

Giudice E. : dott.ssa Emilia Grassi

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzione Immobiliare n° 162/2023

- Promossa da:

Parti:

Creditori:

Debitore:

CONTRO

UDIENZA 24/10/2024 ALLE ORE 11,00.

OGGETTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Perito Esperto Incaricato: **Geom. Maurizio Ceneri**

Via Pisorno, 42 56128 Tirrenia Pisa
Tel/Fax 05030412 cell.3337550994
geomceneri@alice.it
maurizio.ceneri@geopec.it

SOMMARIO

- A) Premessa;
 Quesito.-
- B) Preambolo;
- C) Relazione di Consulenza Tecnica;
- C1) Sintesi dei fatti;
- C2) Descrizione dei luoghi;
- C3) Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I.;
- C4) Caratteristiche generali riferite al fabbricato;
- C5) Individuazione catastale;
- C6) Ubicazione fabbricato;
- C7) Descrizione procedimento di rilievo;
- D) Descrizione analitica della U.I.;
- D1) Verifica conformità urbanistica;
- D2) Consistenza;
- D3) Valutazione;
- E) Precisazioni.
- F) Risposta alle Osservazioni.
- G) Conclusioni.



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. **Maurizio CENERI**, nato a Castelnuovo di Garfagnana il 24.10.1958, ed esercente la libera professione in Livorno con Studio in Tirrenia (PI) Viale Pisorno n° 42, abilitato a farlo essendo iscritto al n° 685 dell'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno ed al n° 53 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che veniva nominato dalla S.V. ill.ma quale perito esperto estimatore per **“Stimare il Valore di mercato della U.I. posta in Comune di Montescudaio (PI), Via Provinciale dei Tre Comuni, Località Casagiustri, Piano terra e primo”**;

Considerato che il **quesito** posto è il seguente:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la

presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) 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;

c) 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;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

Per quanto sopra premess, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. ill.ma quanto appresso.

ASTE GIUDIZIARIE® **PREAMBOLO**



Cronistoria

Premesso che le operazioni di accesso per le operazioni di rilievo e di accertamento della conformità edilizia sono risultati complessi ed hanno richiesto lunghi tempi burocratici, che durante il sopralluogo sono emerse alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo, incongruenze che solamente quando ho potuto esaminare gli stati dichiarati presenti nelle pratiche edilizie che sono riuscito a reperire depositate in Comune, ed uno studio appropriato della normativa vigente per accertarne la possibilità di procedere alla loro regolarizzazione sono risultate in buona parte conformi, accertamenti che hanno reso insufficienti le tempistiche per completare la perizia mi sono visto costretto a chiedere una proroga dei termini di deposito della relazione di stima, e che mi sono stati concessi dal G.E..

Visti gli scenari, descritti sopra, lo scrivente Esperto Estimatore si adoperava ad espletare quanto necessario, per la redazione della RELAZIONE di STIMA di seguito riportata.



Relazione di Consulenza Tecnica

Stima Valore degli Immobili oggetto di Esecuzione

SINTESI DEI FATTI

In seguito al mandato di cui in premessa:

Il giorno 03 del mese di gennaio del 2024, mi sono recato per effettuare il necessario sopralluogo, in Comune di Montescudaio (PI) alla Via Provinciale dei Tre Comuni piano T°e 1°, presso l'edificio costituito da 3 U.I. con 2 piani fuori terra, per effettuare la stima della U.I. Durante il sopralluogo, erano presenti oltre al sottoscritto, la geometra Elisa Ceneri, in qualità di mia assistente alle operazioni di misurazione e rilievo fotografico, eseguita, ivi residente.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto dava lettura del quesito, e inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, accertamento e rilievo fotografico, operazioni che si sono svolte e completate in unica sessione, non si è resa necessaria la compilazione dello stampato (*dichiarazione dell'occupante*), in quanto aveva precedentemente provveduto il Custode, comunque l'appartamento è risultato occupato come residenza dall'esecutata e completamente arredato.



PRECISAZIONI

Ritengo di avere risposto esaurientemente portando argomenti certi ed inequivocabili, atti a sostenere il mio operato, affrontando gli argomenti da ogni punto di vista necessario, mettendo a disposizione del G.I. una relazione ed una documentazione allegata che descrive ed affronta gli argomenti del quesito da ogni prospettiva possibile, come mi era richiesto dal quesito.

Caratteristiche intrinseche

L'appartamento oggetto di stima e costituito:

Trattasi di un appartamento per civile abitazione accessibile direttamente dall'area condominiale che circonda l'intero edificio, da precisare che vari spazi esterni sono pavimentati in cotto con gradini e vialetti delimitati da parapetti in ferro battuto e cancelletti, che ne consentono un uso esclusivo, ma sia dall'atto di divisione che dai catastali non risultano di proprietà esclusiva, ma solamente un tacito utilizzo autonomo, visto che l'edificio appartiene ad un nucleo familiare unico. Così composto: Piano terra, ingresso - soggiorno - cucina (Open space), bagno con doccia ed antibagno, al piano superiore accessibile tramite un vano scale interno, troviamo un corridoio, una camera matrimoniale tre camere singole ed un ampio bagno con vasca il tutto meglio descritto nel servizio fotografico ed elaborato grafico.

(Vedi Allegati n° 02 Servizio Fotografico e 03 Elaborati grafici).

Caratteristiche generali riferite al Fabbricato

Ho potuto verificare che l'edificio è stato edificato ante il 1967 ex Fabbricato rurale di fine 1800 primi 1900, ha una struttura portante in muratura, con divisori interni in muratura e solai in acciaio con voltine ad intradosso curvo (ottenuto con elementi curvi sagomati chiamati volterrane) la copertura dell'edificio è a padiglione, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in colori chiari da notare che ogni U.I. provvede alla manutenzione e tinteggiatura della propria porzione di edificio, lo Stato di Manutenzione della porzione oggetto di stima può essere definito mediocre, con una zona soggetta a fenomeni di salinizzazione e distacco dell'intonaco dovuta ad umidità ascendente, gli aggetti di gronda (mezzane a sbalzo), i pluviali ed i discendenti appaiono in buono stato di manutenzione.

(Vedi Allegato 02 Servizio Fotografico).

Individuazione Catastale

Appartamento

Foglio 6 del N.C.E.U. di MONTESCUDAIO, Particella 99, Subalterno 2, Categoria A2, classe 1, Vani 8,5, superficie totale 147 mq., Rendita Euro 834,08.-
Intestata a

(Vedi Allegato 04 Visure Catastali).

Dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151, è risultato quanto segue:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare:

Situato nel Comune di Montescudaio (PI) alla Via Provinciale dei Tre Comuni, appartenente per la piena proprietà alla _____ e precisamente; appartamento riportato nel NCEU del detto Comune al foglio 6, part. 99, sub. 2, cat. A/2, cl. 1, vani 8,5.

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montescudaio intestato:

proprietà, foglio 6, particella 99 sub. 2, Via Provinciale dei Tre Comuni, Piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie totale 147 mq., Rendita Euro 834,08. L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Montescudaio al foglio 6 particella 99 di are 2.68, deriva dalla particella 34 di are 24.90.

Storia ipotecaria ultraventennale, dall'attualità a ritroso:

La porzione di fabbricato in Montescudaio, in corso di ristrutturazione, costituita da appartamento al piano terra e primo distinto al NCEU al foglio 6 particella 99 sub. 2, è stata attribuita alla :

7 _____, con l'atto di divisione per notar Valerio Ferruccio di Cecina del 14/12/1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 3/1/1994 ai nn. 15 registro generale e 11 registro particolare, atto intervenuto tra la stessa _____ già titolare della quota di un terzo di proprietà, i coniugi _____

_____ in regime di comunione legale già titolari della quota di un terzo di proprietà e i coniugi _____ e _____

_____ in regime di separazione dei beni della quota di un terzo di proprietà.

Ai coniugi _____ in regime di comunione legale per la quota di comproprietà di un terzo, ai coniugi _____ di separazione

dei beni per la quota di comproprietà di un terzo e alla _____

_____ per la quota di comproprietà di un terzo, il fabbricato rurale in Montescudaio alla località Casagiusti o Casagiusti n. 2, per abitazione da terra a tetto, da ristrutturare, con corte annessa, il tutto della superficie catastale di mq 2.795, riportato nel NCT al foglio 6 particelle 34 di are 24.90 fabbricato rurale, 35 di are 2.25 e 83 (ex 32) di are 0.80 fabbricato rurale, è pervenuto dal _____ regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Mauro Cristiani di Campiglia Marittima del 17/5/1993 repertorio n. 54024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 3/6/1993 ai nn. 2927 registro generale e 2033 registro particolare. **(Vedi Allegati n° 01).**

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto della esecutata e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 3545 registro particolare n. 937 del 10/4/2007 di euro 440.000,00.

a favore

con sede in

contro

datore di ipoteca

quale terza datrice di ipoteca e in qualità di debitore non

in virtù di atto per notar Valerio Ferruccio di Cecina del 2/4/2007 repertorio n. 37855. Mutuo fondiario di euro 220.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montescudaio, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 99 sub. 2 natura A2.

Annotazioni:

registro generale n. 2783 registro particolare n. 513 del 15/04/2009, in virtù di atto per notar Valerio Ferruccio del 24/3/2009 repertorio n. 39280. Atto di consolidamento e prolungamento del termine di ammortamento di finanziamento.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 2794 registro particolare n. 523 del 18/4/2011 di euro 240.000,00

a favore

domicilio ipotecario eletto in

contro

datore di ipoteca

quale terza datrice di ipoteca e in qualità di debitore non

in virtù di atto per notar Paola Poggiolini di Cecina dell'8/4/2011 repertorio n. 1121. Mutuo fondiario di euro 120.000,00 da rimborsare in 12 anni. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montescudaio, alla Strada Provinciale Dei Tre Comuni, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 99 sub. 2 natura A2 di 8,5 vani al piano T/1.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 3929 registro particolare n. 524 del 6/6/2012 di euro 90.000,00

a favore

ipotecario eletto in

domicilio

contro

datore di ipoteca

quale terza datrice di ipoteca e in qualità di debitore non

in virtù di atto per notar Paola Poggiolini di Cecina del 29/05/2012 repertorio n.1800. Mutuo fondiario di euro 45.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montescudaio, alla Strada Provinciale Dei Tre Comuni, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 99 sub. 2 natura A2 di 8,5 vani al piano T/1.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 3930 registro particolare n. 525 del 6/6/2012 di euro 180.000,00

a favore

ipotecario eletto in

contro
datore di ipoteca

quale terza datrice di ipoteca e in qualità di debitore non

in virtù di atto per notar Paola Poggiolini di Cecina del 29/5/2012 repertorio n. 1801. Mutuo fondiario di euro 90.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montescudaio, alla Strada Provinciale Dei Tre Comuni, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 99 sub. 2 natura A2 di 8,5 vani al piano T/1.

- iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 973 registro particolare n. 122 del 2/2/2023 di euro 450.000,00

a favore

contro

in virtù di atto per notar Valerio Ferruccio di Cecina del 6/6/2003 repertorio n. 31815 Formalità di riferimento: iscrizione del 18/6/2003 registro particolare n. 1130. A garanzia della somma di euro 225.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montescudaio, alla Via Provinciale dei Tre Comuni, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 99 sub. 2 natura A2 di 8,5 vani al piano T-1.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8467 registro particolare n. 6298 del 29/9/2023

a favore

contro

in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Livorno del 13/7/2023 repertorio n.3071. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montescudaio, alla Via Provinciale dei Tre Comuni, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 99 sub. 2 natura A2 di 8,5 vani.

Ubicazione del Fabbricato

L'edificio è situato in area agricola la zona non è ben servita da mezzi pubblici, non sono presenti nelle immediate vicinanze, negozi, farmacie e servizi, compresi edifici pubblici, scolastici e di culto, la zona presenta comunque una buona richiesta sul mercato di immobili.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RILIEVO

Come già indicato nella premessa, le operazioni necessarie si sono svolte in unica sessione, si è provveduto al rilievo dei locali con l'uso rotella metrica in fibra da 20 metri, flessometro da 3 metri e distanziometro laser professionali, per procedere alla successiva restituzione grafica e determinazione della consistenza, il tutto documentato fotograficamente, sia per quanto concerne l'edificio, che l'unità Immobiliare internamente ed esternamente.

DESCRIZIONE analitica delle U.I.

D1) CONFORMITA' URBANISTICA

Da un esame dei documenti in atti e dalle verifiche effettuate presso gli Uffici di edilizia Privata, ho potuto accertare quanto segue:

Ritengo altresì necessario mettere in giusta evidenza ulteriori puntualizzazioni sempre per dare un quadro particolareggiato e definitivo sulle conseguenze dirette in riferimento a quanto accertato precisamente mi riferisco a quanto segue:

Appartamento

1. Posto al piano terra/primo, con esposizione, Nord, Nord Est, Nord Ovest.
2. Stato di Conservazione buono non ho riscontrato presenza di fenomeni di condensa.
3. Sono presenti le forniture di gas, acqua potabile ed energia elettrica.
4. Impianto di riscaldamento Autonomo con impianto radiante ad elementi radianti in alluminio pressofuso, la Certificazione ai sensi della Ex Legge 46/90, e successiva Legge 37/2008. *(non è stata prodotta dal proprietario)*.
5. Impianto elettrico completamente in sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico, prese ed interruttori in dotazione standard in tutti i vani, la di Certificazione ai sensi della Ex Legge 46/90, e successiva Legge 37/2008. *(non è stata prodotta dalla proprietaria)*
6. Non è stato possibile reperire L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). *(non è stata prodotta dalla proprietaria)*
7. Il servizio igienico del piano Terra è dotato di W.C., lavandino, bidet, doccia completi di rubinetterie.
8. Il servizio igienico del piano 1° è dotato di W.C., lavandino, bidet, doccia/vasca completi di rubinetterie.
9. Dal punto di vista urbanistico è non **conforme**.
10. La planimetria catastale risulta non **conforme** allo stato di fatto.
11. Lo stato di fatto relativo alle volumetrie è conforme a quanto dichiarato nell'elaborato grafico allegato alla **Concessione Edilizia, n° 3 del 1993, e variante. (Vedi Allegati n° 01)**.
12. Presumibilmente in data successiva sono state realizzate una serie di opere edilizie al piano terra senza autorizzazioni
13. L'Edificio è dotato di Autorizzazione di Abitabilità rilasciato per le tre unità Immobiliari che lo costituiscono in data 01 marzo 1993.

Destinazione Vano	Consistenza utile netta mq.
PIANO TERRA	
Ingresso-Soggiorno-Cucina	40,32
Bagno-Antibagno	7,65
Vano scale	5,66
PIANO PRIMO	
Camera 01	11,40
Camera 02	9,21
Camera 03	9,21
Camera 04	14,54
Bagno	5,17
Corridoio	7,40
LOCALI SGOMBERO	
Vano 01	20,50
Vano 02	20,00
Consistenza	
Piano Terra	53,63
Piano Primo	56,93
Locali Sgombero	40,50

Per quanto concerne la Consistenza della Superficie Commerciale, è stata determinata utilizzando i criteri di computo **“della superficie convenzionale vendibile”**, secondo quanto indicato dalla ex **Norma UNI 10750/2005 “servizi – AGENZIE IMMOBILIARI - Requisiti del servizio”**, ritirata in data 20/01/2011 e sostituita dalla **Norma UNI En 15733/2011**.

Sono state altresì tenute in debita considerazione le **“Istruzioni per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)”**, e sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998.



<i>Voci costitutive</i>	<i>Sup. Commerciale mq.</i>
PIANO TERRA	66,38
PIANO PRIMO	76,07
LOCALI SGOMBERO	51,02
Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, 25% dei locali sgombero	

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO:

PIANO TERRA	mq.	66,38
PIANO PRIMO	mq.	76,07
LOCALI SGOMBERO	mq.	12,755
SOMMANO	mq.	155,205

Superficie Commerciale determinata pari a **mq. 155,205**

D3) VALUTAZIONE

Per determinare il valore del bene oggetto di perizia, si sono considerati i seguenti parametri per quanto di rispettivo riferimento:

- Tipologia edificio.
- Stato di conservazione.
- Distribuzione delle funzioni in relazione agli spazi.
- Rapporti aero illuminanti favorevoli/sfavorevoli.
- La qualità delle finiture.
- Posizione ed orientamento dell'edificio.
- La sua ubicazione.
- Altezza da terra.

- Godibilità delle aree comuni esterne.
- Lo studio e verifica di eventuali comparabili ricavati dalle indagini del mercato immobiliare attivo nella zona ed aree limitrofe con medesime caratteristiche. (**Vedi Allegati n° 05**)
- La personale conoscenza del mercato immobiliare.
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio, Fascia di riferimento, Zona R1 Extraurbana/ZONA COLLINARE, Valori determinati al secondo semestre 2023. (**Vedi Allegati n° 05**).
- E la comparazione con il mercato di immobili simili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L			

Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari della Abitazione, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, pare equo assegnare il valore di stima di **2.200/00 €/mq..**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. 155,205} \times \text{€/mq. 2.200/00} = \text{€ 341.451/00}$$

Il valore definitivo come indicato in atti, e stimato arrotondato per difetto ammonta complessivamente a:

€ 341.450/00

(diconsi trecentoquarantunomilaquattrocentocinquanta euro)

PREZZO PROPOSTO DI BASE D'ASTA

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 12% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per l'immobile sopra descritto, avremo:

	VALORE (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	341.450/00
Abbattimento forfettario del 12%	40.974/00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	300.476/00

VALORE ADEGUATO

(Prezzo base d'asta) € 300.400,00

(diconsi trecentomilaquattrocentoeuro)

In fase di accertamento della conformità urbanistica ho individuato un abuso edilizio, che consiste nel cambio di destinazione d'uso dei locali sgombero che come si può osservare dal servizio fotografico e dall'elaborato grafico prodotti in allegato, trasformandoli da vani praticabili ma non abitabile, in vani abitabili completi di un angolo cottura, accessibili direttamente dall'abitazione principale ho quindi verificato se esisteva la possibilità di sanare l'abuso, consultando il Regolamento edilizio in vigore.

Questa ricerca mi ha consentito di accertare che sono applicabili due soluzioni, alternative:

La **prima soluzione** consiste nel provvedere alla demolizione delle opere abusive ripristinando lo stato legittimo dei luoghi, la **seconda soluzione** consiste nel procedere alla sanatoria delle opere eseguite, provvedendo ad eseguire gli interventi necessari per adeguarsi alla normativa vigente, presentando una SCIA in sanatoria,

In entrambi i casi questo comporta dover affrontare una serie di costi che vengo a stimare qui di seguito.

Prima Soluzione

Costi intervento di rimessa in pristino dei locali sgombero stimati:

N°	ARTICOLO	Quantità	Costo/mq/un	Importo
01	Interventi di elettricista per assistenza in fase di demolizione e di successivo ripristino compreso fornitura e posa in opera di interruttori, prese, placche, spostamento quadro elettrico e Nuova Certificazione di Conformità.	1	3.500,00	3.500,00
02	Interventi di idraulico in assistenza in fase di demolizione della cucina.	1	1.500,00	1.500,00
03	Demolizione del pianerottolo e della scala di accesso dal soggiorno al locale sgombero carico e trasporto in pubblica discarica del materiale di risulta.	1	4.800,00	4.800,00
04	Esecuzione di tamponamenti di una porta con forati di laterizio tipo POROTON spessore 10 cm, con interposizione di pannello fonoassorbente nella porta del muro portante.	5,00	80,00	400,00
05	Riprese intonaci con rasatura, e successiva tinteggiatura completa dei due locali e dell'intera parete del Soggiorno.	115,00	16,00	1.840,00
06	Demolizione dei rivestimenti in ceramica (compreso smaltimento come descritto al punto 03)	10,00	60,00	600,00

07	Smontaggio della porta, compreso telaio e controtelaio, smuratura dell'imbotto carico e trasporto in pubblica discarica.	1	300,00	300,00
08	Presentazione CILA Tardiva per sanare la porta di accesso tra i due Locali sgombero, compreso diritti comunali e sanzione (€ 1.000,0).	1	3.200,00	3.200,00
09	Presentazione CILA Tardiva per sanare le modifiche interne all'appartamento al piano terra del bagno ed antibagno, compreso diritti comunali e sanzione (€ 1.000,0).	1	3.200,00	3.200,00
10	DOCFA di aggiornamento per due planimetrie.	2	1.200,00	1.200,00
TOTALE				20.540/00
SE&O				

Seconda Soluzione

Costi intervento di presentazione di istanza di Sanatoria stimati presumibilmente in ragione di:

N°	ARTICOLO	COSTO STIMATO
01	Onorari professionali per istruire pratiche necessari alla regolarizzazione presso il Comune e Genio Civile, compreso calcoli strutturali.	€ 8.500/00
02	Oneri, costi urbanizzazione, oblazioni e diritti vari.	€ 15.000/00
03	DOCFA di aggiornamento per due planimetrie.	€ 1.200/00
04	Adeguamento e verifica degli impianti e nuova certificazione di Conformità.	€ 7.250/00
05	Nuova Attestazione di Abitabilità	€ 1.500/00
06	Redazione Attestato Prestazione Energetica ed invio telematico. (A.P.E.)	€ 500/00
IMPORTO COMPLESSIVO STIMATO		€ 33.950/00
SE&O		

P.S. per quanto concerne le cifre indicate per oneri ed oblazioni posso solamente presumere l'importo per l'ottenimento della sanatoria, come la sua effettiva approvazione, mio malgrado non sono in grado di quantificarne i costi reali ed averne la certezza, visto che possono essere diverse le interpretazioni di approccio alla sua definizione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che non è stato in grado al momento a darmi direttive precise, se non presentando un eventuale richiesta di parere preventivo, questo comporterebbe la necessità di uno studio progettuale approfondito per il quale non avevo titolo non rientrando nell'incarico conferitomi.



PRECISAZIONI

Ritengo di avere risposto esaurientemente portando argomenti certi ed inequivocabili, atti a sostenere il mio operato, affrontando gli argomenti da ogni punto di vista necessario, mettendo a disposizione del G.I. una relazione ed una documentazione allegata che descrive ed affronta gli argomenti del quesito da ogni prospettiva possibile, come mi era richiesto dal quesito.

Non ho rilevato nessuna circostanza ostantiva alla vendita.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Per quanto concerne la parte dei creditori interessati al procedimento ha inviato osservazioni in riferimento alla presente bozza di relazione estimativa, che ho provveduto ad inviare alle stesse tramite posta PEC, nel rispetto delle tempistiche stabilite dal G.E.. mentre il debitore ha inviato una PEC con una serie di osservazioni, documento che risulta allegato insieme alle ricevute di invio della bozza di stima.

A tali osservazioni mi appresto a rispondere qui di seguito.

Osservazioni: "A pagina 13 della relazione di stima del geom. Ceneri è riportato il procedimento di stima che ha adottato per attribuire il valore di mercato. Il procedimento prende spunto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e, per quanto specificato nella relazione, determina un prezzo unitario sulla base della sua conoscenza del mercato.

Al punto 3 delle direttive vengono esplicitati i criteri per la determinazione del valor di mercato. Si



legge che il perito deve specificare il procedimento di valutazione adottato enunciando in particolare gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, reperendo in particolare i dati da compravendite di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare. Al penultimo paragrafo, sempre del punto 3 delle direttive, si legge che non sono ammesse valutazioni empiriche e quotazioni derivanti dal listino dell'O.M.I.

Dopo il valore di mercato viene determinato il valore a base d'asta e, nelle pagine successive, vengono fatte delle precisazioni in merito ai costi per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate dal geom. Ceneri.

Vengono prospettate due soluzioni, una per un importo di € 20.450 ed una per un importo di € 33.950. Il prezzo a base d'asta indicato a pagina 13 della relazione di stima non tiene conto degli importi indicati per la regolarizzazione dell'immobile.

L'art. 568 del c.p.c. specifica che, nella determinazione del valore di mercato, dopo aver determinato il valore per metro quadro e quindi il valore complessivo, il perito debba esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per gli oneri di regolarizzazione urbanistica."

Per chiarezza estraendo le singole osservazioni dell'Esecutata, provvederò a dare risposta;

- A pagina 13 della relazione di stima del geom. Ceneri è riportato il procedimento di stima che ha adottato per attribuire il valore di mercato. Il procedimento prende spunto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e, per quanto specificato nella relazione, determina un prezzo unitario sulla base della sua conoscenza del mercato.
- Non è del tutto corretto, in quanto per la determinazione del prezzo unitario ho tenuto conto di **13 PARAMETRI** oltre alla mia più che quarantennale conoscenza del mercato immobiliare, si riconosco che tra loro vedi (voce I) cito anche la Banca dati dell'Agenzia del Territorio, ma probabilmente gli è sfuggito, che tra i Parametri, esattamente (voce J, cito testualmente : Lo studio e verifica di eventuali comparabili ricavati dalle indagini del mercato immobiliare attivo nella zona ed aree limitrofe con medesime caratteristiche.), nel caso specifico ho selezionato su oltre 300 proposte di vendita e/o altri immobili all'asta, una serie di immobili comparabili. Che sono debitamente allegati (**Vedi Allegati n° 05**)

- Al punto 3 delle direttive vengono esplicitati i criteri per la determinazione del valor di mercato. Si legge che il perito deve specificare il procedimento di valutazione adottato enunciando in particolare gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, reperendo in particolare i dati da compravendite di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da



valutare. Al penultimo paragrafo, sempre del punto 3 delle direttive, si legge che non sono ammesse valutazioni empiriche e quotazioni derivanti dal listino dell'O.M.I.

- Chiarendo il punto precedente ritengo di avere risposto anche a questa osservazione.
- Dopo il valore di mercato viene determinato il valore a base d'asta e, nelle pagine successive, vengono fatte delle precisazioni in merito ai costi per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate dal geom. Ceneri.
Vengono prospettate due soluzioni, una per un importo di € 20.450 ed una per un importo di € 33.950. Il prezzo a base d'asta indicato a pagina 13 della relazione di stima non tiene conto degli importi indicati per la regolarizzazione dell'immobile.
L'art. 568 del c.p.c. specifica che, nella determinazione del valore di mercato, dopo aver determinato il valore per metro quadro e quindi il valore complessivo, il perito debba esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per gli oneri di regolarizzazione urbanistica."

- Ritengo di avere ottemperato correttamente all'art. 568 del C.p.c., avendo determinato il valore dei costi per le due possibili opzioni che l'aggiudicatario potrà prendere in considerazione; la rimessa in pristino, oppure la regolarizzazione urbanistica, e m sembra di avere evidenziato doverosamente che la rimessa in pristino è sicuramente eseguibile, mentre la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati non era certa, vedi a Pag. 15: Costi intervento di presentazione di istanza di Sanatoria stimati presumibilmente in ragione di; Pag. 16: P.S. per quanto concerne le cifre indicate per oneri ed oblazioni posso solamente presumere l'importo per l'ottenimento della sanatoria, come la sua effettiva approvazione, mio malgrado non sono in grado di quantificarne i costi reali ed averne la certezza, visto che possono essere diverse le interpretazioni di approccio alla sua definizione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che non è stato in grado al momento a darmi direttive precise, se non presentando un eventuale richiesta di parere preventivo, questo comporterebbe la necessità di uno studio progettuale approfondito per il quale non avevo titolo non rientrando nell'incarico conferitomi.

Quindi non accertabile se il conseguimento della sanatoria sia effettivamente ottenibile, se non attivando procedure che esulano dall'incarico conferitomi dal Giudice.

Comunque a Pag. 13, ho effettuato come previsto per determinare il PREZZO PROPOSTO DI BASE D'ASTA una serie di ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA, quindi un abbattimento del Valore per determinare un Valore Adeguato, che contempla anche questa problematica.



CONCLUSIONI

STIMA Appartamento

(Prezzo base d'asta) € 300.400,00
(diconsi trecentomilaquattrocentoeuro)

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 19 pagine, oltre gli allegati ed i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Il Perito Esperto Estimatore
(Geom. Maurizio CENERI)

Tirrenia, li 22 LUGLIO 2024.-

Elenco degli Allegati:

- Copia ricevute di notifica Bozza della Relazione di Stima alle parti.- (03 pag.)
- Smart checklist Esecuzioni immobiliari sistema conservatoria.- (01 pag.)
- n° 01 Copia PERMESSI EDILIZI.- (16 pag.)
- n° 02 Servizio fotografico.- (17 pag.)
- n° 03 Tavola del rilievo della U.I.- (01 pag.)
- n° 04 Visure e Planimetrie Catastali.- (05 pag.)
- n° 05 + (A-L) Copia Banca dati OMI Agenzia delle Entrate.- (64 pag.)

