

ABUSI

TRIBUNALE DI LIVORNO
Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare: 274/10****Promossa da:****Contro:****Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona CAPURSO****Esperto Stimatore: Geom. Antonino BONARRIGO****Legenda**

1	PROSPETTO RIASSUNTIVO.....	3
1.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
1.2	RISPONDENZA EDILIZIA ED URBANISTICA	3
1.3	CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.....	3
1.4	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	4
1.5	VALORI DI STIMA	4
1.6	CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	4
2	UBICAZIONE DEL BENE	10
3	DESCRIZIONE DEI BENI.....	11
4	CONFINI.....	12
5	DATI CATASTALI	12
6	RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI	13
6.1	ACCERTAMENTI PRESSO IL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO	13
6.2	RISPONDENZA EDILIZIA ED URBANISTICA	14
7	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	20
7.1	TRASCRIZIONI A FAVORE.....	20
7.1.1	PART. 6868 DEL 10/07/2003	20
	PROVENIENZA NEL VENTENNIO.....	20
7.2	TRASCRIZIONI CONTRO	21





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.2.1 Part. 701 del 21/01/2010	21
7.2.2 Part. 12387 del 23/11/2010	21
7.3 ISCRIZIONI CONTRO	22
7.3.1 Part. 143 del 14/01/2008	22
7.3.2 Part. 966 del 27/03/2009	22
7.3.3 Part. 718 del 16/03/2016	23
8 CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO	23
9 FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI	23
10 DISPONIBILITÀ DEL BENE	23
11 CONDOMINIO	25
12 VINCOLI	25
13 GRAVAMI E SERVITÙ	27
14 ASPETTI FISCALI	27
15 PRELAZIONE	27
16 METODOLOGIA ESTIMATIVA	28
16.1 VALORE DI MERCATO	28
16.1.1 Immobili di confronto	31
16.1.2 Procedimento di stima	32
16.2 VALORE A BASE D'ASTA	36
16.3 OFFERTA MINIMA	36
17 CONCLUSIONI	37
18 ALLEGATI	38
18.1 AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO DI LIVORNO	38
18.1.1 ESTRATTO DI MAPPA	38
18.1.2 VISURA STORICA PER IMMOBILE	38
18.1.3 PLANIMETRIA CATASTALE	38
18.1.4 ELABORATO PLANIMETRICO	38
18.2 AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI LIVORNO	38
18.2.1 PROSPETTO CONTINUITÀ TRASCRIZIONI	38
18.2.2 ISPEZIONE PER SOGGETTO	38
18.2.3 FORMALITÀ	38
18.3 COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO	39
18.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	39
18.5 VARIE	39
18.5.1 DICHIARAZIONE OCCUPANTE (21/12/2011)	39
18.5.2 DICHIARAZIONE OCCUPANTE (11/01/2020)	39
18.5.3 VERBALE DI SOPRALLUOGO	39
18.5.4 CONTRATTO DI LOCAZIONE	39
18.5.5 RICEVUTE INVII ALLE PARTI	39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





1 PROSPETTO RIASSUNTIVO

1.1 Descrizione sommaria dei beni ed identificazione catastale

Piena proprietà di porzione immobiliare situata Rosignano Marittimo, piano terzo, avente accesso dal civico 40 di via del Castello, attraverso scala interna, e composta da due vani oltre bagno e terrazzo. Detti locali sono attualmente attrezzati come cucina e camera. Detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al foglio **77** di Rosignano M.mo, particella **304** subalterno **601**. La consistenza catastale rappresentata nella planimetria comprende porzione del vano scale e del bagno compresi nel sub 602 che nell'elaborato planimetrico è indicato come bene comune non censibile.

1.2 Rispondenza edilizia ed urbanistica

L'edificio, di cui l'unità abitativa in oggetto è parte, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Risulta presentata al Comune di Rosignano M.mo, in data 10/12/2004, istanza di sanatoria edilizia per cambio di destinazione d'uso da soffitta a civile abitazione. Detta pratica è sospesa in attesa che venga prodotta una dichiarazione che indichi con certezza la data di ultimazione dei lavori di trasformazione.

1.3 Continuità delle trascrizioni

Bene pervenuto alla società Gemma Srl con sede in Poggibonsi, a seguito di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D'Abramo in data 26/06/2003, rep. 40200/8350⁽¹⁾, per acquisto da [REDACTED] A [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto della quota di ½ di nuda proprietà da [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio Gaetano D'Abramo in data 02/10/2001. A [REDACTED] (quota di ½ di usufrutto), [REDACTED] (quota ½ di usufrutto), [REDACTED] e [REDACTED] (ognuno quota di ½ della nuda proprietà) il bene era pervenuto con atto ai rogiti del notaio Aldo D'Abramo del 27/02/1981. Sussiste continuità delle trascrizioni come riportato al punto 7.1 e nel prospetto "*continuità delle trascrizioni*" ⁽²⁾ di cui si riporta di seguito un estratto.

1.4 Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato ma con titolo non opponibile a terzi.

1.5 Valori di stima

- Valore di mercato in cifra tonda	€	35.500,00
- Valore a base d'asta in cifra tonda	€	31.000,00
- Offerta minima	€	23.190,00

1.6 Cause ostative alla vendita

Per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita dovranno essere definite le incoerenze nella rappresentazione delle proprietà esclusive e delle proprietà comuni sugli elaborati catastali.



⁽¹⁾ cfr. punto 7.1.1 - atto Notaio D'Abramo

⁽²⁾ cfr. intercalare "AE SPI" - prospetto continuità delle trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Antonino Bonarrigo**, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 730, con studio in Cecina, Via A. Volta n° 6, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premesse

- che in data 21 dicembre 2011 il sottoscritto effettuava insieme al custode nominato [REDACTED] un primo sopralluogo;
- che a seguito di verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico e l'ufficio patrimonio del Comune di Rosignano Marittimo, di cui si riferirà in maggior dettaglio nel prosieguo della presente relazione, la procedura ha subito più richieste di proroghe e chiarimenti oltre ad una sospensione chiesta dal creditore procedente allo scopo di intervenire nel procedimento per il rilascio della sanatoria edilizia in corso di valutazione presso il Comune di Rosignano Marittimo;
- che in data 11 gennaio 2020 il sottoscritto effettuava insieme al custode nominato [REDACTED] un secondo sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (Catasto e Servizio Pubblicità Immobiliare) ed il Comune di Rosignano Marittimo;

considerato

che i quesiti posti sono i seguenti:

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:





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II 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;

a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari. Nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, provveda a dare avviso al G.d.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

- 2.** *in via preliminare, 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; 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;*
- 3.** *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;*
- 4.** *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;*
- 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*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 dell'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

- 6.** *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);*
- 7.** *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.);*
- 8.** *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;*
- 9.** *a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.** alla 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.** alla 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 specifica 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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

più conveniente, tenendo presente: a) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; b) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

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

5. *a precisare se:*

- *la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*
- *il bene possiede le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969, ai fini della 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 Dlgs. N. 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.

L'esperto stimatore è autorizzato:

- *ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di ausiliario per le misurazioni;
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone quanto segue.

2 UBICAZIONE DEL BENE

L'edificio che comprende l'unità immobiliare in oggetto è situato all'interno nel centro storico di Rosignano Marittimo del complesso del "Castello di Rosignano Marittimo" in un edificio in linea che si articola su quattro livelli fuori terra la cui costruzione, dai dati riportati nella



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

scheda presente sul sito del Ministero della Cultura, risale a metà del 1600.

3 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di porzione immobiliare situata al piano terzo, avente accesso dal civico 40 di via del Castello, attraverso scala interna, e composta da due vani oltre bagno e terrazzo. Detti vani sono attualmente attrezzati come cucina e camera.

La porzione immobiliare di cui trattasi misura una SIL (Superficie Interna Lorda) di circa 51,80 mq i due locali interni, il W.C. misura 5,35 mq, mentre i due terrazzi misurano una superficie di circa 19 mq. Come sopra detto il fabbricato è di epoca antica. Presenta sul lato della piazza interna all'area del castello una facciata a pietra facciavista. Anche all'interno i locali in argomento presentano finiture caratteristiche, con pareti in parte a pietra facciavista, pavimenti in cotto e soffitti in parte intonacati ed in parte a struttura portante lignea e mezzane a vista.

Il vano adibito a bagno ha piastrelle in ceramica e pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica ed in parte intonacate. Le porte interne sono in legno massello, la porta finestra che conduce sul terrazzo è in PVC con vetrocamera dotata di persiana. Gli interni necessitano in alcuni punti di manutenzione.

Una scala interna al locale attualmente adibito a cucina conduce al campanile che si trova a ridosso del vano scale.

I locali sono dotati di impianto elettrico, idrico e sanitario. Nel locale cucina si trova un camino e sono inoltre presenti una stufa a pellets e un condizionatore di cui l'attuale occupante ne rivendica la proprietà. La produzione di acqua calda avviene con boiler elettrici.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4 CONFINI

L'unità immobiliare confina con prospetto su via del Castello, unità immobiliari comprese nella particella 306 del foglio 77, salvo se altri e più precisi confini.

5 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati, dove è interamente intestata a [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] ed è come di seguito identificata:

Foglio **77** di **Rosignano Marittimo**

particella **304** sub **601**

cat. A/3 - cl. 1 - vani 3,5 - S cat. totale 99 mq rendita € 216,91

Dalla visura storica si legge che l'attuale identificativo deriva di accatastamento di unità afferente edificata in sopraelevazione con denuncia depositata in data 30/06/1980.

Si evidenzia che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del d.l. n. 78/2010, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso che:

- *i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e che l'intestazione catastale è coerente con il titolo di provenienza⁽³⁾;*
- *la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono incoerenze rilevanti tali, da influire sul calcolo*

⁽³⁾ cfr. punto 7.1.1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Si precisa che le incoerenze sopra richiamate riguardano, in parte modifiche apportate all'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in Catasto e allegata alla pratica comunale di condono edilizio, modifiche rappresentate nell'elaborato grafico allegato, in parte sono incoerenze conseguenti alla variazione presentata dall'Ufficio del Patrimonio del Comune di Rosignano Marittimo in data 04/03/2013 con la quale viene identificato con il subalterno 602 della particella 304 il vano scale indicato come bene comune a tutte le unità immobiliari, dall'ingresso al piano terra fino al terzo piano (piano sottotetto), interessando porzione della unità immobiliare oggetto della presente procedura. In particolare, viene compreso tra le parti comuni la porzione di vano scale al piano secondo, il bagno e la scala interna al vano cucina che conduce sul tetto e quindi al campanile, tutte porzioni indicate sulla planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare in oggetto, come proprietà esclusiva.

6 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

6.1 Accertamenti presso il Comune di Rosignano Marittimo

L'edificio, di cui l'unità abitativa in oggetto è parte, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per un cambio di destinazione d'uso da soffitta a civile abitazione è stata inoltrata al Comune di Rosignano Marittimo, in data



10/12/2004, istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della L.R. 53/2004, assunta al protocollo 29.205, pratica n° 2431/2004.

6.2 Rispondenza Edilizia ed Urbanistica

Della porzione immobiliare in questione non sono stati rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale elaborati grafici ad eccezione della planimetria catastale allegata alla pratica di sanatoria e pertanto è sulla base di questa che viene effettuata la verifica di rispondenza edilizia. Dal confronto tra lo stato rappresentato sulla planimetria catastale, che allegata alla pratica di sanatoria costituisce lo stato dei luoghi al dicembre 2004, e lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del primo sopralluogo effettuato il 21/12/2011 emerge che è stato demolito il ripostiglio esterno⁽⁴⁾.

In ordine alla domanda di sanatoria questa è tuttora in corso di definizione. Al fine di fornire elementi utili per una valutazione sullo stato della pratica si ripercorre di seguito quanto avvenuto dal 2011 ad oggi.

Al momento dei primi accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale la pratica risultava sospesa su indicazioni dell'Ufficio Patrimonio che aveva in corso accertamenti riguardo il "legittimo" uso esclusivo di una porzione dell'unità immobiliare in argomento. Dopo vari colloqui con i tecnici dell'Ufficio Patrimonio, su richiesta dello scrivente la dirigente del settore trasmetteva una comunicazione nella quale evidenziava in sintesi che «...a seguito



(4) ndr vedi planimetria





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

della trasformazione⁽⁵⁾ del sottotetto nell'appartamento di cui in oggetto, l'ultimo tratto della scala condominiale è stato **impropriamente** inglobato nell'abitazione stessa, con la conseguente chiusura dell'unico accesso al tetto condominiale ed al campanile...» e affermava inoltre che a seguito delle verifiche effettuate emergeva che «...nei vari passaggi di proprietà dell'appartamento in questione non si sia tenuto in debita considerazione l'uso **non esclusivo** dell'ultimo tratto delle scale interne al fabbricato, che sono in realtà interamente condominiali». Va precisato che l'intervento dell'Ufficio Patrimonio del Comune avveniva perché a quel tempo la Chiesa e di conseguenza il campanile erano di proprietà del Comune e pertanto, la rivendicata comproprietà del vano scale faceva sì che l'Ufficio Tecnico si esprimesse di conseguenza sul condono edilizio con un preavviso di diniego in quanto il condono interessava, in parte, un bene di proprietà comunale (bene demaniale). Molti altri confronti sulla pratica sono avvenuti tra il sottoscritto, l'ufficio tecnico e l'ufficio patrimonio, i cui esiti sono stati nel tempo relazionati al GdE, fino a giungere all'ultima istanza prodotta dallo scrivente in data 05/02/2019 in risposta alla quale il Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata del Comune di Rosignano, con riferimento alla pratica di sanatoria edilizia per cambio di destinazione d'uso da soffitta in civile abitazione, presentata dal [REDACTED] per conto della [REDACTED] ad ottenere la sanatoria

⁽⁵⁾ ndr pratica di condono n° 2431/2004 sospesa per intervento dell'Ufficio Patrimonio del Comune che contestando appropriazione del vano scale si riservava di accertare lo stato di diritto





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

edilizia straordinaria per il suddetto intervento, riferiva che a seguito della donazione alla [REDACTED] con atto notaio Mario Marinella del 22/03/2018, rep. 31838, della porzione dell'immobile assoggettata al Demanio Comunale, erano decadute le condizioni di demanialità del bene in questione.

Nella suddetta missiva, il Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata precisava inoltre che la pratica risultava comunque carente di tutta la documentazione necessaria, già richiesta con comunicazione del 05/05/2006 e mai integrata, che andava ad elencare:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso sotto le forme di legge, attestante il titolo di proprietà del richiedente completo degli estremi catastali e CHIARIMENTI in ordine ai tempi di realizzazione delle opere in oggetto;
- Relazione tecnica descrittiva delle opere abusive richieste in sanatoria;
- Estratto di mappa con l'individuazione dell'edificio interessato dalle opere abusive
- Elaborato grafico quotato, firmato dal richiedente e dal tecnico rilevatore abilitato, che rappresenti l'unità immobiliare oggetto di interventi in pianta, prospetti e sezioni, nei tre stati (di diritto, attuale e sovrapposto) in scala non inferiore a 1:100;
- Calcolo analitico delle superfici e dei volumi (vuoto per pieno) dell'abuso ai fini del calcolo dell'oblazione e del contributo concessorio (schema grafico con quote);
- Documentazione fotografica dell'abuso con l'indicazione dei punti di scatto (interno ed esterno del fabbricato);





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Denuncia presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) dell'immobile oggetto dell'illecito edilizio aggiornato;
- Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria;
- Perizia giurata del costo delle opere riferita ad oggi;
- Denuncia ai fini ICI;
- Denuncia ai fini tassa per la raccolta rifiuti solidi urbani (Tarsu);
- Certificato di idoneità sismica e/o dichiarazione³ di ininfluenza sismica;
- Certificato di conformità e/o collaudo, ai sensi della L. 46/90 e deposito progetto ai sensi della L. 10/91;
- Attestazione di deposito all'Ufficio Regionale per la tutela del Territorio (ex Genio Civile) del Certificato di idoneità statica e/o progetto di adeguamento sismico (per interventi dichiarati dopo il 1982);
- Relazione tecnica attestante l'inquadramento dell'intervento in esame, nelle ipotesi previste dalla L.R. 52/99 stante la non chiara indicazione nella documentazione già in atti;
- Si ricorda che in presenza di un titolo originario derivante dai passati condoni edilizi (L. 47/85 e L. 724/94) si dovrà provvedere, prima del rilascio della nuova concessione in sanatoria, alla definizione del precedente abuso;
- Autorizzazione da parte della Soprintendenza di Pisa, resa ai sensi della Parte II° del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

42/2004) in quanto parte delle opere in sanatoria hanno riguardato un edificio vincolato con decreto n. 166/2016.

Sulla richiesta formulata al punto 1) lo scrivente, attenendosi alle disposizioni ricevute dal GdE, chiedeva precisazioni in quanto all'istanza di sanatoria risulta allegata una dichiarazione in ordine alla data di esecuzione delle opere.

Con comunicazione del 24/09/2019 il Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata dava risposta alla richiesta di chiarimenti, e precisava che la necessità di chiarimenti sulla data di esecuzione delle opere *«... deriva dal fatto che dalla documentazione acquisita in atti, risulta che la [REDACTED], è proprietaria dell'unità immobiliare in questione con atto del 26/06/20103, quindi successivo al termine massimo del 31/03/2003 previsto dalla L.R. 53/2004 per l'esecuzione delle opere per le quali è ammessa la sanatoria edilizia straordinaria...»*. Nella stessa missiva lo stesso funzionario delegato precisava che *«... per questo ufficio risulterebbe quindi sufficiente che il soggetto richiedente dimostrasse o anche dichiarasse sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che lo stesso aveva disponibilità del bene in questione alla data dell'ottobre 2002 (data di ultimazione dei lavori di trasformazione della soffitta in appartamento, secondo quanto affermato con dichiarazione del 10/12/2004) ...»*. Sempre il funzionario delegato dell'U.O. Edilizia Privata precisava infine che *«... nell'ipotesi che il soggetto responsabile delle opere (Sig. [REDACTED] per conto della [REDACTED]) non possa dichiarare e/o dimostrare la disponibilità della unità immobiliare all'ottobre 2002, la richiesta di sanatoria*





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

potrà essere respinta ...».

Il rag. Iviano Bibbiani, custode nominato, riusciva a rintracciare il sig. [REDACTED] e veniva fissato un incontro che si è tenuto in data 27/02/2020 c/o lo studio del detto professionista.

In quella sede il sig. [REDACTED] redigeva di suo pugno una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in qualità di

[REDACTED]. Dichiarava *«...che l'immobile censito al Catasto Fabbricati foglio 77 part. 304 sub 601 già sub 4 dal momento dell'acquisto era nello stato in cui si trova attualmente in quanto non ho apportato nessun tipo di modifica. Ribadisco che al momento del mio acquisto ho trovato già eseguiti tutti i lavori di trasformazione in abitazione, sicuramente eseguiti dal precedente proprietario. ...».*

Lo scrivente si è confrontato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosignano Marittimo per avere cognizione della valenza della dichiarazione resa dal [REDACTED]

Il fatto che nella dichiarazione non si faccia espresso riferimento all'esecuzione delle opere in data antecedente al 31/03/2003, che si ricorda essere il termine ultimo fissato dalla LR 53/2004 per aver diritto a richiedere la sanatoria, non consente il rilascio di una dichiarazione ufficiale da parte del Comune sulla procedibilità della pratica di sanatoria attualmente sospesa.

Non viene però nemmeno esclusa la possibilità che la pratica possa essere definita con il rilascio della sanatoria qualora nel corso dell'istruttoria, a seguito della presentazione della documentazione richiesta ad integrazione della pratica, dovessero emergere





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

informazioni o circostanze tali da ricondurre con certezza l'esecuzione delle opere in data antecedente al 31/03/2003.

ASTE
GIUDIZIARIE®

7 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 26/04/2021, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

7.1 Trascrizioni a favore

7.1.1 Part. 6868 del 10/07/2003

Atto di **compravendita** ricevuto dal **Notaio Gaetano D'Abramo** in data 26/06/2003, rep. 40200/8350, in forza del quale la [REDACTED]

[REDACTED], ha

acquistato da [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto; [REDACTED]

nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 di

usufrutto e [REDACTED] per la piena nuda proprietà del

seguente bene:

– Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **77** di

Rosignano M.mo particella **304** sub. **4** – categoria C/2.

Provenienza nel ventennio

7.1.1.1 Part. 8889 del 05/10/2001

La quota di 1/2 di nuda proprietà era **pervenuta** a

[REDACTED] con atto Notaio Gaetano D'Abramo del

02/10/2001, rep. 36934, per acquisto da [REDACTED]

nato [REDACTED];



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.1.1.2 Part. 1851 del 09/03/1981

La quota di ½ di nuda proprietà a [REDACTED], la quota di ½ di usufrutto a [REDACTED], nato a [REDACTED], la quota di ½ di nuda proprietà a [REDACTED], e la quota di ½ di usufrutto a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] era pervenuta per acquisto con atto Notaio Aldo D'Abramo del 27/02/1981;

Nella nota di trascrizione viene così descritto l'oggetto della compravendita «... quattro vani soffitta non abitabili e due terrazzi [...] Alla detta soffitta si accede dal piano primo con scala esclusiva ... ».

7.2 Trascrizioni contro

7.2.1 Part. 701 del 21/01/2010

Atto giudiziario – **ordinanza di sequestro conservativo** emesso dal **Tribunale di Livorno** – sede di **Cecina** in data 24/11/2009 rep. 1052/2009 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] E contro, [REDACTED], gravante sull'intera proprietà del seguente immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **77** di **Rosignano M.mo** particella **304** sub. **601** – categoria A/3.

7.2.2 Part. 12387 del 23/11/2010

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** notificato dagli **Ufficiali Giudiziari** del Tribunale di Livorno rep. 3291/2010 del 11/10882010 a favore di [REDACTED] con [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sede in Monteriggioni, c.f. 01292880521 contro, **GEMMA Srl** con **Unico Socio**, con sede in Poggibonsi, c.f. 01074160522, gravante sull'intera proprietà del seguente immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **77** di **Rosignano M.mo** particella **304** sub. **601** – categoria A/3.

7.3 Iscrizioni contro

7.3.1 Part. 143 del 14/01/2008

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito**, con atto **notaio Cangiano Strato** di Radda in Chianti del 10/01/2008 rep. 854/5242, a favore di [REDACTED]

[REDACTED],
contro, [REDACTED]
[REDACTED], gravante sull'intera proprietà del seguente immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **77** di **Rosignano M.mo** particella **304** sub. **601** – categoria A/3.

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale ed € 200.000,00 per interessi.

7.3.2 Part. 966 del 27/03/2009

Iscrizione di **ipoteca volontaria** con atto **notaio Cangiano Strato** di Radda in Chianti del 23/03/2009 rep. 9770/6071, a favore di [REDACTED],
contro, [REDACTED],
gravante sull'intera proprietà del seguente immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **77** di **Rosignano M.mo** particella **304** sub. **601** – categoria A/3.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 45.000,00 di cui € 37.100,00 per capitale ed € 7.890,00 per interessi.

7.3.3 Part. 718 del 16/03/2016

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **ruolo e avviso di accertamento esecutivo** a seguito di provvedimento di **EQUITALIA CENTRO SPA** del 15/03/2016 rep. 545/2016, a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA** con sede in Firenze c.f. 03078981200, contro, [REDACTED]

[REDACTED], gravante sull'intera proprietà del seguente immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **77** di **Rosignano M.mo** particella **304** sub. **601** – categoria A/3.

8 CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

Verificati i dati del pignoramento e la documentazione in atti non si rilevano discordanze.

9 FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI

Lo scrivente, vista la natura e la consistenza del bene, procede con la formazione di un "lotto unico".

10 DISPONIBILITÀ DEL BENE

Come risulta dai verbali⁽⁶⁾ di sopralluogo e dalle dichiarazioni dell'occupante⁽⁷⁾ allegati alla presente relazione, l'immobile è

⁽⁶⁾ cfr. "intercalare Varie" – verbale di sopralluogo del 21/12/2011

⁽⁷⁾ cfr. "intercalare Varie" – dichiarazione dell'occupante del 21/12/2011 e dichiarazione dell'occupante del 11/01/2020



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

attualmente occupato in forza di un contratto di locazione⁽⁸⁾ sottoscritto in data 01/10/2008 e registrato a Livorno in data 07/04/2010 al n° 2778. Il pignoramento è stato trascritto in data 23/11/2010 e quindi successivamente alla registrazione del contratto di locazione.

Il contratto riporta la durata della locazione pattuita in 25 anni con decorrenza dal 01/10/2008 e termine al 30/09/2033. Il canone mensile è determinato in € 250,00 che corrisponde ad un canone annuo di € 3.000,00. Il canone viene dichiarato anticipatamente ed integralmente pagato fino alla data del 30/09/2018 per complessivi € 30.000,00. Il contratto ha durata ultra-novennale ma non è trascritto. Per quanto risulta allo scrivente, atteso che la valutazione giuridica non rientra nelle competenze dello scrivente, si evidenzia, a semplice titolo di informazione, che i contratti che hanno una durata superiore a nove anni, oltre al requisito dell'anteriorità della data del contratto a quella del pignoramento, ai fini dell'opponibilità nei confronti dell'acquirente, è richiesto, un altro requisito, ossia la trascrizione nei pubblici registri immobiliari. Ciò significherebbe, nel caso di specie, che il contratto di durata di 25 anni con decorrenza dal 01/10/2008 stipulato prima della trascrizione del pignoramento, ma non trascritto nei pubblici registri immobiliari, è opponibile all'acquirente solo nei limiti dei nove anni dall'inizio della locazione.

A ciò si aggiunge che nel verbale redatto nel corso del sopralluogo in data 11/01/2020 il Custode comunicava che al mese di gennaio 2020 erano maturati canoni pregressi per € 3.750,00. Che il mancato

⁽⁸⁾ cfr. "intercalare Varie" – contratti di locazione



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pagamento dei canoni si è protratto al punto che il Custode chiedeva la nomina di un legale per avviare la procedura di sfratto per morosità dell'inquilino che il GdE all'udienza del 27/01/2021 accordava.

Si evidenzia infine che forma oggetto della locazione una unità abitativa ma che, qualora non dovesse essere accolta da parte del Comune l'istanza di sanatoria per il cambio di destinazione da soffitta a civile abitazione, quanto oggetto di locazione non avrebbe i requisiti necessari per continuare ad essere utilizzato ai fini abitativi.

11 CONDOMINIO

L'edificio, che comprende l'unità immobiliare in oggetto, non è costituito in condominio.

12 VINCOLI

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in argomento è in parte assoggettato ai vincoli determinati dal D.Lgs. 42/04. Ciò risulta dall'estratto della cartografia del PIT⁽⁹⁾ e dalla scheda⁽¹⁰⁾ presente sul sito del MiBACT "vincoliinrete" dove risulta essere vincolato il subalterno 602 della particella 304.

Lo scrivente da ispezione fatta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno ha riscontrato la trattazione del suddetto subalterno nell'atto di donazione stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] trascritto in data 26/03/2018 al n° 3343 particolare. Nel corpo dell'atto si legge che la donazione che il [REDACTED] fa alla

⁽⁹⁾ cfr. "intercalare Varie" – estratto cartografia PIT

⁽¹⁰⁾ cfr. "intercalare Varie" – scheda identificazione beni assoggettati a vincolo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_____ riguarda «...complesso religioso costituito da un fabbricato destinato a luogo di culto, composto principalmente dalla Chiesa di Sant'Ilario con annessi sacrestia, campanile e locali posti al piano seminterrato [...] oltre ad un vano adiacente la Chiesa di accesso al campanile [...] il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo, al giusto conto, nel foglio 77 dalle particelle [...] 304 sub 602, bene comune non censibile (il vano scala comune alle particelle C, 304, subalterni 1, 2, 5 e subalterno 603) ».

Si legge inoltre che «... La porzione immobiliare trasferita con il presente atto riveste interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed è soggetta ai vincoli imposti dal Ministero per i beni e le attività culturali - Soprintendente Regionale con Decreto Ministeriale in data 18 ottobre 1986 ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), vincolo trascritto a Livorno il 10 gennaio 2017 al numero 196 di reg. particolare. Con delibera del 13 settembre 2017, trascritta a Livorno il 6 novembre 2017 al numero 11551 di reg. particolare, [...] il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana ha autorizzato l'alienazione delle unità immobiliari sopra descritte, con le seguenti prescrizioni e condizioni che qui integralmente si trascrivono:

"1. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

2. in relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;

3. l'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso attuale (edificio religioso adibito a luogo di culto), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni" ...»

13 GRAVAMI E SERVITÙ

Sull'immobile di cui trattasi non si sono riscontrate servitù costituite, né gravami oltre alle formalità riportate al punto 7.

Si evidenzia però che alla luce di quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale redatto dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Rosignano M.mo, che riporta il vano scale come bene a comune, dovrà essere costituita una servitù di passaggio attraverso il locale ora adibito a cucina, per consentire l'accesso al campanile.

14 ASPETTI FISCALI

Con riferimento al quesito posto dal G.d.E. si precisa che la vendita può essere soggetta ad IVA su opzione del debitore.

15 PRELAZIONE

I beni, oggetto della procedura, non rientrano nella casistica richiamata all'art. 9 del D.lgs. 122/2005.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato dal G.d.E., si procede mediante elaborazione di due diversi procedimenti tesi a ricavare: il **valore di mercato** ed il **valore a base d'asta**.

16.1 Valore di Mercato

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...*».

Definizioni simili vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽¹¹⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽¹²⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽¹³⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁽¹⁴⁾, quello *finanziario*⁽¹⁵⁾ e quello dei *costi*⁽¹⁶⁾, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di

⁽¹¹⁾ cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

⁽¹²⁾ cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

⁽¹³⁾ cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

⁽¹⁴⁾ ndr. Sales comparison approach

⁽¹⁵⁾ ndr. Incombe capitalisation approach

⁽¹⁶⁾ ndr. Cost approach



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. La classificazione dei metodi per la determinazione del valore di mercato non attiene alla maggiore o minore complessità dei calcoli, ma a ragioni di natura prettamente economico-estimative. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo.

La scelta del metodo da applicare è in funzione della tipologia immobiliare e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Ne consegue che, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del *confronto di mercato* riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il *metodo finanziario* è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione,





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il *metodo dei costi* determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Il principale e più importante procedimento estimativo del *metodo per confronto*, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, e si basa sulla comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie stato di manutenzione impianti tecnologici, ecc.). Il MCA può essere impiegato quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima. Il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

La ricerca di atti di compravendita, estesa agli ultimi dodici mesi, che abbiano avuto ad oggetto beni che per caratteristiche, tipologia immobiliare, ubicazione, etc., fossero comparabili con l'immobile in oggetto, ha dato esito positivo e pertanto si rende possibile procedere alla stima con il MCA.

16.1.1 Immobili di confronto

16.1.1.1 Comparabile – A – TT 3090/2021

Atto di compravendita Notaio Gaetano D'Abramo in data 04/03/2021 che tratta due appartamenti, uno al piano terreno composto da due vani, cucina ed accessori, l'altro al piano seminterrato (avente altezza di 2,35) composto da tre vani, zona cottura ed accessori, posto in Rosignano Marittimo in via del Campino. Il prezzo di mercato determinato dalla compravendita è pari ad € 120.000,00.

Dalle misure desunte dalla planimetria catastale, l'unità abitativa presenta una superficie interna lorda (SIL) ragguagliata di circa 82,60 mq.

16.1.1.2 Comparabile – B – TT 3280/21

Atto di compravendita Notaio Francesco Paolo Tamma in data 04/03/2021 che tratta appartamento al piano terreno rialzato, composto da cucina soggiorno, camera, disimpegno, bagno e ripostiglio esterno nel sottoscala, posto in Rosignano Marittimo in via Sdrucchiolo della Villa. Il prezzo di mercato determinato dalla compravendita è pari ad € 50.000,00.

Dalle misure desunte dalla planimetria catastale, l'unità abitativa presenta una superficie interna lorda (SIL) di circa 35,50 mq.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16.1.2 Procedimento di stima

Si precisa, per quanto riguarda le superfici, che sono state assunte quelle interne lorde (SIL) desunte, nel caso dei comparabili, dalle planimetrie catastali, mentre per quanto riguarda l'unità oggetto di stima (*subject*) queste sono state desunte dalle misure rilevate in loco. Si precisa, per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui trattasi, che si è proceduto alla stima escludendo dalla superficie quella del bagno e del vano scale indicate come bene comune nell'elaborato planimetrico in atti al Catasto Fabbricati e menzionato come tale nell'atto di donazione stipulato tra il [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Allo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione, si riporta la tabella dei dati degli immobili posti a confronto dell'immobile oggetto di stima.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	subject
FONTI	T.T.	3090/21	3280/21	
PREZZO		€ 120.000,00	€ 50.000,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 120.000,00	€ 50.000,00	
DATA	mesi	6	6	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	47,80	34,70	51,80
SUP. RIP. EST.	mq.	0,00	3,10	0,00
SUP. TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	19,00
SERVIZI IGIENICI	n°	2	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	0
CONDIZIONAMENTO	n°	0	0	1
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3	2,5
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	3
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie Interna Lorda (SIL)		

Di seguito le scale e unità di misura assunte:

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 200,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
costo a nuovo		€ 3.500,00
vetustà		15
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ 1.750,00
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo		€ 6.000,00
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 6.000,00
<i>altro impianto: condizionamento</i>		
costo a nuovo		€ 2.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ 1.000,00
<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,50%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	-0,50%



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il calcolo dei rapporti mercantili sono stati assunti i seguenti indici:

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	47,80	47,80	34,70	34,70
SUP. RIP. EST.	0,25	mq.	0,00	0,00	3,10	0,78
SUP. TERRAZZA	0,35	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SEMINTERRATO	0,80	mq.	43,50	34,80	0,00	0,00
totale		mq.		82,60		35,48
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.452,78	€	1.409,44
divergenza % assoluta prezzi medi marginali				3,08		

Applicando il prezzo marginale alle superfici commerciali desunte dalla "tabella 1"

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	-€ 50,00	-€ 20,83
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 1.409,44	€ 1.409,44
SUP. RIP. EST.		€/mq.	€ 352,36	€ 352,36
SUP. TERRAZZA		€/mq.	€ 493,31	€ 493,31
		€/mq.		
SERVIZI IGIENICI		€.	€ 1.750,00	€ 1.750,00
RISCALDAMENTO		€.	€ 6.000,00	€ 6.000,00
CONDIZIONAMENTO		€.	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NESSUN IMPIANTO		€.		
STATO MANUTENZIONE	#	€.	€ 16.520,00	€ 7.095,00
CLASSE ENERGET.	###	€.		
LIVELLO DI PIANO	**	€.	-€ 600,00	-€ 250,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

Dall'analisi dei prezzi marginali e dalle conseguenti valutazioni si desume il valore di mercato del *subject*, che raffigura il prezzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipotetico dell'immobile da valutare, come deriva dalla corrispondente comparazione con gli immobili presi a confronto.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		120.000,00	€		50.000,00
DATA	-€ 50,00	+	€ 300,00	-€ 20,83	+	€ 125,00
SUP. PRINCIPALE	€ 1.409,44	+	€ 5.637,77	€ 1.409,44	+	€ 24.101,48
SUP. RIP. EST.	€ 352,36	+	€ -	€ 352,36	-	-€ 1.092,32
SUP. TERRAZZA	€ 493,31	+	€ 9.372,80	€ 493,31	+	€ 9.372,80
SERVIZI IGIENICI	€ 1.750,00	-	-€ 1.750,00	€ 1.750,00	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 6.000,00	-	-€ 6.000,00	€ 6.000,00	-	-€ 6.000,00
CONDIZIONAMENTO	€ 1.000,00	+	€ 1.000,00	€ 1.000,00	+	€ 1.000,00
NESSUN IMPIANTO		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 16.520,00	-	-€ 8.260,00	€ 7.095,00	-	-€ 3.547,50
CLASSE ENERGET.		+			+	
LIVELLO DI PIANO	-€ 600,00	-	-€ 1.800,00	-€ 250,00	-	-€ 750,00
PREZZO CORRETTO	€		69.451,95	€		73.209,46
Verifica dell'attendibilità della stima Test superato d <10%						
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B						5,41

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile		
Comparabile A	50%	
Comparabile B	50%	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT		€ 71.330,70
ed in cifra tonda		€ 71.000,00

Dalla media aritmetica dei valori elaborati si desume il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto nell'ipotesi che la stessa avesse destinazione residenziale, che è di € 71.330,70 e si arrotonda ad € 71.000,00.

Nel caso di specie, per le problematiche connesse alla destinazione dell'unità immobiliare, si attribuisce alla stessa, considerando il rapporto mercantile per la destinazione a soffitta, un valore di € **35.500,00**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16.2 Valore a base d'asta

Riferendosi al quesito formulato dal G.d.E. nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta⁽¹⁷⁾ e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che ritiene congruo quantificare nel 12%, da cui:

- Valore di mercato	€	35.500,00
- Detrazione 12 %	- €	<u>4.260,00</u>
<i>Sommano</i>	€	31.240,00
Valore a base d'asta (in cifra tonda)	€	31.000,00

16.3 Offerta minima

Restando nell'ambito della vendita forzata non si può non tener presente la normativa⁽¹⁸⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiore alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

- Valore a base d'asta	€	31.000,00
- A detrarre 25%	- €	<u>7.810,00</u>
Offerta minima ⁽¹⁹⁾	€	23.190,00

⁽¹⁷⁾ v. punto B 3 a) e b)

⁽¹⁸⁾ cfr. art. 571 C.p.C.

⁽¹⁹⁾ ndr. offerta minima determinata con abbattimento percentuale fissato per legge e pertanto l'importo non può essere arrotondato



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17 CONCLUSIONI

Per quanto in precedenza esposto, riportando gli importi come sopra ottenuti, avremo:

- Valore di mercato in cifra tonda € 35.500,00
- Valore a base d'asta in cifra tonda € 31.000,00
- Offerta minima € 23.190,00

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 31.000,00** (trentunomila/00).

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita dovranno essere definite le incoerenze nella rappresentazione delle proprietà esclusive e delle proprietà comuni sugli elaborati catastali.**

Lo scrivente, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico conferito. Resta in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cecina, settembre 2021

Il Tecnico

Geom. Antonino Bonarrigo





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18 ALLEGATI

18.1 Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno

18.1.1 Estratto di Mappa

- Catasto Fabbricati - Foglio 77 di Rosignano M.mo particella 304

18.1.2 Visura storica per immobile

- Catasto Fabbricati - Foglio 77 di Rosignano M.mo particella 304 sub 601

18.1.3 Planimetria catastale

- Catasto Fabbricati - Foglio 77 di Rosignano M.mo particella 304 sub 601

18.1.4 Elaborato planimetrico

- Catasto Fabbricati - Foglio 77 di Rosignano M.mo particella 304

18.2 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

Immobiliare di Livorno

18.2.1 Prospetto Continuità Trascrizioni

18.2.2 Ispezione per soggetto

- Gemma Srl (p. iva 01074160522)

18.2.3 Formalità

- NT part. 6868/2003
- NT part. 8889/2001
- NT part. 1851/1981
- NT part. 701/2010
- NI part. 143/2008
- NI part. 966/2009
- NI part. 718/2016



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18.3 Comune di Rosignano Marittimo

- Rappresentazione stato rilevato
- Rappresentazione stato dei luoghi con incoerenze riscontrate rispetto alla planimetria catastale allegata all'istanza di condono edilizio
- Rappresentazione incoerenze tra consistenza planimetria catastale sub 601 ed elaborato planimetrico redatto nel 2013
 - Estratto da POC
 - Scheda RU Allegato 3 Scheda n. A-4-004

18.4 Documentazione Fotografica

18.5 Varie

18.5.1 Dichiarazione Occupante (21/12/2011)

18.5.2 Dichiarazione Occupante (11/01/2020)

18.5.3 Verbale di sopralluogo

18.5.4 Contratto di Locazione

18.5.5 Ricevute invii alle parti

- PEC:
- PEC:
- PEC:
- PEC:
- PEC:
- PEC:
- PEC:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

