53932 del 31/12/1991, con il quale la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha acquistato dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la piena proprietà del lotto oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONI**Part. n° 337 del 08/10/2021**

Ipoteca in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria trascritta al Part. 393 del 13/12/2001, a garanzia di mutuo ipotecario rep. n. 57852 del 28/11/2001 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 226 del 16/07/2015

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo ipotecario rep. n. 87354/14848 del 09/07/2015 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 472 del 12/08/2010

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo ipotecario rep. n. 83051/12373 del 04/08/2010 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla presente si allegano: elenco sintetico delle formalità intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all. n° 17), nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (all. n° 18) e copia atto di provenienza (all. n° 19).

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra, con annessa una cantina in proprietà esclusiva, posta al piano terreno del medesimo fabbricato.

L'appartamento è ubicato in zona centrale del Comune di Porto Azzurro, dotata di tutti i servizi principali e secondari ed è posto a poca distanza dalla costa e dal porto turistico.

Il fabbricato è caratterizzato principalmente da una struttura portante in calcestruzzo armato, da prospetti intonacati e tinteggiati a civile e da una copertura a falde inclinate, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in mediocri condizioni di manutenzione per quanto concerne le facciate.

L'appartamento ha accesso da una porzione di corte comune e dal vano scala condominiale, caratterizzato da scala in marmo a rampa unica e portone di accesso in metallo.

L'abitazione presenta una distribuzione interna regolare ed è composta da:

ingresso/soggiorno, cucina con loggia (attualmente chiusa a veranda), disimpegno, bagno, n. 3 camere e balcone, accessibile da due delle tre camere.

Le finiture interne sono caratterizzate principalmente da pavimenti in gres, da infissi interni in legno ed esterni in legno, con quest'ultimi provvisti di vetrocamera ed avvolgibili.

L'abitazione è dotata inoltre di impianto di condizionamento e di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a GPL posta sul terrazzo.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti; a tal proposito il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (vedi dichiarazione dell'occupante All. n. 06) ha dichiarato, che sia l'impianto di riscaldamento sia gli impianti di condizionamento non erano funzionanti.

Il servizio igienico, rifinito con piastrelle di gres anche sulle pareti, è dotato di infisso esterno che affaccia all'interno della loggia verandata ed è corredato da wc, doccia, bidet, doppio lavabo e vasca da bagno.

L'altezza interna dei locali principali è pari a circa 2,87 ml mentre l'altezza interna al servizio igienico, vista la presenza di un dislivello interno costituito da uno scalino di altezza pari a circa 14 cm, varia dai 2,87 ml ai 2,72 ml.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi sufficienti, fatta eccezione la presenza nel servizio igienico e nella veranda di lievi tracce di muffa.

Completa l'oggetto della presente relazione di stima una cantina posta al piano terreno, costituita da un unico vano ed accessibile mediante porta in legno ad anta unica posta nel corridoio comune.

Confini

Abitazione: distacco su Via Romita, altra proprietà, vano scala condominiale, corte comune su più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Cantina: Altra proprietà su più lati, corridoio comune, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature dei beni oggetto di stima, che qui di seguito vengono riportate:

SUP. LORDA APPARTAMENTO	c.ca. mq.	115,00
SUP. LOGGE/TERRAZZI	c.ca. mq.	15,00*
SUP. CANTINA	c.ca. mq.	7,00

** nel computo della superficie dei terrazzi è stata considerata la superficie della loggia priva della veranda per le motivazioni descritte al paragrafo A3*

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 20) e dall'elaborato grafico (all. n° 21).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, in ragione delle caratteristiche e del miglior e più conveniente uso degli immobili pignorati, costituire un unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del " *valore di mercato*" e del " *valore di base d'asta* " dei beni in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

" 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... " (**I. Micheli** - " **Corso di Estimo** " **Ed. Calderini** – **Cap. 1** - **Pag. 142**).

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in " **Estimo** " - **Ed. Edagricole** – **Pag. 63** - affermano che: *" 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 "*.

E' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “ l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri

beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. 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 che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure in alternativa di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 48 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche similari.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche similari al bene oggetto di stima.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati al paragrafo "elenco comparabili lotto unico".

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

- 1) la S.E.L. dell'unità immobiliare per civile abitazione e le relative superfici accessorie.
- 2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

Data: il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un incremento, così come desunto dal rapporto pubblicato sul sito del borsino immobiliare che ha indicato nel periodo corrente un incremento delle quotazioni percentuale pari al 0,15 % annuo.

Superficie: La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superficie riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

Servizi igienici: il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile.

Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 350,00 al mq di SEL.

Stato di manutenzione impianti: lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 150,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

Livello di piano: il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un deprezzamento del 1% del valore di mercato dell'immobile per ogni piano;

Ascensore: il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stata calcolata in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

Stima del bene

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il lotto in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A.,utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire un valore medio pari a **2.234,61 €/mq.**

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito di ricerche di compravendite di beni comparabili all'oggetto in perizia, avvenute negli ultimi 20 mesi nel medesimo foglio catastale, nonché da indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO

COMPARABILE A

Tipologia: appartamento con resede
Ubicazione: Porto Azzurro (LI) Via dei Martiri n. 15
Piano: terreno
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto buono
Superficie catastale: appartamento 85,00 mq e resede 51,00 mq
Locali accessori: resede
Giardino privato: si
Riscaldamento: autonomo elettrico
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 220.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 2.440,00/mq
Classe Energetica: E
Fonte del dato: atto di compravendita part. 1978 del 11/08/2023

COMPARABILE B

Tipologia: appartamento con cantina
Ubicazione: Porto Azzurro (LI) Via Romita n. 6
Piano: terreno
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto buono
Superficie catastale: 98,00 mq
Locali accessori: cantina
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo a gpl
Ascensore: no
Prezzo di annuncio €. 245.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 2.500,00/mq
Classe Energetica: E
Riferimento annuncio: atto di compravendita part. 1157 del 22/05/2024

COMPARABILE C

Tipologia: appartamento con soffitta
Ubicazione: Porto Azzurro (LI) Viale Italia n. 34
Piano: primo
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto buono
Superficie catastale: 88,00 mq
Locali accessori: soffitta al piano quarto
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo a gas
Ascensore: no
Prezzo di annuncio €. 195.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 2.200,00/mq
Classe Energetica: G
Riferimento annuncio: atto di compravendita part. 100 del 15/01/2024

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Ubicazione: centrale/centro storico – ambito portuale – casa reclusione

Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo per abitazioni di tipo civile: € 2.600,00 al mq

Valore unitario massimo per abitazioni di tipo civile: € 3.800,00 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 2° semestre 2023

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni in stabili di seconda fascia

Ubicazione: Porto Azzurro Via Romita n. 2

Valore unitario minimo per abitazioni di seconda fascia: € 2.447,00 al mq

Valore unitario medio per abitazioni di seconda fascia: € 2.676,00 al mq

Valore unitario massimo per abitazioni di seconda fascia: € 2.904,00 al mq

Fonte del dato: Borsino Immobiliare – Maggio 2024

N.B. = in assenza di dati desumibili dalla documentazione agli atti, per il subject è stata ipotizzata una classe energetica G

ALLEGATO TABELLE MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendita			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo richiesto/Transazione	220.000,00	245.000,00	195.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	220.000,00	245.000,00	195.000,00	273.292,77
€/mq	2442	2.500	2.216	2.235
Data DAT (mesi)	13	4	10	
Superficie Commerciale SUC (mq)	90,10	98,00	88,00	122,30
Livello piano LIV (n)	0	0	1	3
Presenza Ascensore ASC (n)	0	0	0	0
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	2	1	1
Stato impianti IMP (liv.)	2,00	2,00	2,00	2,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	2,00	2,00	2,00	2,00
Cantina o resede	1,00	1,00	1,00	1,00
Sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERISTICHE ENERGETICHE

1) valutazione degli interventi di miglioramento energetico

1. TABELLA DEI DATI	3	3	1	1
in alternativa: 2) valutazione della prestazione energetica e dell'indice di emissione CO2				
Indice prestazione energetica EPI (kwh*mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh*mq*a)	13,51	14,70	13,20	18,35
Emissione di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2*mq*a)	1,352	1,470	1,320	1,835

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,0015
p(LIV)/PRZ	-0,01
p(ASC)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	150,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	350,00
Cantina o resede	6.000,00
Sottotetto	10.000,00
Costo ragguglio classi energetiche (euro)	5.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Saggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/CO2)	15,00
Tasso di variazione del costo delle emissioni di CO2	0,01

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-27,50	-30,63	-24,38
p(SUP) (euro/mq)	2.215,91	2.215,91	2.215,91
p(LIV) (euro/mq)	-2.200,00	-2.450,00	-1.950,00
p(ASC) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro/n)	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/n)	100,00	100,00	100,00
p(STM) (euro/n)	350,00	350,00	350,00
p(CLE) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(EPI) (euro/kwh*mq*a)	450,50	490,00	440,00
p(CO2) (euro/KgCO2*mq*a)	45,05	49,00	44,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	220.000,00	245.000,00	195.000,00
DAT (mesi)	357,50	122,50	243,75
SUC (mq)	71.352,27	53.846,59	76.005,68
LIV (n)	-6.600,00	-7.350,00	-3.900,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	-4.200,00	0,00
IMP (liv.)	0,00	0,00	0,00
STM (liv.)	0,00	0,00	0,00
Cantina o resede	0,00	0,00	0,00
Sottotetto	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	-10.000,00	-10.000,00	0,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	275.109,77	277.419,09	267.349,43

Indice classe energetica:

- A4 - 10
- A3 - 9
- A2 - 8
- A1 - 7
- B - 6
- C - 5
- D - 4
- E - 3
- F - 2
- G - 1

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = **273.292,77** euro
 Prezzo Unitario S (€/mq) = **2.234,61** euro

Vmax: 277.419,09
 Vmin: 267.349,43
 D% 3,766

VALORE DI MERCATO**Calcolo della superficie commerciale del LOTTO UNICO:**

SUP. APPARTAMENTO	(115,00 mq x 1,00) =	115,00 mq
SUP. LOGGE/TERRAZZE	(15,00 mq x 0,30) =	4,50 mq
SUP. CANTINA	(7,00 mq x 0,40) =	<u>2,80 mq</u>
TOTALE SUP. COMMERCIALE		122,30 mq

Calcolo del valore di mercato (Vm)

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 122,30 mq x 2.234,61 €/mq = **273.292,80 €**

LOTTO UNICO: In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 273.000,00 (€uro DUECENTOSETTANTATREMILA/00).**

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

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche similari a quelli in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al "progetto dati immobiliari da aggiudicazioni" con pubblicazione sul portale Procedure.it, delle caratteristiche, dei valori di mercato e dei prezzi di aggiudicazione degli immobili oggetto di procedure esecutive, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d'asta.

Da una ricerca effettuata sul suddetto portale on-line di immobili aggiudicati nel territorio del

centro urbano di Porto Azzurro, il più possibile similari a quello in oggetto, non sono emersi elementi utili a determinare il rapporto tra valore di mercato stimato ed il valore di aggiudicazione.

Pertanto lo scrivente, in sede di determinazione del più probabile valore d'asta del bene pignorato, ha ritenuto opportuno considerare una percentuale di riduzione al valore di stima pari al **10%**, a compensazione anche delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alle procedure di aggiudicazione prima e delle prese in possesso dopo, nonché delle opere occorrenti al ripristino della legittimità urbanistica.

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 forzosa 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'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (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 necessità di dover ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate;
- la necessità di dover regolarizzare la posizione contabile nei confronti del Condominio;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato	= €.	273.000,00
Detrazioni ex art. 568	= - €.	7.057,37 (vedi all. 09)
regolarizzazione urbanistica	= - €.	3.972,40 in via indicativa
regolarizzazione catastale	= - €.	500,00 in via indicativa
Detrazione base d'asta	= - €.	27.300,00 (€ 273.000,00 x 0,10)
Valore a base d'asta	= €.	234.000,00 arrotondato

(DUECENTOTRENTAQUATTROMILA/00)

D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura lotto stesso sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

Stagno (LI), Ottobre 2024

L'esperto estimatore

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)



Allegati

- n° 01 nomina CTU
- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 verbale di sopralluogo del 04/08/2023;
- n° 06 dichiarazione occupante del 04/08/2023;
- n° 07 istanza per richiesta di chiarimenti e richiesta di proroga;
- n° 08 risposta G.E. alla richiesta di chiarimenti e richiesta di proroga del CTU;
- n° 09 prospetto contabile nei confronti del condominio aggiornato al 31/05/2024;
- n° 10 dichiarazione occupante del 18/09/2024;
- n° 11 visura catastale storica;
- n° 12 planimetria catastale;
- n° 13 estratto di mappa wegis;
- n° 14 lettera Comune di Porto Azzurro;
- n° 15 estratto della Licenza Edilizia n. 21 del 14/01/1967;
- n° 16 Autorizzazione di Abitabilità n. 110 del 28/10/1969;
- n° 17 elenco sintetico delle formalità intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- n° 18 nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- n° 19 copia atto di provenienza;
- n° 20 documentazione fotografica;
- n° 21 elaborato grafico;