

TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO

Oggetto: CTU per Esecuzione Immobiliare promossa da:

contro

Relazione tecnica

(copia conforme alla direttiva del Garante – G.U. n. 47 del 25/02/2008)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Emilia GRASSI

Rif. ES. N. 221/2023

Data del giuramento dell'Esperto: 13/02/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2024

Esperto Estimatore: geom. Andrea Cavasin

LOTTO UNICO

Piena proprietà appartamento sito in Livorno, Largo Mercato
Ortofrutticolo n. 21 piano quarto, interno n. 7

R.G.E. Procedura n. 221/2023

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	1/1		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	Non risulta
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
Dal oggi	A favore di	– quota 1/1 – stato civile libero				
	notaio		data	07/10/2020	repertorio	
Al 07/10/2020	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	08/10/2020	n. particolare	
Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
Dal 07/10/2020	A favore di					
	notaio		data	08/08/2012	repertorio	
Al 08/08/2012	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	10/08/2012	n. particolare	
Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
Dal 08/08/2012	A favore di					
	notaio		data	06/10/1969	repertorio	
Al 06/10/1969	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	13/10/1969	n. particolare	
Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
Dal 06/10/1969	A favore di					
	notaio		data	12/1968	repertorio	
Al 09/12/1968	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	24/12/1968	n. particolare	

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

NO

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

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									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

NO

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	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	
Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura
		Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento per civile abitazione ubicato in Livorno, Largo Mercato Ortofrutticolo n. 21, al piano quarto di edificio plurifamiliare, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso e vano scala condominiali, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, cucina con balcone verandato, due camere e ripostiglio.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 104.257,46
Spese regolarizzazioni/ripristino	0,00
Debiti condominiali	€. 2.138,36
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 102.119,10

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 91.830,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 0,00
Debiti condominiali	€. 2.138,36
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Prezzo base d'asta	€. 89.691,64

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Il sottoscritto Geom. Andrea Cavasin, nato a Livorno il 14/01/1969 ed esercente la libera professione in Rosignano Marittimo, via F.lli Bandiera n. 17, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Livorno, al n. 894, nominato esperto estimatore per l'esecuzione immobiliare n. 221/2023 promossa da Banca Centro Credito Cooperativo Toscana-Umbria società Cooperativa, al quale il G.d.E. ha posto il quesito di seguito allegato al n. 9), dopo aver prestato giuramento di rito il 13/02/2024, procede all'incarico affidato, rispondendo di seguito ai quesiti posti, attraverso relazione tecnica di seguito redatta, preceduta da sommario e premesse.

SOMMARIO

PREMESSE

A) DESCRIZIONE GENERALE

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

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione del bene
- B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte
- B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti
- C.2. Scelta del procedimento di stima
- C.3. Determinazione del valore di mercato
- C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.
- C.5. Esposizione del valore "worst case"

D) VERIFICHE FINALI

D.1. Caratteristiche immobile D.M. 02/08/1969

D.2. Diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/05

D.3. Circostanze ostative alla vendita

PREMESSE

A1) In via preliminare il C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 del c.p.c., la quale è risultata composta dai seguenti elementi:

- Relazione storico-ipotecaria ventennale a firma del notaio Giulia Barbagallo di Palermo;
- Nota di trascrizione del pignoramento, conservatoria RR.II. di Livorno, del 10/01/2024 al n. 392 del R.G e n. 303 del R.P.;
- Estratto di mappa catastale.

La descritta documentazione è risultata idonea al fine dell'identificazione catastale, dell'esatta proprietà e della verifica dei vari proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, la quale è stata integrata con le ispezioni ipotecarie del 29/05/2024, 05/06/2024, e visure storiche catastali del 20/01/2024 e 25/07/2024, che si allegano in copia all'allegato n. 1); in particolare dalla documentazione acquisita è stata verificata l'esatta rappresentazione catastale del bene, per la quale in data 20/02/2024 è stata recuperata dall'Agenzia Dell'Entrate di Livorno la planimetria catastale, che si allega in copia al n. 2);

A2)-A3) per la verifica dell'esatta proprietà dei beni il C.T.U. ha effettuato le relative verifiche attraverso l'esame degli atti di provenienza;

A4)-A5) per l'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e relativa coerenza catastale, lo scrivente ha concordato con il custode giudiziario l'accesso all'immobile per il giorno 10/04/2024 per lo svolgimento delle operazioni di rilievo; per la suddetta attività si rimanda alla relazione emessa dal custode e depositata agli atti del fascicolo;

A6) per la verifica della regolarità urbanistica il C.T.U. ha effettuato le relative ricerche presso l'archivio comunale di Livorno ed acquisito, con istanza depositata in data 29/05/2024, relativa documentazione relativa a

pratiche edilizie pregresse della quale produce copia (vedasi allegato n. 7 in copia).

- A7) Per verifica dell'esistenza di formalità vincoli od oneri gravanti sull'immobile, che resteranno a carico dell'acquirente, varie formalità riguardanti l'immobile interessato, è stata esaminata la documentazione ipotecaria, integrandola con gli allegati al n. 1), le cui risultanze sono riportate nella sezione dedicata;
- A8) Per la verifica dello stato di possesso del bene, oltre a quanto rilevato in corso delle operazioni peritali, è stata predisposta istanza all'Agenzia Delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza d'eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto d'esecuzione ed in relazione agli eseguiti, per il quale si allega documentazione prodotta dallo stesso Ufficio (all. 5 in copia);
- A9) Per la verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, lo scrivente ha provveduto ad esaminare i titoli di proprietà degli eseguiti, oltre ad atti pregressi, di cui si riporta di seguito le fattispecie emerse;
- A10) Per la verifica dell'esistenza di eventuali spese condominiali, lo scrivente rileva che l'immobile oggetto di perizia fa parte di un condominio giuridicamente costituito, al cui amministratore protempore lo scrivente ha inviato opportune richieste di informazioni, a seguito delle quali indica nella sezione dedicata le risultanze emerse.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in Livorno, in Largo Mercato Ortofrutticolo n. 21, interno n. 7, ed è rappresentato dalla quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso e vano scale condominiali, sito al piano quarto di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, bagno, cucina con balcone verandato, due camere e ripostiglio.

Titolarità:

Provenienza:

atto di compravendita notaio [REDACTED] del 07/10/2020
rep./racc. [REDACTED]

Lo scrivente riporta di seguito ed in allegato 2 la sovrapposizione
ortofoto/estratto catastale.



A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Esaminate le visure catastali, l'immobile oggetto di esecuzione
immobiliare risulta intestato come segue:

Lo stesso immobile risulta censito in catasto fabbricati del comune di
Livorno, in foglio 8, particella 744, subalterno 8, come nella tabella di seguito
indicata:

cod	Foglio	Par.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1.	8	744	8	A/2	3	5,5	823,75

Non sono presenti in banca dati B.C.N.C.

Da ricerca storica effettuata alla sezione del catasto fabbricati, l'attuale identificazione catastale risulta invariata fino all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intestazione catastale è corretta.

Il fabbricato relativo al bene oggetto di perizia è censito sulla mappa catastale in periodo successivo all'impianto meccanografico. Da ricerca storica risulta:

- FRAZIONAMENTO del 20/02/1996 in atti dal 20/02/1996 (n. [REDACTED], con il quale è stata identificata la porzione relativa all'area di sedime del fabbricato, con ex p.lla 977;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/01/2008 Pratica n. [REDACTED] con la quale l'area ex p.lla 977 è stata variata nella qualità, verso ente urbano;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/01/2008 Pratica n. [REDACTED] con la quale l'area ex p.lla 977 è stata variata nell'identificativo, assumendo l'attuale n. 744.

Il fabbricato risulta correttamente presente nella particella catastale, pertanto l'estratto di mappa risulta conforme.

La planimetria catastale in atti risulta depositata in data 28/03/1986 Mod. 44 n. [REDACTED]. Da ricerca storica risulta l'unica in atti. Lo stato di fatto rilevato risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

L'immobile confina con vano scale condominiale, prop. Vichi (p.lla 744 sub. 601), salvo se altri.

I dati catastali consentono la voltura automatica connessa con la trascrizione del DT.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da verifiche effettuate c/o l'archivio comunale, giusta istanza di accesso agli atti del 29/05/2024, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione è parte di fabbricato costruito in forza della concessione edilizia rilasciata dal comune di Livorno in data [REDACTED] n. [REDACTED] per la quale è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data [REDACTED]. La copia della concessione edilizia non risulta disponibile agli atti comunali.

Successivamente alla costruzione è emersa una pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 per realizzazione di veranda, con istanza presentata in data 21/06/1986 e rubricata al n. [REDACTED]. Di detta pratica risulta rilasciata la concessione a sanatoria in data 09/02/1996 n. [REDACTED].

La ricerca c/o l'archivio comunale è stata effettuata per nominativo, inerente alle varie proprietà succedutesi, e per indirizzo.

Stante quanto sopra riscontrato, lo scrivente prende atto che per l'immobile oggetto di stima, lo stato di diritto è rappresentato dal succitato condono edilizio.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/04/2024 non sono emerse difformità rispetto allo stato di diritto.

Lo scrivente ravvisa alcune lievi differenze rispetto all'atto abilitativo originario di seguito indicate:

- Lieve differenza nel posizionamento della finestra della cucina, che risulta più traslata verso l'angolo esterno del fabbricato.

Tale differenza è riconducibile ad un errore grafico perché riguarda l'allineamento di tutte le finestre del prospetto, quindi ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 e dell'art. 13sexies c.2 del R.E.C., non sono difformità edilizie e non necessitano pertanto di alcun provvedimento di sanatoria.

Da un punto di vista urbanistico il bene risulta parte del tessuto consolidato del comune di Livorno, aree normative di cui all'art. 13 delle N.T.A. del R.U.C. – Aree consolidate di iniziativa privat, gruppo edifici 5 – edifici recenti (art. 7 N.T.A.).

A.4. Gravami sulla proprietà

Non risulta tale fattispecie.

A.5. Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal debitore, che lo utilizza come propria abitazione. Lo stesso immobile è libero da contratti di locazione e titoli opponibili alla procedura. Quanto riscontrato come da giusta nota dell'A.d.E. di Livorno, prot. n. 57794 del 08/07/2024 (allegato n. 5).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta facente parte di condominio giuridicamente costituito, denominato Condominio Largo Mercato n. 21, c.f. 92064090498,

amministrato attualmente da Studio D'este Amministrazioni. Attraverso opportuna istanza, il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni:

- Non risulta regolamento di condominio;
- Sono presenti tabelle millesimali generali e relative alla gestione delle scale (allega al n. 6);
- Per quanto riguarda la gestione ordinaria e straordinaria risultano debiti condominiali totali pari a €. 3.036,12;
- tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV, l'ammontare del debito condominiale limitato agli ultimi due anni di esercizio antecedenti la data della perizia, l'importo è pari a €. 2.138,36 (dal totale di cui sopra è stato detratto l'importo insoluto risultante al 01/01/2022);
- risultano spese straordinarie deliberate nell'esercizio dell'anno 2024, inerenti a intervento di ripristino impermeabilizzazione della terrazza condominiale, la cui quota parte spettante all'immobile oggetto di stima è pari a €. 96,04, già inclusa nel debito di cui sopra;
- attualmente l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è stabilito in €. 617,72, con versamenti a cadenza trimestrale di euro 154,42.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro. Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risulta tale fattispecie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.1 Provenienza ante ventennio

- atto di compravendita notaio [REDACTED] di Livorno del 09/12/1968 rep./racc [REDACTED] trascritto a Livorno il 24/12/1968 al n. [REDACTED] di R.G. e n. [REDACTED] di R.P., con il quale la sig.ra [REDACTED] acquista, in maggiore cespite, la quota di proprietà pari a 2/3 del bene oggetto di perizia;
- atto di cessione diritti e divisione notaio [REDACTED] di Livorno del 06/10/1969 trascritto a Livorno il [REDACTED] al n. [REDACTED] di R.G. e n. [REDACTED]

██████ di R.P., con il quale la sig.ra ██████ acquista, in maggiore cespite, la quota di nuda proprietà pari a 1/3 del bene oggetto di perizia (che diventerà proprietà piena per ricongiungimento di usufrutto del 10/04/2002).

A.9.2 Trascrizioni entro il ventennio dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Castellani Franca

n°1 TRASCRIZIONI contro

Reg. Part. 8329 Reg. Gen. 11442 del 10/08/2012

Atto di notarile pubblico a rogito notaio ██████ di Livorno, inerente a compravendita, del 08/08/2012 a repertorio/raccolta n. 53913/18782, con il quale il soggetto vendeva la quota di proprietà piena pari 1/1 dell'immobile oggetto di stima a ██████ e ██████ i quali acquistavano ciascuno per la quota pari a 1/2 di proprietà piena.

n°1 TRASCRIZIONI a favore

Reg. Part. ██████ Reg. Gen. ██████ del 10/0/2012

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg. Part. ██████ Reg. Gen. ██████ del 08/10/2020

Atto di notarile pubblico a rogito notaio ██████ di Livorno, inerente a compravendita, del 07/10/2020 a repertorio/raccolta n. ██████ con il quale i soggetti suindicati vendevano ciascuno per la quota di proprietà piena pari 1/2 dell'immobile oggetto di stima a

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg. Part. ██████ Reg. Gen. ██████ del 08/10/2020

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg. Part. ██████ Reg. Gen. ██████ del 08/10/2020

Atto di notarile pubblico a rogito notaio [REDACTED] di Livorno del 07/10/2020 a repertorio/raccolta n. [REDACTED] inerente a Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di banca [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per complessive €. 268.000,00, a garanzia di un capitale di €. 134.000,00, per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

n°1 TRASCRIZIONI contro

Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 10/01/2024

Atto Giudiziario del Tribunale di Livorno relativo a verbale di pignoramento immobiliare, del 14/12/2023 rep [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

A.9.3 Formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento

- Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 08/10/2020;
- Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 10/01/2024.

Il sottoscritto geom. Andrea Cavasin, verificato lo storico delle formalità correlate all'immobile oggetto di perizia, attesta la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato in Livorno, in Largo Mercato Ortofrutticolo n. 21, interno 7, ed è rappresentato dalla quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso e vano scale condominiali, sito al piano quarto di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, bagno, cucina con balcone verandato, due camere e ripostiglio.

Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da soffitti e pareti intonacati e pitturati, porte in legno tamburato, finestre in pvc colore bianco con vetro camera, dotate di avvolgibile in plastica, pavimenti in graniglia,

battiscopa in ceramica, portone di ingresso in legno. La qualità delle finiture è di tipo commerciale.

I balconi sono pavimentati con mattonelle in monocottura e dotato di parapetto in ringhiera metallica. La veranda è realizzata con struttura in alluminio anodizzato e vetro temperato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e termico. L'impianto termico è di tipo autonomo, con caldaia murale a metano ubicata nel balcone verandato, fabbrica Beretta codice impianto n. 10996, con elementi radianti costituiti da radiatori in ghisa. Gli impianti tecnologici apparentemente risultano utilizzabili. Non sono stati reperiti certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Il bene è dotato di A.P.E. emesso in data 04/12/2019, dal quale si evince che lo stesso ricade in classe energetica "G".

L'unità immobiliare in parola si presenta in normale stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono di recente installazione (presumibilmente anno 2022), mentre il servizio igienico e l'impianto elettrico risultano probabilmente rinnovati alla fine degli anni '90.

La superficie utile dell'unità immobiliare è complessivamente pari a mq 80,61, oltre a mq 6,34 di balcone e mq 3,31 di balcone verandato.

Per il prospetto delle superfici dei singoli locali si rimanda all'elaborato grafico di rilievo (allegato n. 4).

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto stima è di tipo isolato, posizionato direttamente sul filo stradale della via pubblica, composto di cinque piani fuori terra e dotato di unico vano scale senza impianto ascensore. La costruzione è risalente alla prima metà degli anni '60. La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria con porzioni in ossatura in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti interni in laterizio, copertura a tetto piana. Le facciate sono rifinite a intonaco e pitturate, con aperture dotate di cornici in travertino, infissi in legno e/o alluminio/pvc, serramenti rappresentati da avvolgibili in plastica, parapetti dei balconi in ringhiera metallica.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate da ingresso, atrio e vano scale di accesso ai vari alloggi.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e delle parti condominiali è da ritenersi appena accettabile.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'ubicazione è di tipo semicentrale, in area residenziale di formazione risalente alla fine degli '40, caratterizzata da lotti di media entità, con presenza di esercizi di vicinato ed altri servizi. I fabbricati sono caratterizzati da tipologia multipiano mediamente 5/6 piani fuori terra.

La viabilità esistente non consente agevoli parcheggi, salvo la vicina piazza Barriera Garibaldi, caratterizzata da ampia superficie e dotata molti posti auto. Le aree verdi presenti sono quelle in prossimità della cinta muraria.

Il mercato immobiliare è da ritenersi abbastanza dinamico, caratterizzato da compravendita di appartamenti di piccolo e medio taglio, con importi medi accessibili anche a famiglie e individui meno abbienti.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattasi di immobile unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Vista la tipologia del bene, si constatano ingenti difficoltà nel procedere ad una stima dello stesso ricorrendo ad un metodo analitico. Infatti, adottando il metodo della capitalizzazione dei redditi (tale stima presuppone la conoscenza del bilancio aziendale dal quale estrapolare un reddito medio annuo e la scelta di un saggio di capitalizzazione costante) si otterrebbe una stima dell'unità immobiliare non reale e viziata da alcune approssimazioni quali l'assunzione della costanza del reddito, impossibile a causa dei fenomeni economici relativi al valore della moneta, del progresso tecnico e del variare dell'organizzazione produttiva, e la costanza del saggio di capitalizzazione, che non tiene di conto del rischio connesso alla diversa percepibilità dei redditi futuri ed al periodo di tempo che intercorre fra l'attualità e il momento in cui tali redditi saranno disponibili.

Pertanto si ritiene che nel presente caso si possa determinare il più probabile valore di mercato attraverso un procedimento di stima di tipo

sintetico-comparativa, adottando per la fattispecie il metodo del MCA (market comparison approach), avendo a disposizione dati di mercato sufficienti.

Al fine di esporre le caratteristiche del metodo di stima adottato si cita la seguente fonte:

Marco Simonotti - "Metodi di Stima Immobiliare": << (.....) il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.(....) Il procedimento si impiega nelle stime mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali. Si può facilmente constatare che maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza de risultato. Nei settori immobiliari ove il procedimento si applica regolarmente si reputa che 3 o 4 dati veridici sono sufficienti per un risultato professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati>>.

Al valore di stima si dovrà detrarre eventuali le spese derivanti da sanatorie edilizie e/o ripristini di opere abusive.

Vista la tipologia del bene, nonché le sue caratteristiche, si ritiene che il migliore e conveniente uso ai fini della stima del valore di mercato sia quello residenziale.

La stima è inizialmente effettuata per l'intero immobile (quota 1/1). L'eventuale quota derivante da parziale pignoramento è valutata successivamente (non ricorre la fattispecie).

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Le fasi salienti si riassumono come segue:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione.

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.1 Individuazione del segmento di mercato e descrizione dei comparativi

Il segmento di mercato del quale fa parte l'immobile oggetto di perizia è caratterizzato dai seguenti indicatori economici:

- localizzazione: semicentrale;
- destinazione: residenziale;
- tipologia edilizia: appartamento in condominio;
- caratteristiche costruttive: misto c.a. – muratura, edificio isolato o contiguo multipiano;
- dimensione: massimo 5 vani ed accessori;
- livello di prezzo: minimo €/mq 900,00;
- acquirenti: privati;
- età costruttiva: anni '50/60;
- stato di manutenzione: ristrutturato o da ristrutturare.

C.3.2 Individuazione dei beni comparativi

Per la stima in questione sono stati reperiti tre immobili comparativi, facenti parte dello stesso segmento di mercato, e come di seguito descritti.

C.3.2.1 Comparativo A

Appartamento per civile abitazione situato in Livorno, via Mastacchi n. 236, al piano primo, composto da ingresso-soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Censito al catasto fabbricati di Livorno al foglio 10, mappale 1035 subalterno 605, cat. A/2, cl. 3^a, cons. vani 5,5, s.c. mq 108, r.c. Euro 823,75; oggetto di compravendita con atto notaio Grosso Gianluca di Livorno del 26/07/2023 rep./racc. 7958/6364; prezzo convenuto €. 135.000,00 (si veda tabella 2 all'allegato n. 8).

C.3.2.2 Comparativo B

Appartamento per civile abitazione sito in Livorno, via G. Garibaldi n. 316, al piano secondo, composto da ingresso, cucina con ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, wc con lavanderia e camera. Censito al catasto fabbricati di Livorno al foglio 19, mappale 49 subalterno 611, cat. A/2, cl. 3^a, cons. vani 4,5, s.c. mq 110, r.c. Euro 673,98; oggetto di compravendita con atto notaio Corrias Bianca di Livorno del 20/12/2023 rep./racc. 42741/23235; prezzo convenuto €. 113.000,00 (si veda tabella 3 all'allegato n. 8).

C.3.2.3 Comparativo C

Appartamento per civile abitazione sito in Livorno, via U. Terracini n. 13, al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, cucina, disimpegno zona notte, due camere, bagno e ampio balcone. Censito al catasto fabbricati di Livorno al foglio 21, mappale 2503 subalterno 6, cat. A/2, cl. 3^a, cons. vani 6, s.c. mq 111, r.c. Euro 898,64; oggetto di compravendita con atto notaio Andreini Valentina di Livorno del 02/09/2021 rep./racc. 22847/8430; prezzo convenuto €. 140.000,00 (si veda tabella 4 all'allegato n. 8).

Gli aggiustamenti di prezzo applicati a ciascun comparativo sono stati effettuati in base alle seguenti caratteristiche:

- superficie principale;
- superficie di balconi;
- superficie di verande;
- livello di piano;
- data di trasferimento;

- stato di manutenzione;
- presenza di impianto ascensore.

I prezzi marginali derivanti dalle suddette caratteristiche sono stati calcolati come di seguito esposto.

C.3.3 Calcolo dei prezzi marginali

C.3.3.1 Calcolo del prezzo marginale della differenza di superficie

Per il calcolo della superficie commerciale si sono assunti i seguenti rapporti mercantili tra le varie pertinenze e la superficie principale:

Locali principali: 1,00

Balconi e/o scale esterne: 0,20

Verande 0,60

Per ogni immobile comparativo e per quello oggetto della presente stima è stata calcolata la superficie commerciale, attraverso il seguente procedimento:

$$Sc = Sl + Sa \times ia + Sb \times ib + \dots + Sz \times iz$$

Dove:

Sc: superficie commerciale

Sl: superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

Sa, Sb, Sz: superficie lorda degli accessori indiretti ed ogni altra pertinenza ed utilità ad uso esclusivo;

ia, ib, ... iz: rapporto mercantile tra Sa, Sb, Sz, con Sl.

I risultati sono riportati in allegato n. 8, nelle tabelle 1 per l'immobile oggetto di stima, tabelle nn. 2, 3 per gli immobili comparativi.

Nella tabella n. 4 è ricavato, per ciascun immobile, il prezzo unitario di vendita (Pu), dato dalla seguente formula:

$Pu = \text{Prezzo di vendita} / \text{superficie commerciale}$.

Il prezzo marginale derivante dalla differenza di superficie è positivo ed è cautelativamente posto pari al minimo tra i suddetti prezzi unitari, in quanto non è noto il rapporto di posizione. Dalla tabella n. 5, detto importo è pari a €/mq 1.024,94 €/mq.

C.3.3.2 Calcolo del prezzo marginale derivante dalla differenza di piano

Considerato che vi sono immobili ubicati in condomini privi di ascensore, al fine di creare una scala di valori che tenga di conto del livello di piano, si

identifica il piano primo, senza ascensore, con il numero 0 (zero), numerando quindi con segno negativo i piani superiori ed inferiori.

Da verifiche di mercato, il prezzo marginale derivante dalla differenza di piano si misura come percentuale sul prezzo di vendita pattuito, e nella presente tipologia edilizia si assume pari al 3%. Il prezzo marginale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $135.000,00 \times 0.03 = \text{€./piano } 4.050,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $113.000,00 \times 0.03 = \text{€./piano } 3.390,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $140.000,00 \times 0.03 = \text{€./piano } 4.200,00$

C.3.3.3 Calcolo del prezzo marginale derivante dalla data dell'atto di vendita

Il prezzo marginale derivante dalla data dell'atto si assume in percentuale quale saggio di variazione mensile dei prezzi, calcolato retroattivamente dalla data di stima. Da verifiche di mercato, anche attraverso la consultazione di dati prodotti da autorevoli ed indipendenti istituti di ricerca, il dato si assume pari al 1,5% positivo e su base annua, mediante il quale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $135.000,00 \times 0.015 = \text{€./piano } 2.025,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $113.000,00 \times 0.015 = \text{€./piano } 1.695,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $140.000,00 \times 0.015 = \text{€./piano } 2.100,00$

C.3.3.4 Calcolo del prezzo marginale derivante dalla presenza di impianto ascensore

Dall'esame delle planimetrie catastali degli immobili, si evince che i comparativi "A" e "B" ed il bene oggetto di stima risultano ubicati in edifici in cui è assente l'impianto ascensore. Tale impianto risulta presente invece nel fabbricato in cui è ubicato il comparativo "C". In tal caso, poiché la presenza di detto servizio può risultare influente sulla appetibilità in caso di compravendita, lo scrivente ritiene di valutare tale caratteristica a corpo, per un importo pari a €. 5.000,00.

C.3.3.5 Calcolo del prezzo marginale derivante dallo stato di manutenzione

Per il caso in esame, avendo visionato gli atti di compravendita dei comparativi ed il bene oggetto di stima, lo scrivente ipotizza quanto segue:

il comparativo "A" è stato interessato da una recente ristrutturazione, come da S.C.I.A. del 2017 riportata nell'atto di proprietà, la quale ha comportato anche variazione catastale;

- gli altri comparati e l'oggetto di stima sono stati interessati da interventi di edilizi meno recenti.

Quanto sopra consente quindi di stabilire che vi è una differenza nelle condizioni storico-qualitative tra i comparativi e l'immobile oggetto di stima: volendo stabilire una scala ordinale in funzione del grado e della qualità degli impianti e finiture, si assumono le seguenti classi in funzione allo stato di manutenzione:

- stato di manutenzione normale = 0;
- stato di manutenzione buono = 1.

Il prezzo marginale delle classi dello stato di manutenzione si stima considerando i differenziali di spesa, in base ai costi d'intervento necessari per passare da un livello ad un altro superiore.

Nella fattispecie il passaggio dalla classe 0 alla 1 è assunto un importo pari a €. 10.000,00, circa €/mq 100,00 al metro quadrato di superficie commerciale, correlata con eventuale rinnovo di alcune finiture.

Per il calcolo dell'aggiustamento di prezzo derivante da ciascuna delle suddette caratteristiche si rimanda alle tabelle n. 5 e 6 (allegato n. 8).

C.3.4 Valore di mercato

In tabella n. 6 è riportato per ciascun immobile comparativo l'importo in Euro di ogni diversa caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima, calcolato attraverso il prodotto tra il prezzo marginale di ciascuna e l'entità di tale differenza. La somma finale tra il prezzo di vendita e gli importi di ogni caratteristica genera il prezzo corretto.

Il *prezzo di mercato corretto* raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con il comparativo di confronto. Il valore di stima sarà quindi pari all'importo derivante dalla media matematica dei risultati del prezzo corretto ottenuti da ciascun comparativo.

Sempre con riferimento alla tabella n. 6, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima calcolato con il metodo del M.C.A. è quindi calcolato come segue:

$$Vm = (\text{Prc. A} + \text{Prc. B} + \text{Prc. C}) : 3$$

Dove:

Vm: valore di mercato

Prc: prezzo corretto

$$Vm = \text{€}. (112.874,89 + 95.658,28 + 104.239,20) : 3 = \text{€}. 104.257,46$$

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, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato è il seguente:

$Vu \cdot Vm : Sc$, dove:

Vm: valore di mercato

Sc: superficie commerciale – come da tabella 1 allegato n. 8

Quindi:

$$Vu = \text{€}. 104.257,46 : \text{mq } 100,91 = \text{€}./\text{mq } 1.033,17$$

Il valore di mercato calcolato al netto delle spese derivanti da regolarizzazione/demolizione e/o messa in pristino e dei debiti condominiali è il seguente:

$$Vmn = Vm - (S-1 + S-2)$$

Vmn: valore di mercato al netto delle suindicate spese

S-1: spese derivanti da attività di regolarizzazione/demolizione e/o messa in pristino € 0,00;

S-2: debiti condominiali: € 2.138,36

Quindi:

$$Vmn = \text{€}. 104.257,46 - (0 + \text{€}. 2.138,36) = \text{€}. 102.119,10$$

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

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione “.... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto”.

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Per la valutazione del prezzo da porre a base dell'asta, lo scrivente dovrà pertanto tenere di conto dei suddetti fattori.

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, lo scrivente ha effettuato una ricerca nella banca dati del portale www.procedure.it, e ciò allo scopo di reperire immobili comparabili per caratteristiche e localizzazione appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'oggetto di stima, e ciò in modo da procedere alla stima per confronto, sempre con metodo del MCA.

Detta ricerca non ha però dato esito soddisfacente, tale da indurre il sottoscritto ad effettuare un'indagine più allargata, finalizzata al reperimento di dati accumulati da medesime caratteristiche e limitate alla localizzazione (macroarea), taglio di superficie, destinazione d'uso metodo di stima.

Per il caso in esame la ricerca ha prodotto il risultato di n. 9 immobili (si veda documento prodotto da www.procedure.it allegato n. 8), per ciascuno dei quali è riportato il prezzo a base d'asta ed il prezzo di aggiudicazione, con le rispettive percentuali di confronto rispetto al prezzo di mercato stimato. Il portale produce altresì la media delle suddette percentuali.

Preso atto dei dati riscontrati, lo scrivente ha effettuato pertanto la stima attraverso un confronto di tipo statistico, assumendo, cautelativamente, la più alta tra la media delle percentuali che derivano tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione o valore di mercato e prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato.

Per l'analisi in esame lo scrivente ha reperito, dalla tabella fornita dal portale www.procedure.it i seguenti dati:

- (Pagg/Vm) Prezzo di aggiudicazione / Valore di mercato = 88,08%

(Pba/Vm) Prezzo base asta /Valore di mercato = 75,96%

In base ai risultati sopra evidenziati, lo scrivente assume pertanto la percentuale di 88,08% quale riduzione del valore di mercato lordo, ai fini della stima del prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta è quindi stimato come segue:

$$Pba = Vm \times (Pagg/Vm)$$

Dove:

Pba: prezzo a base d'asta

Vm: valore di mercato lordo stimato

(Pagg/Vm): percentuale inerente la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione

Quindi:

$$Pba = \text{€} . 104.257,46 \times 88,08\% = \text{€} . 91.829,97$$

Arrotondato a € . 91.830,00

C.5. Esposizione del valore "worst case"

(Solo per procedure concorsuali quando richiesto) Non ricorre per il caso in esame.

D) VERIFICHE FINALI

D.1. Caratteristiche immobile D.M. 02/08/1969

Ai fini della possibilità di richiedere le relative agevolazioni fiscali, è da rilevare che l'immobile non ha caratteristiche di lusso.

D.2. Diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/05

Per lo stesso immobile non sussistono infine condizioni che possano legittimare un eventuale diritto di prelazione.

D.3. Circostanze ostative alla vendita

Il C.T.U. non ritiene vi sia la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

---- +++ ---- +++ ----

Con il presente il sottoscritto CTU geom. Andrea Cavasin, ritiene di aver espletato l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per chiarimenti eventuali.

Rosignano Marittimo, lì 25/07/2024

Il CTU geom. Andrea Cavasin

ALLEGATI

1. Documentazione integrativa in merito alle ispezioni ipotecarie e visure catastali;
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali;
3. Documentazione fotografica;
4. Documentazione grafica;
5. Nota dell'Agenzia Delle Entrate;
6. Informazioni acquisite dall'amministratore di condominio;
7. Pratiche edilizie pregresse;
8. Elaborati grafici, calcoli e tabelle di stima;
9. Quesito del G.d.E.
10. Copia perizia conforme alla direttiva del Garante (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

