

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA EMILIA GRASSI

————— ◊ —————

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.168-2023

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

– contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

esperto stimatore: Geom. Roberta Conte

- Data Decreto di nomina: 06/11/2023
- Data trasmissione giuramento: 16/11/2023
- Data udienza ex 569 cpc: 13/06/2024

————— ◊ —————

LOTTO UNO DI N/UNICO

Piena proprietà di appartamento con corte e ripostiglio esterno, posto a Cecina (LI), in
via F.D. Guerrazzi n.47, piano terra.



LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	NAPOLI
codice fiscale	05828330638
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	FIRENZE
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	AVV. MARCO CORSI - ROMA
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	
codice fiscale	
Tipo diritto	Scegliere un elemento. Quota Debitore Scegliere

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	CECINA PORTO IMMOBILIARE DI GUZZARDO MICHELE E BENETTI CECILIA S.N.C.				
2005	notaio	TAMMA FRANCESCO PAOLO	data	03/11/2005	repertorio	103358
al	TRASCRIZIONE					
2024	Ufficio	LIVORNO	data	09/11/2005	n. particolare	11754

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di	MARINAI GIULIANO				
1989	notaio	TAMMA FRANCESCO PAOLO	data	11/12/1989	repertorio	103358/11592
al	TRASCRIZIONE					
2005	Ufficio	LIVORNO	data	21/12/2023	n. particolare	15516

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di	MARINAI GIULIANO				
1993	notaio	TAMMA FRANCESCO PAOLO	data	10/0/1993	repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
2005	Ufficio	LIVORNO	data	21/12/2023	n. particolare	15518

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di	PACCHINI ILVA				
2004	notaio	TAMMA FRANCESCO PAOLO	data	06/11/2004	repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
2005	Ufficio	LIVORNO	data	21/12/2023	n. particolare	15517

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	PACCHINI ILVA				
1982	notaio	CRISTIANI MAURO	data	24/02/1982	repertorio	9560/3496
al	TRASCRIZIONE					
2005	Ufficio	PIOMBINO	data	16/03/1982	n. particolare	535

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di					
2004	notaio		data	06/11/2004	repertorio	103358/11592
al	TRASCRIZIONE					
2005	Ufficio	LIVORNO	data	21/12/2023	n. particolare	

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	MARINAI DINO				
1982	notaio	CRISTIANI MAURO	data	24/02/1982	repertorio	9560/3496
al	TRASCRIZIONE					
2004	Ufficio	PIOMBINO	data	16/03/1982	n. particolare	535

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

PICCOLO AMPLIAMENTO ANGOLO COTTURA PER UTILIZZO DEL SOTTOSCALA

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Firmato Da: CONTE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 - Serial#: 71579a9d9883acc3f0e6eae21f03658f



8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	OCCUPATO SENZA TITOLO
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
--	-----------	--	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO NEL COMUNE DI CECINA, IN VIA F.D. GUERRAZZI N. 47, PIANO TERRA, COSTITUITO DA SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE, ANTI BAGNO E BAGNO, OLTRE CORTE E RIPOSTIGLIO ESTERNO.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 129.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 7.000,00
Debiti condominiali	€ 2.400,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ 118.200,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 115.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 7.000,00
Debiti condominiali	€ 2.400,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 106.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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



A) Premessa:

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Emilia Grassi, in data 06/11/2023 trasmetteva, tramite posta certificata, la nomina di esperto stimatore alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, per la valutazione dei beni immobili oggetto della Procedura di Esecuzione n. 139/2023 (ALL.1). La scrivente, il 16/11/2023, inviava al Tribunale di Livorno, per via telematica, il giuramento e l'accettazione dell'incarico ricevuto. (ALL.2).

In data 13/12/2023, con il Custode Giudiziario Dott. Marco Voglini eseguiva l'accesso ai luoghi per effettuare le operazioni peritali, la verifica dell'immobile oggetto dell'esecuzione, i rilievi metrico e fotografico.

Dalle ricerche anagrafiche effettuate alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno, la [REDACTED] [REDACTED] risulta avere la sede legale presso lo [REDACTED] (LI), in [REDACTED] [REDACTED] aventi come [REDACTED] [REDACTED]

La scrivente provvedeva alla stesura della relazione di stima, come richiesto dal Giudice succitato, dalla quale risulta:

- 1) *all'individuazione dei beni procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*
- 2) *all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;*
- 3) *all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene*

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. 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 sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del facsimile allegato al *Vademecum* scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria;

4) 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) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

5) 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 dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., III Comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante dell'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

6) *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.);*

7) *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;*

a precisare se:

8) *la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*

9) *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 ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);*

10) *se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.*

11) *a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;*

12) *alla descrizione dei beni, 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), 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 proprie e condominiali;*

13) *a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale 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 sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- 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;*

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 di 1

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è posto nel Comune di Cecina (LI), Frazione di San Pietro in Palazzi, in via Francesco Domenico Guerrazzi n. 47, piano terra ex Via E. Salgari n. 48 Piano T.

trasmesso l'intero edificio individuato con il sub 601 e successivamente frazionato dai titolari. Nell'atto è riportato *"la parte venditrice ha garantito che l'accesso al bene in oggetto avviene, da oltre cento anni, tramite strade private della larghezza di circa cinque metri lineari, situate a confine, servitù descritta nell'atto di provenienza del notaio Cristiani di cui in seguito. Le parti danno atto che sulla ex particella 88 del foglio 22 del catasto terreni, insiste un pozzo a cielo aperto, gravato da servitù di attingimento di acqua per uso domestico ed agricolo, limitatamente al bestiame e all'orto domestico, in favore della proprietà dei signori [REDACTED], in Catasto al foglio 22 particelle 31 e 30 e al foglio 21 particella 5, servitù costituita con l'atto del notaio [REDACTED], registrato in Piombino il [REDACTED]."*

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Al P.R.G. vigente al Comune di Cecina gli immobili si trovano all'interno della zona E4 (Zone agricole produttive costiere) normata dall'art. 38 delle NTA, ambito A1-sottosistema del Parco del fiume Cecina – del Piano Strutturale adottato dal Comune di Cecina (LI) dove sono consentiti "Interventi sul patrimonio edilizio esistente fin alla categoria della ristrutturazione edilizia, con eventuale aumento delle unità immobiliari re modifiche di destinazione d'uso , ampliamenti e sopraelevazioni".

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione, tra cui il frazionamento ed il cambio di destinazione da rurale a civile abitazione.

Al Comune di Cecina sono state reperite le seguenti pratiche (ALL.6):

- DIA prot. n. 746/05 del 31/10/2005,
- Variante prot. n. 14183 del 12/05/2006;
- Fine Lavori prot. n. 34884 del 29/11/2006;
- Attestazione di Agibilità prot. n. 37696 del 20/12/2006.

Dalle verifiche effettuate per gli immobili oggetto di studio, presso gli archivi degli Uffici del Comune di Cecina, oltre a quelle sopra citate non sono state reperite altre pratiche edilizie.

Durante il sopralluogo, avvenuto il 13/12/2023, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto (ALL. 7). Da ciò è emerso che l'immobile ha una lieve difformità ai titoli edilizi depositati al Comune di Cecina, ovvero il muro divisorio tra il vano cottura ed il sottoscala risulta spostato, aumentando in questo modo la superficie del vano suddetto. Si precisa che l'altezza è decrescente fino alla quota di pavimento.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi, in riferimento allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro 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 fornita 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 del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato **senza titolo** da terze persone come acclarato dall'Agenzia delle Entrate di Livorno [REDACTED]

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Nessuna causa ostativa

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.9):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 07/05/2024, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravano n.1 Trascrizione pregiudizievole e n.2 iscrizioni, come di seguito elencate:

1. ISCRIZIONE del 08/11/2005 - Registro Particolare 6510 Registro Generale 23580, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 1235 del 02/03/2006 (erogazione parziale)
 - b. Annotazione n. 949 del 22/02/2007 (quietanza e conferma)
 - c. Annotazione n. 950 del 22/02/2007 (riduzione di somma)
 - d. Annotazione n. [REDACTED] (frazionamento in quota)
 - e. Annotazione n. [REDACTED] (restrizione di beni)
 - f. Annotazione n. [REDACTED] (restrizione di beni)
 - g. Annotazione n. [REDACTED] (restrizione di beni)
 - h. Annotazione n. [REDACTED] (restrizione di beni)
 - i. Annotazione n. 2100 del 11/07/2008 (restrizione di beni)
 - j. Comunicazione n. [REDACTED] estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2007. Cancellazione parziale non eseguibile.
 - k. Comunicazione n. 438 del 08/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/02/2008. Cancellazione parziale non eseguibile.
2. ISCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 1088 [REDACTED] del 12/01/2007,

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Documenti successivi correlati:

- a. Comunicazione n. 79 del 12/01/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/03/2013. Cancellazione totale eseguita in data 13/01/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Immobili precedenti.

3. TRASCRIZIONE del 09/10/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 17020. P.U. Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Livorno, [REDACTED]. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Dalle verifiche effettuate è emerso che era in essere una causa civile di I Grado N. R.G. 440/2018 per il riconoscimento del diritto di servitù per acquedotto, con Sentenza del 21/03/2022 (ALL.10) che dichiarava la costituzione di una servitù coattiva perpetua di acquedotto in favore anche degli immobili di proprietà anche della [REDACTED] [REDACTED] contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Cecina al foglio di mappa 21, particella 158 sub.608.

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non erano presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) e/o alcun altro elemento che ne indicasse la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario ad eccezione della Sentenza sopra citata.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio. In data 15/01/2024 la scrivente inviava richiesta all'amministratore condominiale [REDACTED] e Servizi" per avere certezza dell'eventuale debito condominiale. In data 17 gennaio perveniva la risposta dalla quale si evinceva ed acclarava che la parte esecutata ha un debito verso il condominio al 01/04/2024 di € 3.786,32 (ALL.11).

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti:

L'immobile oggetto di esecuzione **NON** riunisce le caratteristiche edilizie igienico sanitarie per poter essere diviso in due distinte unità.

Descrizione dell'Immobile

Dal sopralluogo effettuato il 13/12/2023, (ALL. 12) si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (ALL.13).

L'appartamento è parte di un fabbricato residenziale, su due piani fuori terra, derivato dalla trasformazione di un edificio rurale dell'originaria Fattoria denominata "S. Amelia", struttura costituita da n.10 appartamenti, oltre area esterna per parcheggi. La località è inserita nella campagna di Cecina, ubicata a circa 500 mt. dal porto turistico ed a circa 700 mt dall'accesso alla prima spiaggia.

L'immobile ha una struttura portante in pietra e laterizio. I solai sono con travi e travicelli in legno e mezzane in laterizio. La copertura è del tipo "a capanna" con manto in laterizio con coppi ed embrici.

L'unità immobiliare oggetto di studio, al piano terra, ha la porta di ingresso sulla via Guerrazzi (strada bianca privata). Essa è costituita da un soggiorno-cottura, una camera, un antibagno e bagno oltre due aree esterne di pertinenza con ripostiglio distaccate dall'appartamento di cui una utilizzata per parcheggio. I soffitti sono caratterizzati da solai a volta "a crociera", l'altezza interna colmo volta è di 3,00 mt. I pavimenti sono in laminato simil legno, i rivestimenti in ceramica monocottura. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro termico e persiana.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, l'impianto termico è a GPL.

L'adduzione idrica è garantita da un pozzo di acqua non potabile, tale situazione è provvisoria ed è vincolata dalla decisione della Sentenza del 21/03/2022 della Causa Civile del Tribunale di Livorno al N. R.G. 440/2018, nella quale si è costituito il diritto di servitù coattiva perpetua di acquedotto. Sono in atto, da parte dell'amministratore di condominio, tutte le procedure per effettuare i lavori della nuova condotta con allaccio alla rete idrica pubblica sulla via di Volterra come indicato dalla A.S.A. S.p.a. (Azienda Servizi Ambientali).

Lo stato di conservazione è normale e non necessità di alcun lavoro di manutenzione.

CALCOLO SUPERFICI:

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
appartamento	50,00	100%	50,00
area verde	140,00	10%	14,00
posto auto	26,00	40%	10,40
rip. Esterno	6,00	40%	2,40
TOTALE MQ			74,40

*Superficie Esterna Lorda

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;

- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

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

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Vista l'area su cui sorge il fabbricato con poca densità edificatoria la scrivente ha effettuato ricerche anche nei fogli catastali limitrofi. Per l'immobile oggetto di valutazione sono stati trovati i seguenti atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA:

1. Atto del 18/01/2024, [REDACTED] Livorno. Trascritto a Livorno il 26/01/2024 [REDACTED] Unità immobiliare sita in Comune di Cecina frazione san Pietro in Palazzi località "La Cinquantina" facente parte del fabbricato ubicato alla Via F.D. Guerrazzi n. 48 precisamente: appartamento posto al primo piano dell'indicato edificio, avente accesso a mezzo di scala condominiale, composto da cucina- soggiorno, disimpegno e bagno, con annesse tre porzioni di corte esclusiva. Prezzo di vendita in vendita a € [REDACTED]
2. Atto del [REDACTED] in Livorno. Trascritto a Livorno il [REDACTED]. Unità immobiliare sita nel Comune di Cecina, in via Carlo Ginori n. 37, facente parte del fabbricato denominato "Blocco R3". L'appartamento posto al secondo piano è composto da cucina-soggiorno, camera, bagno, di disimpegno e terrazzo. Prezzo di vendita a € [REDACTED]

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:



Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) (ALL.14):

€ 129.000,00 (centoventinovemila/00 euro);

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Detrazione per la determinazione dei costi per la realizzazione di condotta idrica

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile oggetto di stima sono state riscontrate difformità ovvero risulta uno spostamento della parete nel vano cottura che consente l'utilizzo della superficie del sottoscala. Tale disuguaglianza con i titoli edilizi può essere regolarizzata presentando pratica al Comune di Cecina di sanatoria con il conseguente pagamento degli oneri sanzionatori ed il conseguente aggiornamento catastale. Quest'ultimo in base alla Circolare del Agenzia delle Entrate n. circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 e le nuove disposizioni dal 1° luglio 2020, che indica di procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti. La scrivente ritiene che per la redazione della documentazione sono necessari i seguenti costi:

RILIEVO DI FABBRICATI E RESTITUZIONE GRAFICA	200,00 €
PREDISPOSIZIONE ELABORATI E RELAZIONI PER PRATICA SANATORIA. INVIO TELEMATICO AL COMUNE DI CECINA	1.500,00 €
AGGIORNAMENTO CATASTALE COMPRESIVO DI FRAZIONAMENTO PER LE UNITA' IMMOBILIARI APPARTAMENTO-RIPOSTIGLIO E POSTI AUTO	1.000,00 €
SANZIONE	1.000,00 €
	3.700,00 €

La scrivente ha ritenuto di procedere al calcolo degli importi necessari al fine di realizzare la condotta idrica ed il relativo allaccio idrico. Tale spesa, ripartita per quote millesimali, ricadrà sull'immobile oggetto di esecuzione.

I Costi presunti, necessari per la realizzazione della nuova condotta idrica per allaccio alla rete pubblica, escluso eventuali allacci alle singole abitazioni, è stato computato in € 30.000,00 (trentamila/00euro) (ALL.15), alle quali andranno aggiunte le spese tecniche per la progettazione stimate a corpo in € 3.000,00 oltre IVA e spese accessorie. Costo globale presunto totale arrotondato in € 33.000,00 (trentatremila/00euro). Tali importi sono a carico del condominio pertanto per l'immobile oggetto di procedura incideranno di € 3.300,00 (tremilatrecento/00euro) oltre IVA e spese accessorie, pari ai 100 millesimi di competenza.

Da ciò deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 122.000,00 (centoventiduemila/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene oggetto di esecuzione sussistono debiti condominiali, al maggio 2024, pari in € 2.356,93, arrotondato a € 2.400,00.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di*

marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma fra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato



le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni similari a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

RESIDENZIALE			
valore di mercato	€	129.000,00	
saggio capitalizzazione annuo	4,64%	†	† saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area	30,00%		il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese - s.f. x 0,7
analisi restrittiva			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€ 960,91	6 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 896,89	12 intervallo tra stima e presa in possesso ‡
mancato reddito †	1,00%	€ 321,03	3 intervallo tra D1 e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€ 1.590,74	5 intervallo tra aggiudicazione e D1
rischio assunto	8,0%	€ 10.330,00	10 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 14.091,57	
		€ 114.908,43	
arrotondato a	€	115.000,00	‡ la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorrendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
		10,92%	

Per quanto sopra esposto avremo quindi:

Prezzo base d'asta, al lordo delle spese € 115.000,00

Spese regolarizzazioni/ripristino € 7.000,00

Debiti condominiali € 2.400,00

Prezzo base d'asta €105.600,00 arrotondato € 106.000,00

La scrivente, ritenendo di aver ottemperato all'incarico affidatogli, rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, li 06/05/2024

L'Esperto Stimatore

(Geom. Roberta Conte)

ALLEGATI:

1. Nomina;
2. Giuramento ed accettazione dell'incarico;
3. Documentazione Camera di Commercio inerente esecutivo;



4. Documentazione catastale;
5. Documentazione atti di provenienza;
6. Documentazione Comune Cecina;
7. Elaborato grafico con l'indicazione degli abusi;
8. Documentazione situazione locativa Agenzia delle Entrate di Livorno;
9. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari;
10. Sentenza per la costituzione di una servitù coattiva perpetua di acquedotto;
11. Documentazione gestione condominiale;
12. Raccomandata esecutata per primo accesso ai luoghi;
13. Rilievo fotografico;
14. Tabelle MCA;
15. Computo metrico estimativo;
16. Pec invio perizia alle parti

