

Dott. Ing. DOMENICO TROVATO
57123 LIVORNO – VIA BUONTALENTI, 91
TEL. 0586 88.02.33 – FAX 0586 20.35.56

Part. IVA 00654620491 – Cod. Fisc: TRV DNC 53P13 H325S



TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI



RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 295/2017 R.Es.

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabrizio NICOLETTI



Dott. Ing. Domenico Trovato

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TROVATO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ece155d40bc9a0e405fd79a28d5ea18



INDICE

| | |
|---|---------|
| § a) – Quesito..... | pag. 2 |
| § b) – Operazioni peritali..... | pag. 10 |
| § c) – Verifica preliminare della completezza della documentazione..... | pag. 11 |
| § d) – Descrizione del terreno..... | pag. 12 |
| § e) – Descrizione catastale..... | pag. 14 |
| § f) – Situazione urbanistica del bene..... | pag. 15 |
| § g) – Dati acquisiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.. | pag. 16 |
| § h) – Stima del bene..... | pag. 19 |
| h.1 – Valore di mercato del terreno..... | pag. 20 |
| h.2 – Valore del bene a base d’asta..... | pag. 22 |
| § i) – Conclusioni..... | pag. 24 |
| | |
| Elenco allegati..... | pag. 25 |

RELAZIONE DI STIMA

Con provvedimento del 23 gennaio 2018 del Giudice Dott. Fabrizio Nicoletti, il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Trovato è stato nominato Esperto Estimatore nell’esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 25 gennaio 2018 lo scrivente ha accettato l’incarico prestando il giuramento di rito; ed è stato quindi incaricato di rispondere al seguente quesito.



a) - **Quesito**

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto dovrà precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugi, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14)

l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune



del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei ripi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto*



notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione: In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve indicare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima*

ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del

7.2.2008 (G.u. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni di beni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

b) - Operazioni peritali

Lo scrivente dopo il conferimento dell'incarico procedeva ad eseguire le opportune attività di ricerca e verifica presso l'Agenzia del Territorio di Livorno e l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Volterra dove acquisiva la documentazione necessaria richiesta dal quesito posto.

Successivamente lo scrivente si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Campiglia Marittima per l'esame della pratica edilizia relativa al terreno in questione; nell'occasione provvedeva a richiedere il relativo certificato di destinazione urbanistica. Tale certificato veniva ritirato in data 06/04/2018.

In data 13 aprile 2018 alle ore 12.00 lo scrivente, alla presenza del custode Avv. Federica Trivella, ha effettuato sopralluogo presso il terreno, oggetto della procedura, provvedendo ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici (ved. verbale di cui all'allegato n. 1).

A conclusione degli accertamenti svolti il sottoscritto ritiene di aver assunto tutti gli elementi tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico ed è, pertanto, in grado di riferire quanto segue:

c) - Verifica preliminare della completezza della documentazione

Lo scrivente, come disposto dal quesito formulato, ha provveduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile.

Dall'esame della stessa è emerso che il creditore procedente ha depositato certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia in data 09/11/2017.

La suddetta certificazione risale sino all'atto di acquisto originario del terreno risalente al 1980 (data antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento).

I dati catastali e storici delle particelle costituenti il terreno pignorato sono riportati nella suddetta certificazione.



d) – Descrizione del terreno

Il terreno, oggetto di stima, è di proprietà esclusiva (quota 1/1) della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede a
XX

X

Trattasi di un terreno edificabile (avente superficie complessiva di 1030 mq) ubicato a Campiglia Marittima (LI) frazione Venturina, di fronte alla stazione ferroviaria.

Nella foto aerea seguente (tratta da Google Earth) è stata evidenziata (cerchio di colore rosso) l'ubicazione del terreno.



Foto n. 1 – Vista aerea della zona ove è ubicato il terreno



L'appezzamento di terreno, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (ved. allegato n. 2), risulta liberamente accessibile in quanto non delimitato e privo di recinzione. Allo stato attuale il terreno si trova in stato di abbandono ed è, quindi, caratterizzato dalla presenza di erba alta.

Il terreno confina a sud con via della Stazione, ad est con via della Comunità Europea, sugli altri lati con i terreni limitrofi.

Il terreno è ubicato in zona periferica; nelle vicinanze si trovano un complesso immobiliare di recente costruzione, non abitato, e capannoni industriali in stato di abbandono.

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici tecnici del Comune di Campiglia Marittima, è emerso che alla società esecutata era stato rilasciato il Permesso di Costruire n. P/08/00041 del 17/09/2008 (ved. allegato n. 9) per la realizzazione, sul terreno in oggetto, di un fabbricato di 3 piani fuori terra comprendente n° 7 appartamenti corredati di autorimesse e n° 3 fondi commerciali al piano terra.

La soluzione progettuale approvata prevedeva che la superficie complessiva residenziale (destinata agli appartamenti) era pari a circa 460 mq e quella commerciale (destinata ai fondi) era pari a circa 210 mq.

Era, inoltre, prevista la realizzazione di n° 8 autorimesse (superficie complessiva 123 mq) e di n° 14 posti auto scoperti (superficie complessiva 183 mq) a disposizione dei fondi commerciali.



Il rilascio del permesso di costruire prevedeva il versamento dei contributi previsti dall'art. 119 della LRT n. 1/05 e cioè: €. 87.483,05 per oneri urbanizzazione secondaria ed €. 28.015,09 per costo di costruzione (per un importo complessivo di €. 115.498,14).

La XXXXXXXXXXXX provvedeva al pagamento delle prime due rate degli oneri previsti; in data 29/07/2010 (prot. n. 16755) la società comunicava la rinuncia all'esecuzione dei lavori previsti dal suddetto permesso di costruire chiedendo, al contempo, il rimborso degli oneri versati. Con determinazione dirigenziale n. 167 del 15/10/2010 (ved. allegato n. 10) il dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Campiglia Marittima disponeva il rimborso alla XXXXXXXXXXXX degli oneri versati (€. 57.749,08).

e) – Descrizione catastale

L'appezzamento di terreno, come risulta dalle allegare visure storiche catastali (ved. allegato n. 4), è censito al Catasto Terreni del Comune di Campiglia Marittima come segue:

- Foglio: 59, particella: 214, qualità: seminativo, classe: 1, superficie: are 02 ca 70, reddito dominicale €. 1,95, reddito agrario: €. 1,19
- Foglio: 59, particella: 221, qualità: seminativo, classe: 1, superficie: are 07 ca 60, reddito dominicale €. 5,39, reddito agrario: €. 3,34

Confini: via della Stazione, via della Comunità Europea, salvo se altri.



Per comodità di consultazione si riporta, di seguito, la parte dell'estratto di mappa catastale, dove sono evidenziate le due particelle costituenti l'appezzamento di terreno in questione.



L'estratto di mappa catastale è conforme allo stato di fatto.

f) – Situazione urbanistica del bene



Come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Campiglia Marittima (ved. allegato n. 5), il terreno, in questione, è compreso in un'area che, nel vigente Regolamento Urbanistico, è classificata come “Area servizi per l'assistenza all'uomo ed veicolo – Stazione ferroviaria, Venturina”.



Fig. 1 – Estratto di mappa catastale, dove sono evidenziate le due particelle costituenti il terreno in questione



g) - Dati acquisiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare

Lo scrivente, anche se in atti è presente certificazione notarile, si è recato presso gli uffici di Volterra del Servizio di Pubblicità Immobiliare per le opportune verifiche, sul soggetto e sul bene oggetto della procedura.

Dalle verifiche eseguite è emerso che nel ventennio risultano le formalità di seguito indicate, come riportato nella stampa dell'ispezione effettuata (ved. allegato n. 6).

Provenienza:

- Trascrizione n. 747 Reg. Part. del 13/02/2009

Atto di trasformazione di società redatto dal Notaio Lallo di Piombino in data 02/02/2009, con il quale la società XXXXXXXXXXXXX divenne XXXXXXXXXXXXX

- Trascrizione n. 3369 Reg. Part. del 09/06/2007

Atto di compravendita redatto dal Notaio Lallo di Piombino in data 12/05/2007, con il quale la XXXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXXX la quota di 53/1000 del terreno identificato al foglio 59 particella 221 ed il diritto di usufrutto per la quota di 191/1000 del terreno identificato al foglio 59 particella 214 e da XXXXXXXXXXXXX la quota di 761/1000 del terreno identificato al foglio 59 particella 221 ed il diritto di usufrutto per la quota di 191/1000 del terreno identificato al foglio 59 particella 214



- Trascrizione n. 1060 Reg. Part. del 03/03/2001

Atto di redistribuzione immobiliare redatto dal Notaio Cristiani di Campiglia Marittima in data 22/09/2000, con il quale XXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX la quota di 555/1000 e la quota di 382/1000 del diritto di nuda proprietà del terreno identificato al foglio 59 particella 221 e XXXXXXXXXXXX acquistava (dagli stessi venditori) la quota di 63/1000 e la quota di 382/1000 del diritto di usufrutto (in comunione legale con XXXXXXXXXXXX) del terreno identificato al foglio 59 particella 221

- Trascrizione n. 1060 Reg. Part. del 03/03/2001

Atto di redistribuzione immobiliare redatto dal Notaio Cristiani di Campiglia Marittima in data 22/09/2000, con il quale XXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX la quota di 555/1000 e la quota di 382/1000 del diritto di nuda proprietà del terreno identificato al foglio 59 particella 214 e XXXXXXXXXXXX acquistava (dagli stessi venditori) la quota di 63/1000 e la quota di 382/1000 del diritto di usufrutto (in comunione legale con XXXXXXXXXXXX) del terreno identificato al foglio 59 particella 214

- Trascrizione n. 2935 Reg. Part. del 01/08/1996

Atto di compravendita redatto dal Notaio Cristiani di Campiglia Marittima in data 31/07/1996, con il quale XXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXX acquistavano da XXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXX il terreno identificato al foglio 59 particella 214
nella sua originaria consistenza

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Cristiani di Campiglia Marittima in data 27/08/1980 con il quale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistavano il terreno identificato al foglio 59 particella 221 nella sua originaria consistenza

Gravami

- Iscrizione n. 750 Reg. Part. del 23/04/2008

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di €1.500.000,00 garantito per €. 3.000.000,00, con atto redatto dal Notaio Lallo di Piombino in data 22/04/2008 Rep. n. 63693, a favore di XXXXXXXXXXXX contro la XXXXXXXXXXXX, gravante sul terreno in oggetto

Annotazione n. 1126 del 10/08/2010 relativa ad atto di riduzione di mutuo ad €. 288.000,00 garantito per €. 576.000,00 redatto dal Notaio Lallo di Piombino in data 03/08/2010 Rep. n. 66805

- Trascrizione n. 6330 Reg. Part. del 23/11/2005 (allegato n. 7)

Atto di convenzione per attuazione variante lottizzazione denominata area dei servizi redatto dal Notaio Cristiani di Campiglia Marittima in data 02/09/2005, a favore del Comune di Campiglia Marittima contro i proprietari dei terreni interessati per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

- Trascrizione n. 3475 Reg. Part. del 17/06/2008 (allegato n. 8)
Atto di costituzione di vincolo redatto dal Notaio Lallo di Piombino in data 26/05/2008, a favore del Comune di Campiglia Marittima contro la XXXXXXXXXXXX, in base a quanto stabilito dall'art. 18 delle N.T.A. del PRG vigente. Con tale atto veniva posto a carico dei locali tecnici e delle autorimesse vincolo di pertinenzialità ai sensi della LTR 28/99.

- Trascrizione n. 5784 Reg. Part. del 26/10/2017
Atto di pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX gravante sul terreno situato a Campiglia Marittima (LI) identificato al Catasto Terreno al Foglio: 59 particelle: 214 e 221

h) – Stima del bene

Il sottoscritto procederà alla stima del bene determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate in sede di estimo:

- metodo indiretto: basato sul valore di trasformazione
- metodo diretto: basato sul mercato

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato come una percentuale del valore totale dell'immobile edificato.

Pertanto moltiplicando le superfici per i suddetti prezzi unitari si ricavano i seguenti valori:

- appartamenti:

$$\text{mq } 460 \times \text{€./mq } 1.700,00 = \text{€. } 782.000,00$$

- fondi commerciali:

$$\text{mq } 210 \times \text{€./mq } 1.300,00 = \text{€. } 273.000,00$$

- autorimesse:

$$\text{mq } 123 \times \text{€./mq } 900,00 = \text{€. } 110.700,00$$

- posti auto scoperti:

$$\text{mq } 183 \times \text{€./mq } 350,00 = \text{€. } 64.050,00$$

Sommando i precedenti valori si ottiene il valore di mercato dell'intero fabbricato che risulta pari ad €. 1.229.750 (arrotondato ad €. 1.230.000,00).

Tale valore, in estimo, viene definito come "valore di mercato post trasformazione" (V_{mp}).

Il valore del terreno edificabile (V_a) è dato da:

$$V_a = V_{mp} \cdot I_a$$

dove I_a indica l'incidenza percentuale del terreno sul valore dell'edificazione che risulta mediamente considerabile pari al 20%.

Sostituendo i valori numerici si ricava:

$$V_a = 1.230.000 \times 0,2 = \text{€. } 246.000,00$$

Il valore del terreno, individuato con il metodo indiretto, è pari a €. 246.000,00; che corrisponde ad un valore unitario (superficie dell'area:

1030 mq) al metro quadro pari a €. 240,00/mq (valore arrotondato).

Metodo diretto

Questa metodologia si basa su un'indagine di mercato eseguita sul territorio, consultando agenzie immobiliari ed imprenditori del settore. Dai dati raccolti è emerso che, nella zona, il valore unitario al metro quadro stimabile, nella zona in questione è compresi tra € 180,00/mq ed € 220,00/mq.

Pertanto effettuando una media dei valori si può prendere in considerazione un valore unitario di € 200/mq; moltiplicando tale valore per la superficie dell'area si ottiene:

$$V_a = 1.030 \text{ mq} \times \text{€} 200/\text{mq} = \text{€} 206.000,00$$

Da una analisi comparativa delle due valutazioni effettuate secondo il metodo indiretto e quello diretto, si ottiene un valore medio di:

$$V_{am} = (246.000,00 + 206.000,00)/2 = 226.000,00$$

Per cui il valore di mercato, attribuibile al terreno in questione, risulta pari a **€ 226.000,00 (duecentoventiseimila)**, corrispondente ad un valore unitario di € 220/mq (valore arrotondato).

h.2 – Valore del bene a base d'asta

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, per tener conto di una serie di fattori che penalizzano la vendita all'asta rispetto a quanto avviene nel libero mercato.

Infatti l'acquisto di un immobile all'asta comporta:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto avviene di norma nel libero mercato;

- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- il ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con ulteriori costi aggiuntivi.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato che, nel caso in esame, può essere quantificato nel 10%.

Pertanto si ha:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| - valore di mercato: | €. 226.000,00 |
| - abbattimento per asta 10% | €. <u>22.600,00</u> |
| Valore a base d'asta: | €. 203.400,00 |

Lo scrivente ritiene, quindi, che il valore a base d'asta attribuibile al bene sia pari ad €. **203.400,00 (duecentotremilaquattrocento).**



Regime fiscale della vendita

Trattandosi di immobile appartenente ad una società la vendita è soggetta all'applicazione dell'imposta di registro, fatta salva l'eventuale possibilità della società cedente di optare per l'applicazione dell'I.V.A. (opzione da manifestare nell'atto di trasferimento).

i) – Conclusioni

Il sottoscritto nella determinazione dei valori indicati al precedente paragrafo ha considerato la natura del bene in esame sia come qualità, sia come zona, tenendo conto della loro disponibilità e della caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.

Non vi sono elementi ostativi all'emissione dell'ordinanza di vendita.

I beni in questione non rientrano nella casistica richiamata dall'art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/06/2005 (diritto di prelazione).

Copia della presente relazione è stata trasmessa agli interessati (via pec al legale del creditore procedente ed all'intervenuto, a mezzo raccomandata all'esecutato).



Dopo quanto esposto nei precedenti paragrafi il C.T.U. ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato.

Il sottoscritto rimane, comunque, a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.



Il Consulente Espero Stimatore

Dott. Ing. Domenico Trovato

Livorno, li 16 maggio 2018



Allegati:

- 1- verbale di sopralluogo
- 2- documentazione fotografica
- 2- estratto mappa catastale con ubicazione del terreno
- 4- visure storiche catastali delle particelle costituenti il terreno
- 5- certificato di destinazione urbanistica
- 6- stampa delle ispezioni effettuata c/o Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra
- 7- nota di trascrizione n. 6330 Reg. Part. del 23/11/2005



8- nota di trascrizione n. 3475 Reg. Part. del 17/06/2008

9- permesso di costruire n. P/08/0041 del 17/09/2008 rilasciato dal

comune di Campiglia Marittima

10- determinazione n. 167 del 15/10/2010 del comune di Campiglia

Marittima

11- planimetrie del fabbricato tratte dagli elaborati progettuali allegati al

Permesso di Costruire

