

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2023 R.G.

PROMOSSA DA:



CONTRO:

ESPERTO ESTIMATORE: Ing. Emanuele Zucca

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t.,
con sede in Pisa – Via del Brennero, 81

DATA DECRETO DI INCARICO: 04/08/2023

DATA TRASMISSIONE TELEMATICA GIURAMENTO: 11/08/2023

DATA FISSAZIONE UDIENZA EX ART: 569 cpc: 09/05/2024



LOTTO UNICO

Piena proprietà di Abitazione rurale posta in Rosignano Marittimo, Località

Stradone Polveroni n. 59 al piano primo



R.G.E. Procedura n. 117/2023

LOTTO UNICO

1 PROSPETTO RIASSUNTIVO

1.1 Creditori iscritti

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

1.2 Contitolari del Diritto espropriato

Cognome e nome			
codice fiscale			
Tipo diritto		Quota	Debitore

Cognome e nome			
codice fiscale			
Tipo diritto		Quota	Debitore

1.3 Creditori sequestranti

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

1.4 Continuità trascrizioni

Periodo dal	COMPRAVENDITA					
	A favore di		spionà e cotta per 1/2 credito			
21/06/1996	notaio	Bussetti Antonella	data	21/06/1996	repertorio	4154
a	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Livorno	data	25/06/1996	n.	4251

Trib LI_2023-117_Perizia.docx

2/26

Firmato Da: EMANUELE ZUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 52ef866f68e99062cf9e3ef489ad1e5d

Periodo dal	COMPRAVENDITA					
	A favore di	proprietà propria				
24/04/1975	notaio		data	24/04/1975	repertorio	12407
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	05/05/1975	n.	1954

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

1.5 Esistenza abusi edilizi

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

1.6 Cause ostative alla vendita

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

1.7 Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato

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

1.8 Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai proprietari e dalla loro figlia minorenni.

Caratteristiche del titolo	Contratto di comodato d'uso	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	2017
	Data scadenza	//
	Data trascrizione (se ultranovennale)	//
	Importo canone mensile iniziale	//

Il canone (se presente) è	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
----------------------------------	------	--	----

1.9 Descrizione sommaria del bene

Abitazione rurale, posta al piano primo, ubicata in località Stradone Polveroni n. 59 a Rosignano Marittimo. Risulta censita al catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 99, Particella 100, Sub. 4, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 88 mq, Rendita € 610,71.

1.10 Valutazione del bene

Il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del bene sono di seguito indicati:

Valore di mercato al lordo spese	
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	

1.11 Pignoramento di quota indivisa

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

RELAZIONE TECNICA

Piena proprietà di Abitazione rurale posta in Rosignano Marittimo, Località Stradone Polveroni n. 59 al piano primo

2 Sommario

La presente relazione tecnica si riferisce ad un'abitazione rurale posta al piano primo di un edificio in località Stradone Polveroni n. 59 nel Comune di Rosignano Marittimo. Nelle note che seguono viene descritto il bene oggetto di pignoramento, i relativi dati catastali, la conformità urbanistica e catastale, i vincoli e le servitù, lo stato di possesso, le trascrizioni ed iscrizioni, la stima del valore immobiliare.

3 Premessa

Il sottoscritto Ing. Emanuele Zucca, nato a Trieste il 26/07/1981, residente a Livorno, con studio in Livorno Via Ricasoli n. 136, iscritto all'albo degli Ingegneri di Livorno al n. 2169/A, nominato Esperto stimatore con provvedimento del 04/08/2023, ha ricevuto l'incarico di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Il G.E. fissava l'udienza in data 09/05/2024 ore 10:10.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- compilazione della check list;
- accesso in data 28/09/2023 presso l'immobile in località Stradone Polveroni n. 59 a Rosignano Marittimo per l'esame delle parti esterne ed interne (All. 1 Documentazione fotografica, All. 7 Dichiarazione dell'occupante);
- acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali (All. 2);
- visure ipotecarie (All. 3);
- accesso agli atti del Comune di Rosignano Marittimo per acquisizione pratiche edilizie (All. 4) e successivo incontro per chiarimenti;
- redazione degli elaborati indicati nel provvedimento di incarico - (All. 5);
- calcolo del valore e del prezzo a base d'asta con il metodo MCA (All. 6);
- richiesta estratto di matrimonio e certificati di residenza (All. 8).

In risposta al quesito posto contestualmente al decreto di nomina, di seguito vengono esposti i risultati degli accertamenti e della stima degli immobili pignorati.

A ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

L'appartamento, a destinazione rurale, fa parte di un edificio in linea di due piani fuori terra di vecchia costruzione in località Stradone Polveroni n. 59. L'immobile pignorato è posto al piano primo sul lato sinistro per chi osserva la facciata dalla pubblica via, confina con vano scale, affaccio su Stradone Polveroni e affaccio su corte interna.



Immagine satellitare 2024



Estratto di mappa sovrapposto al satellitare

L'immobile è di proprietà dei Sig.ri [redacted] per acquisto del 21/06/1996 a rogito del Notaio Busseti Antonella di Livorno, Rep. 4154.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

Abitazione rurale ubicata nel Comune di Rosignano Marittimo, località Stradone Polveroni n. 59 P.1, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Rosignano Marittimo (LI)

Intestati: [redacted] nato a [redacted] – C.F.

[redacted] – Proprietà per ½

[redacted] nata a [redacted] – C.F.

[redacted] – Proprietà per ½

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-1	99	100	4	A/3	3	5,5 vani	88 mq 88 mq ¹	610,71

(1) Totale escluse aree scoperte

I dati sopra riportati derivano da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/12/2011 Pratica n. LI0188572 in atti dal 22/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.52030.1/2011) Notifica n. 9037/1998.

Lo stato di fatto dell'unità è conforme alla planimetria catastale (All. 2).

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

Al successivo paragrafo A.9.1 viene illustrata la cronistoria catastale dell'unità.

¹ totale escluse aree scoperte

A.3 Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia

A.3.1 Toponomastica

L'immobile ha l'indirizzo di località Stradone Polveroni n. 59.

A.3.2 Atti autorizzativi e rispondenza

È parte di un fabbricato rurale realizzato prima del 1938, come dimostra la mappa d'impianto catastale, risulta pertanto antecedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.



Estratto mappa catastale d'impianto del 1938

Inoltre dall'esame della tavola 3a-Vada allegata al primo Piano Regolatore Generale² risulta inserito nelle zone rurali.

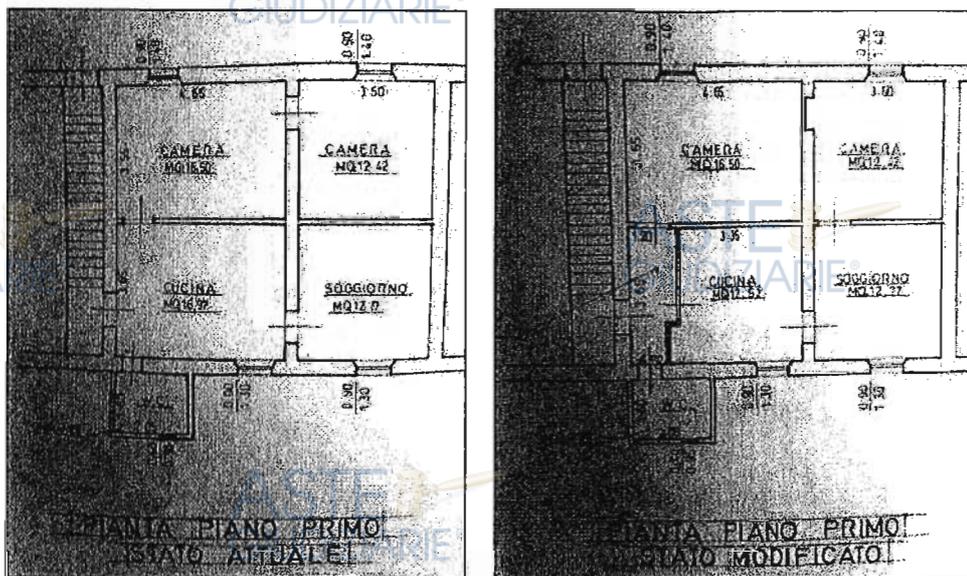
La prima planimetria catastale che raffigura l'immobile risulta presentata in data 04/04/1996.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosignano Marittimo è emersa unicamente la seguente pratica edilizia.

² P.R.G. Piccinato-Amati - adozione del 26/09/1964

DIA prot. n. 6885 del 01/03/1996 (pratica edilizia n. 57)

Con la pratica sono state eseguite opere interne di modifica della distribuzione dei locali.

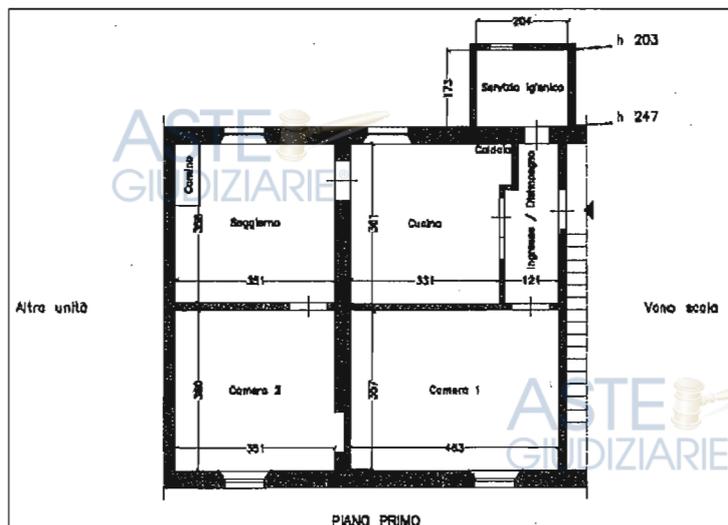


Estratto elaborati pratica edilizia

Le opere sono state dichiarate ultimate in data 15/04/1996.

Conformità urbanistico/edilizia

Alla data del sopralluogo la distribuzione interna dell'immobile è risultata quella rappresentata nell'ultima pratica edilizia, come riportato nell'elaborato grafico allegato (All. 5).



Planimetria di rilievo

Dalle ricerche effettuate l'immobile risulta essere ancora un'abitazione rurale. Per essere deruralizzata sarà necessario effettuare un cambio d'uso, anche senza opere, con il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria³ per gli insediamenti residenziali. Sulla base delle tariffe attualmente in vigore, tenuto conto di un volume di $m^2 74,93 \times m 2,80 = m^3 209,80$ si ha:

- oneri urbanizzazione primaria: $m^3 209,80 \times \text{€}/m^3 6,14 = \text{€ } 1.288,17$
 - oneri urbanizzazione secondaria = $m^3 209,80 \times \text{€}/m^3 18,55 = \text{€ } 3.891,79$
- € 5.179,96**

All'importo sopra determinato devono essere sommate spese tecniche e diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, quantificabili in € 2.000,00.

Il costo complessivo per la deruralizzazione è pari a:

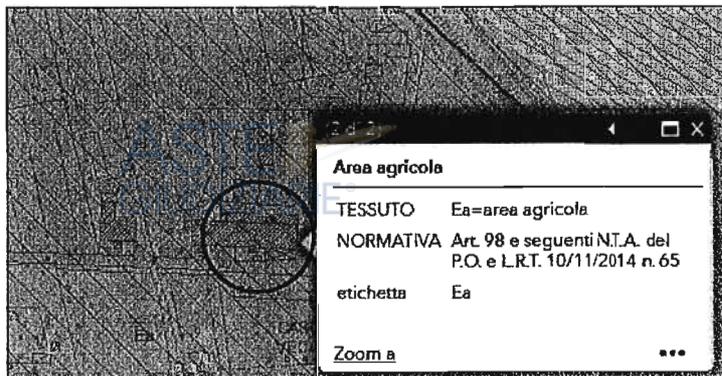
- oneri urbanizzazione: € 5.179,96
 - spese tecniche e diritti di segreteria: € 2.000,00
- € 7.179,96**

Si segnala inoltre la presenza di un camino ed una cucina in muratura che possono considerarsi meri arredi, come confermato dai contatti avuti con i tecnici comunali.

A.3.2.1 Inquadramento Urbanistico

Per il Piano Operativo (POC), approvato con D.C.C. n. 28 del 28/03/2019, efficace dal 19/07/2019 e successive varianti, l'immobile ricade in:

- tessuto: Ea area agricola (art. 98 e seguenti delle NTA)
- categoria territoriale: C



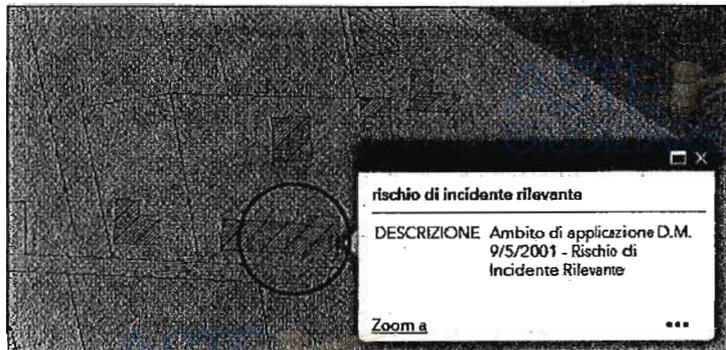
Estratto del PO - Tavole TUR e Tavole RIR

³ ristrutturazione ai sensi dell'Art.83 della L.R. 65/2014 (oneri verdi)

Dalla lettura dell'art. 100 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del PO risulta ammessa la destinazione d'uso residenza civile in edifici esistenti.

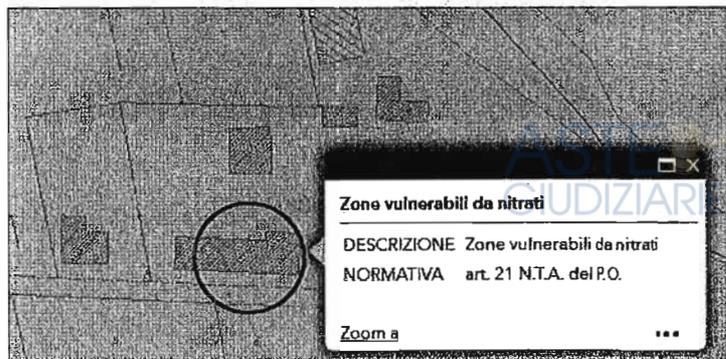
Per un esame più dettagliato degli interventi ammessi si rimanda all'art. 98 e seguenti delle NTA.

Per la tavola generale dei vincoli risulta in area a rischio di incidente rilevante.



Estratto del PO – Tavola generale dei vincoli

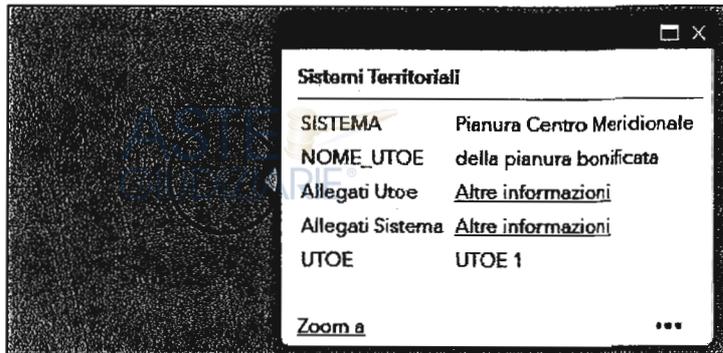
Per la carta dei vincoli idrogeologici rientra nelle zone vulnerabili da nitrati.



Estratto del PO – Tavola IDRO1 Carta dei vincoli idrogeologici

Per il Piano Strutturale (PS), redatto ai sensi dell'art. 25 della LR 5/95, approvato con D.C.C. n. 13 del 20/01/2004 e aggiornato con D.C.C. n. 38 del 28/03/2006, l'immobile ricade in:

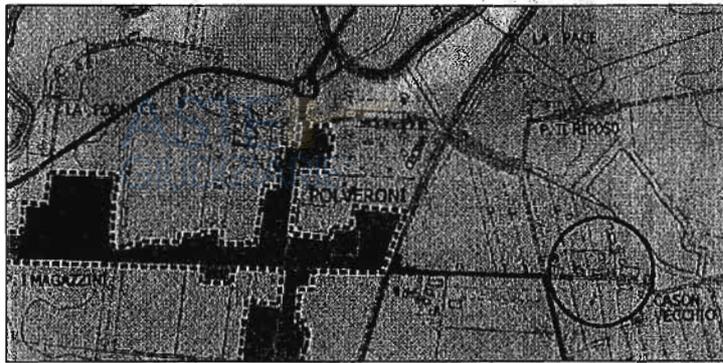
- Sistema: Pianura Centro Meridionale
- UTOE: n. 1 della pianura bonificata



Sistemi Territoriali	
SISTEMA	Pianura Centro Meridionale
NOME_UTOE	della pianura bonificata
Allegati Utoe	<u>Altre informazioni</u>
Allegati Sistema	<u>Altre informazioni</u>
UTOE	UTOE 1
Zoom a	

Estratto del PS – Tav PT1 PT2 Sistemi e UTOE

Per il nuovo Piano Strutturale (PS), adottato con D.C.C. n. 68 del 25/05/2023, l'immobile risulta fuori dal perimetro del territorio urbanizzato.



A.3.2.2 Note relative all'eventuale presenza di abusi

Non vi sono abusi.

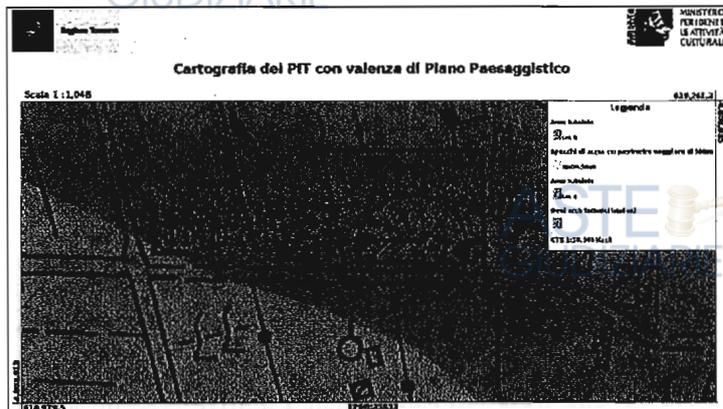


A.4 Gravami sulla proprietà

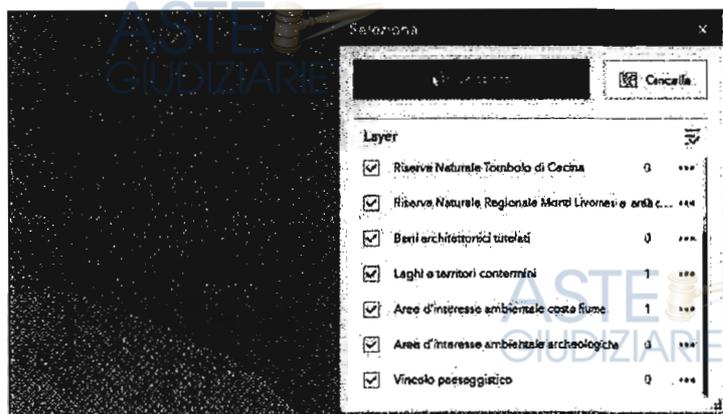
Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si segnala che l'atto di compravendita comprende un terreno identificato al Foglio 99 P.lla 151 a qualità seminativo, non oggetto di procedura. Dalla lettura del titolo e dalla visura catastale il terreno risulta gravato da livello a favore della [REDACTED]

[REDACTED]. Risulta il diritto di uso del pozzo e delle pile con impianto di pompaggio che si trova davanti al fabbricato, più diritti sulle parti comuni. Inoltre è emersa una servitù di passo con ogni mezzo gravante sull'appezzamento di terreno "a forma di elle di circa 80 mq sulla destra guardando il fronte del fabbricato" per consentire l'accesso dallo Stradone Polveroni al terreno di proprietà degli esecutati. L'area su cui insiste il bene oggetto del pignoramento è vincolato ai sensi dell'art. 142 lettere b) e c) del D. Lgs. n. 42/04, mentre l'immobile non risulta vincolato ai sensi della Parte II del sopracitato D. Lgs.



Estratto del PIT



Estratto del PO - Tav. BCP - Vincoli in attuazione dei beni culturali e del paesaggio

A.5 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (28/09/2023) l'immobile è risultato occupato dai proprietari e dalla loro figlia minorenni (All. 7). Di seguito si riportano gli estremi degli occupanti:

- nato a
- , nata
- nata a

Sono stati richiesti al Comune di Rosignano Marittimo i certificati di residenza degli occupanti, che confermano quanto dichiarato in sede di sopralluogo.

Gli esecutati risultano coniugati dal 18/04/1998, pertanto successivamente all'acquisto dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Territoriale di Livorno a nome del (cf. in qualità di dante causa non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato a Rosignano Marittimo loc. Cason Vecchio 59. A nome della Sig.ra è stata riscontrata la presenza di un contratto di comodato registrato nel 2017 al numero 99 serie 3 a favore di che risultava residente in via Cason Vecchio 59 a Rosignano Marittimo. Si segnala che l'U.T. di Livorno ha altresì precisato quanto segue:

"Si fa presente che l'individuazione di eventuali contratti di locazione e comodato, sulla base dei soli estremi catastali, non è al momento possibile, in quanto la ricerca viene effettuata esclusivamente sulla base dei codici fiscali delle parti e degli estremi di registrazione. In ogni caso l'indicazione degli estremi catastali nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, è divenuta obbligatoria a far data dall'anno 2010."

Dal certificato di residenza storico richiesto a nome del Sig. risulta che lo stesso non ha più residenza nel Comune di Rosignano Marittimo dal 08/11/2023.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Gli occupanti hanno dichiarato che l'immobile non è amministrato. Sull'esterno dell'edificio non sono presenti cartelli di alcuna amministrazione di beni.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di immobile di proprietà di privati, di categoria catastale A/3, il trasferimento è soggetto ad imposta di registro. L'immobile rientra fra quelli non esclusi dalle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore). L'immobile è dotato di rendita catastale.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, poiché non si tratta di immobile da costruire.

A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie.

A.9 Cronologia Trascrizioni ed iscrizioni**A.9.1 Cronistoria**

L'immobile attuale è censito dal 22/12/2011 al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al Foglio 99 Particella 100 Sub 4 (All. 2).

Dal 17/03/2006 al 22/12/2011 era identificato al Fg. 99 Part. 101 Sub 4.

Dal 07/04/1975 al 17/03/2006 era identificato al Fg. 99 Part. 100 Sub 2.

A.9.2 Trascrizioni e Iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti risultano sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno (All. 3)⁴:

a) Trascrizioni

1. Nota Reg. Part. 8848 del 14/07/2023

Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili del 06/06/2023 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 99 p.lla 100 sub. 4;

2. Nota Reg. Part. 4251 del 25/06/1996

Atto di compravendita del 21/06/1996 a favore di [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente celibe e nubile, contro [REDACTED], per la piena proprietà delle unità identificate al fg. 99 p.lla 100 sub. 2 e fg. 99 p.lla 151;

3. Nota Reg. Part. 1954 del 05/05/1975

Atto di compravendita del 24/04/1975 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà delle unità identificate al fg. 99 p.lla 100 sub. 2 e fg. 99 p.lla 151;

4. Nota Reg. Part. 3256 del 05/09/1955

Atto di divisione del 19/08/1955 a favore di [REDACTED] a seguito di successione di [REDACTED]

b) Iscrizioni

1. Nota Reg. Part. 3177 del 28/07/2008

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per complessivi € 80.000, contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 99 p.lla 101 sub. 4 (ex p.lla 100 sub. 2);

⁴ alla data del 21/08/2023

B DESCRIZIONE GENERALE**B.1 Descrizione del bene**

L'immobile pignorato è posto al piano primo sul lato sinistro del vano scala per chi osserva la facciata dalla pubblica via.

Mediante una porta in legno a singola anta si accede ad un ingresso con funzione di disimpegno, collegato ad una camera, alla cucina ed al servizio igienico. Dalla cucina si accede al soggiorno e da quest'ultimo alla seconda camera.

La cucina è dotata di pensili, piani e angolo frigo in muratura.

Nel soggiorno è presente un camino in muratura.

Le pavimentazioni sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del servizio igienico. Quest'ultimo è dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet.

Le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni, dotati di scuri, e le persiane.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, gas, elettrico, citofonico, televisivo, telefonico e termico con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.

Nel servizio igienico il solaio è a vista, e risulta costituito da travetti e pignatte.

In molti locali sono presenti evidenti tracce di umidità sulle pareti ed i soffitti, oltre a diffusi distacchi delle pitturazioni. Alcune mattonelle del servizio igienico risultano lesionate.

L'immobile è privo di abitabilità e di APE.

La Superficie Esterna Lorda (SEL) principale è di m² 74,93 ed ai fini della stima coincide con la superficie commerciale.

Lo stato manutentivo è mediocre.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di vecchio fabbricato rurale risalente ai primi del 1900, che si sviluppa su due piani fuori terra.

Le strutture sono in muratura, con solai in legno e laterizio. La copertura è in legno con manto in coppi e tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane.

L'accesso al vano scala avviene dalla pubblica via mediante un portone in alluminio anodizzato. L'edificio è privo di impianto ascensore.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato in un'area suburbana del Comune di Rosignano Marittimo, tra le frazioni Solvay e Vada, a prevalente destinazione agricola e residenziale a bassa densità abitativa.

La zona è caratterizzata da edifici storici per la maggior parte di tipo economico/popolare risalenti ai primi del 1900.

La zona è priva di servizi ed attività, quelli più vicini sono ubicati nella frazione Vada, distante circa 3 km e raggiungibile tramite Via Polveroni e Via per Rosignano.

Lo svicolo autostradale più vicino è quello di Rosignano, distante circa 4 km.

C STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di un solo immobile, il lotto è unico.

C.2 Scelta del procedimento di stima

L'attuale utilizzo dell'immobile a residenza è quello migliore.

La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach).

C.3 Determinazione del valore di mercato

C.3.1 Analisi di mercato

L'immobile in esame appartiene al seguente segmento di mercato:

- localizzazione: zona agricola
- posizione: piano intermedio
- tipo di contratto: compravendita
- destinazione: abitazioni rurali/civili
- tipologia immobiliare: abitazioni usate
- tipologia edilizia: edifici plurifamiliari senza ascensore
- dimensione: media
- forma di mercato: concorrenza monopolistica
- fase di mercato: contrazione

C.3.2 Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo che consente di stimare il valore di un immobile, detto *subject*, mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, detti *comparables*, contrattati in tempi recenti, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

La ricerca dei comparabili è stata svolta individuando dapprima lo stock immobiliare degli immobili appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3 e A/4

insistenti sul foglio 99 del Comune di Rosignano Marittimo, rilevando 126 unità immobiliari (82+24+20).

In un secondo momento sono stati individuati gli immobili che hanno recentemente variato intestazione (periodo dal 02/04/2022 al 02/04/2024), individuando n. 26 potenziali compravendite.

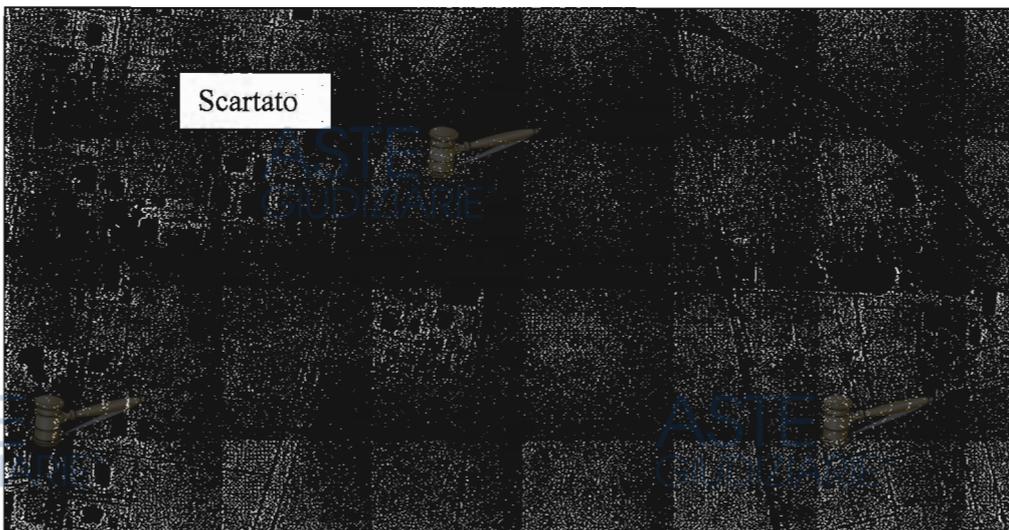
Di queste sono state esaminate quelle relative ad immobili posti in prossimità dell'immobile in esame. Dei 4 potenziali comparabili esaminati solo 3 sono risultati oggetto di compravendite.

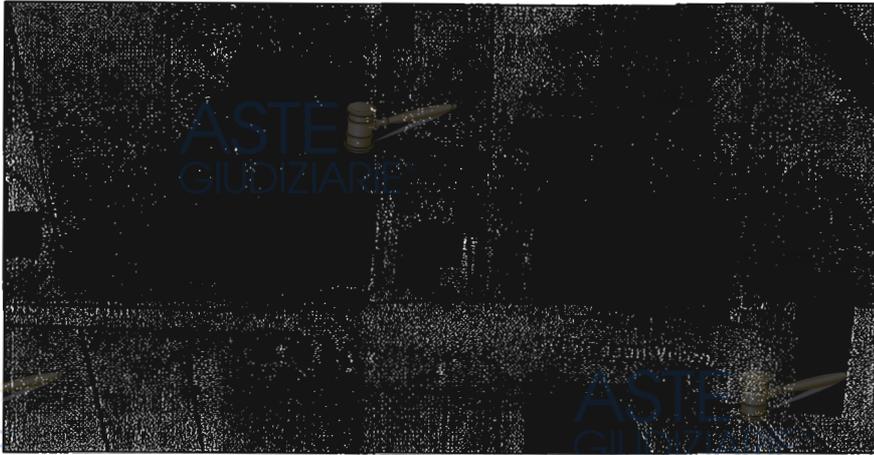
1. Appartamento piano terreno in località Stradone Polveroni, 57
2. Appartamento piano primo in località Stradone Polveroni, 65
3. Appartamento piano primo in località Stradone Polveroni, 39

I comparabili 1 e 2 sono situati nello stesso borgo, più precisamente il comparabile 1 è posto al di sotto dell'immobile oggetto di perizia, mentre il comparabile 2 dista circa 50 m.

Il comparabile 3, distante circa 500 m, è stato scartato poiché il suo utilizzo portava ad una divergenza percentuale oltre i limiti di tolleranza.

Nelle seguenti immagini sono evidenziati in verde i comparabili individuati ed in rosso il subject.





Ubicazione immobile oggetto di stima e comparabili

I comparabili, pur discostandosi dall'immobile in esame per stato manutentivo, livello di piano e taglio dimensionale, sono stati ritenuti utilizzabili per la valutazione mediante il metodo del confronto di mercato. Tali differenze sono state compensate mediante opportuni aggiustamenti in funzione dei relativi prezzi marginali.

Dall'esame del titolo di provenienza del comparabile 1 risulta che l'appartamento è stato oggetto di concessione in sanatoria a seguito di domanda di condono, di DIA nell'anno 2001 e di una SCIA depositata nel mese precedente la vendita, la cui fine lavori risulta depositata tre giorni prima dell'atto. Per tale motivo gli è stato assegnato un livello di manutenzione interna 2 analogo all'immobile in esame. Il livello manutentivo della facciata, esaminato sulla base delle immagini risalenti al marzo 2022, è risultato discreto, con attribuzione del livello 4. Il livello manutentivo esterno è stato rilevato anche in sede di sopralluogo, essendo il comparabile posto al piano sottostante l'immobile oggetto di perizia.

Dall'esame del titolo di provenienza del comparabile 2 non risultano pratiche edilizie successive alla realizzazione del fabbricato, fatta eccezione per una SCIA presentata nell'anno 2022 per deruralizzazione senza opere. Per tale motivo gli è stato assegnato un livello di manutenzione interna 2 analogo all'immobile in esame. Il livello manutentivo della facciata, esaminato sulla base delle immagini risalenti al marzo 2022, è risultato discreto, con attribuzione del livello 4.

La documentazione relativa ai comparabili è disponibile presso lo studio del sottoscritto Esperto stimatore.

E' stata inoltre effettuata una ricerca di mercato sul portale OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia centrale del Comune di Rosignano Marittimo - zona Extraurbana/PODERONE - BELLAVISTA - POGGIO GINEPRAIO - CASINA - IL PALAZZO MALANDRONE - LE PRESETTE - VILLA NARDI - PALTRATICO - POGGETTO, riscontrando la seguente dinamica del valore medio dei prezzi nel periodo Primo Semestre 2022- Secondo Semestre 2023:

- 2022 - Semestre 1 - Abitazioni civili €/mq 1.350 - 1.800
- 2022 - Semestre 2 - Abitazioni civili €/mq 1.350 - 1.750
- 2023 - Semestre 1 - Abitazioni civili €/mq 1.300 - 1.700
- 2023 - Semestre 2 - Abitazioni civili €/mq 1.300 - 1.700

I prezzi hanno subito una variazione annua di circa il -3%.

La superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione e degli immobili assunti come comparabili è stata determinata sommando le superfici esterne lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- unità principale	1,00
- terrazza fino a 25 mq	0,30
- terrazza oltre 25 mq	0,10
- ripostiglio esterno	0,25
- sottoscala	0,25
- autorimessa	0,30
- area esterna fino alla superficie principale	0,10
- area esterna accedente la superficie principale	0,02

In assenza di un numero elevato di comparabili tale da consentire la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche superfici secondarie, sono stati adottati i rapporti tra superfici secondarie e principali previsti dall'Agenzia del Territorio per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Le misurazioni sono state effettuate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sulla base del rilievo dello scrivente per l'immobile oggetto di stima e sulla base delle planimetrie catastali per i comparabili. Le superfici indicate fanno riferimento alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

Il valore lordo dell'immobile così determinato è di € 66.601,69 al quale corrisponde un valore unitario di €/mq 888,85 (All. 6).

La divergenza percentuale dei prezzi corretti è del 7% e rientra nella tolleranza del 10-15%.

Tale valore è stato ottenuto utilizzando quali comparabili degli appartamenti per civile abitazione, pertanto al valore sopra determinato deve essere detratto l'importo per la deruralizzazione riportato al precedente punto A.3.2.

C.3.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche

L'immobile risulta regolare, pertanto non vi sono spese da sostenere.

C.3.4 Spese condominiali

Gli occupanti hanno dichiarato che l'immobile non è amministrato. Sull'esterno dell'edificio non sono presenti cartelli di alcuna amministrazione di beni.

C.3.5 Valore netto di mercato

- valore lordo di mercato	€ 66.601,69
- spese per deruralizzazione	€ -7.179,96
- spese di regolarizzazione	€ 0,00
- debiti condominiali e spese autorizzate	€ 0,00
valore netto di mercato	€ 59.421,73

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato, tenendo presente le sotto indicate circostanze:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile.

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'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al "*valore di mercato con assunzione*". Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "*valore di mercato*" nel mercato libero.

Il Tribunale di Livorno ha quindi dato vita al "Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni", per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta.

Alla data della presente valutazione il database non contiene dei comparabili appartenenti al segmento di mercato in esame.

La Direttiva prevede che nel caso la ricerca dia esito negativo sia per numero di immobili che per caratteristiche non conciliabili, o per divergenze tra i prezzi corretti dei comparabili superiori al 10-15%, la ricerca debba essere ampliata ad un

numero minimo di 8-10 comparabili, per i quali saranno determinati le medie tra la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione e valore di mercato e prezzo a base d'asta. Il valore da assumersi sarà il maggiore tra le due medie così determinate. Nel caso in esame sono stati individuati 9 immobili residenziali ubicati nella fascia compresa tra i comuni di Rosignano Marittimo, Cecina e Guardistallo, stimati con il metodo MCA, di taglio medio-grande, da cui si ha (All. 6):

	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc
Media:	81,57 %	77,54 %

La maggiore tra le "medie" è quella relativa al rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di mercato, pari al 81,57%. Applicando tale valore percentuale al valore di mercato stimato al precedente punto, si ottiene:

$$€ 66.601,69 \times 0,8157 = € 54.327,00$$

Il valore a base d'asta al netto delle spese ex art. 568 c.p.c. è:

- valore lordo a base d'asta	€ 54.327,00
- spese per deruralizzazione	€ -7.179,96
- spese di regolarizzazione	€ 0,00
- debiti condominiali e spese autorizzate	€ 0,00
valore netto di mercato	€ 47.147,04

Livorno, 05/04/2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Emanuele Zucca



PERSONALE CERTIFICATO
UNI 11558
Valutatore Immobiliare

n. 21FI00162PU11

Fascicolo allegati

1. Documentazione fotografica;
2. Visure e planimetrie catastali, estratto di mappa;
3. Ispezione telematica;
4. Pratiche edilizie;
5. Rappresentazione grafica dell'immobile;
6. Prospetto calcolo del valore di stima con il metodo MCA; esito ricerca dati portale Procedure.it; tabelle OMI;
7. Dichiarazione occupante;
8. Certificati di residenza ed estratti di matrimonio;
9. Esito verifiche presenza contratti di locazione.