

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DR.SSA EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°313/2019

Promossa da:

[REDACTED] c/

[REDACTED] rappresentata

dall'Avv. Stefano Giusti, via Di Franco n.9 Livorno

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto Stimatore: **Geom. Claudio Sitri**

Data incarico: **17/02/2020**

Data Giuramento: **24/0/2020**

Data Udienza: **25/11/2020**



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) **continuità trascrizioni:**

UNITA' NEGOZIABILE N.1

IMMOBILE N.1 catasto urbano

Attuali intestatari Foglio 14 particella 170 sub 1-2

Situazione degli intestati dal 19/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2006 Trascrizione in atti dal 06/02/2006 Repertorio n. 30676 Rogante: VALERIO FERRUCCIO Sede: CECINA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 974/3/2006)			

Situazione degli intestati dal 08/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/4 fino al 19/01/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 fino al 19/01/2006
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 08/04/2005 protocollo n. P1004446 in atti dal 14/04/2005 Registrazione: Sede: RETTIF. MOD. UN. 1833/04 ISTANZA 41500/03 (n. 3156.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 16/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 08/04/2005
DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/03/2004 Repertorio n. 15312 Rogante: TROJANI PIER LUCA Sede: CASTAGNETO CARDUCCI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1833.1/2004)			

Situazione degli intestati dal 27/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/4 fino al 16/03/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 fino al 16/03/2004
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] protocollo n. P10014963 in atti dal 17/02/2005 Registrazione: UR Sede: PONTERERA Volume: 1057 n. 25 del			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 508/1000 fino al 08/04/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 27/01/2004
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Vista la delicatezza della materia, si rimanda, per una miglior e più dettagliata descrizione, alla certificazione notarile a i sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. redatta Dr. Carmelo Candore Notaio di Arcisate (VA) presente in atti.

2) **esistenza di eventuali abusi edilizi:**

Si precisa l'immobile in oggetto risulta legittimato dalla originario permesso a costruire n.13/1972, successivamente risulta presentata Domanda in Sanatoria art.13 n. di prot. 1364 del 22/05/1991, per la quale è stato dato parere favorevole, ma non risulta ritirata la Concessione.

In data 14/09/1999 al prot. 6183 è stata presentata comunicazione di inizio lavori ai sensi art.26 L.47/85, per modifiche interne.

Infine è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi art.2 c.60 L.662/1996, per modifiche riguardanti la sistemazione delle pertinenza

Pertanto l'unità immobiliare, sulla base delle pratiche evidenziate, si ritiene che risulta conforme alle ultime due pratiche edilizie, ad eccezione delle opere abusive riscontrate al piano sottotetto consistenti nella realizzazione di un servizio igienico corredato da arredo di tavolo, sedie e letto.

Inoltre sul retro del fabbricato, insiste un pergolato in legno con copertura in tessuto.

Per quanto a riguardo la posizione catastale, la planimetria in atti non risulta aggiornata con le opere realizzate e lo stato di fatto.

Mentre per regolarizzare il piano sottotetto, si rimanda alla Legge Regione Toscana sul "Recupero dei Sottotetti".

Per il servizio igienico sempre del sottotetto, viste le altezze interne ridotte, si prevede il ripristino dello stato originario, prevedendo una spesa complessiva di €. 1.000,00.

3) cause ostative alla vendita;

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non si evidenziano cause ostative alla vendita.

4) valore di stima e prezzo base dei singoli lotti;

LOTTO 1

Valore di mercato €. 246.400,00- riduzione d'Asta 20%= €. 197.120,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 197.100,00

(diconsi centonovantasettemilacento/00);

LOTTO 2

Valore di mercato €. 37.600,00- riduzione d'Asta 20%= €. 30.080,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 30.100,00

(diconsi trentar milacento/00);

5) **descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.**

LOTTO 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

L'unità immobiliare, interessata dalla presente perizia, quale bene

oggetto del Pignoramento consiste in:

- una abitazione per civile abitazione in Montescudaio, via Pietro

Nenni n°14 piano terra e primo, composto di quattro vani, cucina ed accessori;

dati catastali:

Comune di Montescudaio Foglio 14

Abitazione particella 170 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 9,5 Vani

Superficie Catastale 202/213 mq Rendita Catastale €. 1.103,93;

LOTTO 2 – LOCALE DI DEPOSITO

- un locale di deposito posto al piano terra;

dati catastali:

Comune di Montescudaio Foglio 14

Locale di deposito particella 170 Sub. 2 Categoria C/2 Classe U Consistenza 76 mq

Superficie Catastale 97 mq Rendita Catastale €. 270,83;

6) **stato di occupazione dell'immobile;**

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava abitato dal proprietario esecutato.

QUESITO

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"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'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve 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 procedente 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 nella 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 coniugio, 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 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 tipi 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 l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 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'Agenzia 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 precisare se la quota in 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 al 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 alleghi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni 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).

PREMESSA

A seguito dell'incarico d'Ufficio ricevuto dalla Dr. Emilia Grassi, Giudice della Esecuzioni Immobiliare n.313/2019, promossa da [REDACTED] [REDACTED] per la QUOTA DI PROPRIETA' DI

1/1 contro [REDACTED], relativamente all'unità negoziabile n.1
per il diritto di proprietà di 1/1;

il sottoscritto Geom. Claudio Sitri, con studio in Livorno in via Cairoli
n°21, esercente la libera professione, essendo abilitato a farlo in quanto
iscritto al n°1054 del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno ed al
n°139 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno della
Categoria "Geometri", incaricato dalla S.V, (all. n°01) quale esperto
estimatore di beni immobiliari interessati dall'Esecuzione in oggetto come da
verbale di giuramento del 24/02/2019 (all. n°02), inviava giuramento on-line
presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno, ritirava il fascicolo e assolte le
incombenze necessarie, ha iniziato le operazioni peritali.

- in data 22 settembre 2020, successivamente alle varie
prorogo di rinvio, il sottoscritto effettuava il sopralluogo alla presenza
[REDACTED] (esecutato) e del rappresentante dell'Istituto
Vendite Giudiziarie di Pisa (custode), riscontrando lo stato
dimensionale e di manutenzione eseguendo i dovuti rilievi tecnici.

Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del
Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Volterra, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Abitabilità del Comune di
Montescudaio, Ufficio del Registro, Ufficio I.V.A. e.t.c del Comune di
Montescudaio, considerato il quesito riportato nell'atto di giuramento,
si elencano le verifiche e le considerazioni effettuate.

* * * *

Svolgimento

* * * *



1) all'identificazione del bene

L'unità immobiliare, interessata dalla presente perizia, quale bene oggetto del Pignoramento consiste in:

- una abitazione per civile abitazione in Montescudaio, via Pietro Nenni n°14 piano terra e primo, composto di quattro vani, cucina ed accessori;

- un locale di deposito posto al piano terra;

- area a comune tra le 2 unità sopraccitate.

confini: l'abitazione risulta libera su tre lati, e confinante su un lato con altra proprietà, salvo altri e più precisi confini, il locale di deposito risulta seminterrato, su due lati contro-terra, libero sul lato d'ingresso e confinante su un lato con altra proprietà, salvo altri e più precisi confini

dati catastali:

Comune di Montescudaio Foglio 14

Abitazione particella 170 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 9,5 Vani

Superficie Catastale 202/213 mq Rendita Catastale €. 1.103,93;

;

Locale di deposito particella 170 Sub. 2 Categoria C/2 Classe U Consistenza 76 mq

Superficie Catastale 97 mq Rendita Catastale €. 270,83;

il tutto come riportato, sia nell'estratto di mappa (**all. n°03**) sia nella Visura per immobile dell'Ufficio del Territorio di Livorno, (**all.n°04/05**) e nella planimetria catastale. (**all.n°06/07**)

esatta individuazione beni oggetto del pignoramento:

Unità negoziabile n.1

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di proprietà di:

immobile 1 abitazione di tipo civile foglio 14 particella 170 sub 1;

immobile 2 autorimessa foglio 14 particella 170 sub 2;

soggetti contro

██████████ proprietario per la quota di 1/1;

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Nel caso specifico in oggetto risulta n°1 *unità negoziabile* costituita da n°2 *immobili*, autonomamente distinte, classificate, censite, ed intestate, pertanto il sottoscritto considererà n° 2 LOTTI.

* * * * *

2) ad una sommaria descrizione del bene

LOTTO 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Trattasi della **PIENA PROPRIETA'** di unità immobiliare per civile abitazione, sita nel Comune di Montescudaio, nella zona prospiciente l'uscita Cecina centro della sud SS1 variante Aurelia, più precisamente in via Pietro Nenni n°14, piano terra e primo, con accesso dal piano terra tramite scala esterna con balcone, composta da ingresso-soggiorno con balcone, cucina, bagno disimpegno, tramite scala interna si accede al piano primo quale reparto notte, composto da un bagno e tre camere il tutto disimpegno da corridoio, nel quale è presente scala a "chiocciola" per l'accesso al piano sottotetto, dove troviamo un bagno, terrazza e ripostiglio.

L'unità immobiliare, fa parte di un complesso di villette a schiera risalenti metà degli anni '70, posizionata su un resede pertinenziale, più dettagliatamente il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è di tre/quattro piani fuori terra, e costituito da 4 unità due per civile abitazione e quattro locali di deposito.

La costruzione risale al 1974,

Il fabbricato, vista la data di costruzione, si presume sia realizzato con struttura muraria mista di cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento, mentre i divisori interni, in muratura di mattoni forati, il tutto rifinito ad intonaco civile per le parti interne ed esterne delle facciate, mentre la copertura risulta a capanna.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, per le parti esterne relative alle facciate e corte interna, si inserisce in un contesto ambientale circostante, caratterizzato da tipologie edilizie similari, nel complesso in medie condizioni di manutenzione.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta semplice e con buona esposizione sui lati perimetrali.

Il tutto più precisamente descritto:

piano terra:

- terrazza di circa 15,63 m²;
- ingresso-soggiorno di circa 43,40 m²;
- vano scale di circa 6,43 m²;
- cucina di circa 13,26 m²;
- anti bagno di circa 4,20 m²;
- bagno di circa 3,14 m²;
- corte pertinenziale di circa 152,69 m²;

piano primo:

- disimpegno di circa 11,40 m²;
- camera di circa 10,65 m²;
- bagno di circa 2,53 m²;

- bagno di circa 7,83 m²;
- camera di circa 16,77 m²;
- camera di circa 12,48 m²;
- terrazza di circa 13,34 m²;
- piano sottotetto:
- soffitta di circa 37,75 m²;
- terrazza a "tasca" di circa 18,35 m²;
- bagno di circa 3,79 m²;
- soffitta di circa 10,85 m²;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del

bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

SUPERFICIE NETTA ABITAZIONE	128,45 m²
SUPERFICIE NETTA SOTTOTETTO	52,40 m²
SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO	159,05 m²
SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO	62,77 m²
SUPERFICIE LORDA RAGG. SOTT.	37,66 m²
SUPERFICIE LORDA BALCONI	57,36 m²
SUPERFICIE BALCONI RAGGUAGLIATA	11,47 m²
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	160,00 m²
<u>SUPERFICIE CORTE RAGGUAGLIATA</u>	<u>16,00 m²</u>

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE COMPLESSIVA 224,00 m²

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico e dall'elaborato grafico (all. n°08).

Gli impianti, sono sotto traccia, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione, ma in assenza delle relative certificazioni di conformità. L'abitazione è pavimentata con mattonelle, e rifinita sul perimetro con battiscopa di corredo, ad eccezione del bagno, con ceramica, per i pavimenti e i rivestimenti, come pure risulta rivestito il lato cottura attrezzato, il tutto in ottime condizioni di manutenzione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre per i bagni sono rivestite con piastrelle. Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet, con rubinetterie a miscelatore monoforo in acciaio. Le porte interne sono in legno, come pure gli infissi esterni, con vetro singolo oscurati da persiane, posti su davanzali, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti tecnologici comprendono, idrico per adduzione e scarico acque, elettrico, riscaldamento con radiatori in alluminio.

Le altezze interne all'appartamento risultano H= 2,80 m. circa.

Nel complesso, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione risultano buone per l'intera costruzione, pur riscontrando alcune creptature su porzioni di superfici di intonaco e alcuni "schianti" su porzioni di pavimentazione dei servizi igienici.

LOTTO 2 – LOCALE DI DEPOSITO

Trattasi della **PIENA PROPRIETA'** di unità immobiliare con destinazione di locale di deposito, facente parte della villetta a schiera ampiamente descritta nel lotto 1, posto al piano terra/interrato con accesso carrabile, dalla corte a comune con l'appartamento prospiciente la pubblica via Pietro Nenni.

Il tutto più precisamente descritto:

piano terra:

- locale tecnico di circa 8,00 m²;
- locale di deposito di circa 49,83 m²;
- locale di deposito di circa 12,41 m²;
- locale di deposito di circa 7,29 m²;

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE 94,00 m²

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico e dall'elaborato grafico (all. n°08).

Nel complesso, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione risultano buone per l'intera costruzione.

-A9“*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, specificando lo stato del procedimento e gli eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria (se ancora da rilasciare) e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e*

A verifica della posizione edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, si effettuava richiesta di verifica c'ò gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Montescudaio, inerente l'esistenza di domande e/o autorizzazioni con visura e rilascio di copia della eventuale documentazione, riuscendo a rintracciare i seguenti documenti, consistente in:

- 1) Permesso di Costruzione n°13 del 1972 PROT. 2671; **(all.09)**
- 2) Concessione in Sanatoria n. 1364 del 22/05/1991; **(all.10)**
- 3) Comunicazione di inizio lavori prot. n. 6183 del 14/09/1999; **(all.11)**
- 4) Denuncia Inizio Attività prot. n. 8019 del novembre 1999; **(all.12)**
- 5) Permesso di Abitabilità anno 1972/1974 del 08/11/1974 **(all.13)**

Dalla documentazione riscontrata, in riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, si evince e si precisa che:

l'immobile in oggetto risulta legittimato dalla originario permesso a costruire n.13/1972, successivamente risulta presentata Domanda in Sanatoria art.13 n. di prot. 1364 del 22/05/1991, per la quale è stato dato parere favorevole, ma non risulta ritirata la Concessione.

In data 14/09/1999 al prot. 6183 è stata presentata comunicazione di inizio lavori ai sensi art.26 L.47/85, per modifiche interne.

Infine è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi art.2 c.60 L.662/1996, per modifiche riguardanti la sistemazione delle pertinenza esterna.

Pertanto l'unità immobiliare, sulla base delle pratiche evidenziate, si ritiene che risulta conforme alle ultime due pratiche edilizie, ad eccezione

delle opere abusive riscontrate al piano sottotetto consistenti nella realizzazione di un servizio igienico corredato da arredo di tavolo, sedie e letto.

Inoltre sul retro del fabbricato, insiste un pergolato in legno con copertura in tessuto.

Per quanto a riguardo la posizione catastale, la planimetria in atti non risulta aggiornata con le opere realizzate e lo stato di fatto.

Mentre per regolarizzare il piano sottotetto, si rimanda alla Legge Regione Toscana sul "Recupero dei Sottotetti".

Per il servizio igienico sempre del sottotetto, viste le altezze interne ridotte, si prevede il ripristino dello stato originario, prevedendo una spesa complessiva di €. 1.000,00.

3) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto

Si evidenzia che alla data della notifica del pignoramento, la Parte eseguita era già intestataria dell'immobile in oggetto, in forza dell'atto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2006 Trascrizione in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: 36676 Rogante: VALERIO FERRUCCIO Sede: CECINA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 974.2/2006)

L'unità immobiliare e l'atto di pignoramento risultano come sopra intestati, per l'intera proprietà, senza necessità di divisioni di quote e porzioni di valore similare.

4) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili;

Il sottoscritto procedeva presso l'Ufficio della Conservatoria dei R.R. I.I. di Livorno, per le necessarie visure, in base all'analisi dei documenti allegati, procede all'elencazione delle Trascrizioni e delle Iscrizioni come indicato del certificato allegato.

RICERCA DELLA CONSERVATORIA DEI R.R. I.I.

Il sottoscritto effettuava presso l'Ufficio della Conservatoria dei R.R. I.I. di Volterra, le necessarie visure, in base all'analisi dei documenti allegati, procedeva alla visura di aggiornamento (all. n°14) della certificazione ipocatastale depositata, confermando quanto già descritto.

-A7“a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno in opposibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ecc.)”

-A8“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, nonché l'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale;”

In riferimento all'esistenza di oneri e vincoli, di natura condominiale come sopra descritti, vista la tipologia della costruzione (bifamiliare) non risulta costituito alcun condominio e come indicato dal proprietario non sono presenti spese condominiali in sospeso.

5) a determinare il valore degli immobili pignorati;

CONSIDERAZIONI INERENTI LA STIMA

Il sottoscritto ritiene doveroso soffermarsi su tale capitolo, visto che le precedenti informazioni risultano di natura tecnica pervenute da ricerche presso i vari uffici e dai rilievi durante i sopralluoghi, pur sempre documentazione oggettiva riscontrabile.

Tale documentazione risulta, indispensabile ed importante, perché concorre a caratterizzare e differenziare ogni singola unità immobiliare, pur più simile che sia, da un'altra.

Si ritiene però che l'oggetto principale del quesito posto dal Giudice sia la ricerca e il calcolo del più probabile valore di mercato, come richiesto **"a determinare il valore di mercato"**.

Tale quesito risulta di notevole importanza, visto che il "valore di mercato" è frutto di stima soggettiva da parte del perito, in taluni casi discordante tra più valutazioni peritali.

Questo avviene non sempre per superficialità tecnica, ma per l'interporsi tra il valore stimato e l'effettivo risultato della successiva compravendita.

Purtroppo questi due valori possono, essere influenzati da molteplici ragioni, eventi, situazioni e.t.c. che differenziano il risultato.

Pertanto di seguito si cercherà di descrivere e chiarire quali siano, ad oggi, le *linee guida* e gli *strumenti utili*, da poter scegliere ed utilizzare, quali basi, per intraprendere il più logico e coretto metodo di stima.

Oggi più che mai, in un momento così particolare, a "cavallo" tra il periodo della *"bolla Immobiliare"* di qualche anno fa, ed il periodo di crisi



immobiliare, dove semestre per semestre, le contrattazioni immobiliari e le relative compravendite, si riducono sempre più, in un mercato con abbondanza di offerta, ma con una richiesta sempre più ridotta, in parte dovuta anche dalla difficoltà, di reperire disponibilità finanziaria presso l'istituti di credito, cresce l'esigenza di regole comuni per le valutazioni immobiliari, rendendo necessario, aggiornare la classica "stima", ormai "obsoleta", con standard unificati, così da poter rendere trasparente e stabile l'oscillazione dei valori di mercato per prodotti analoghi o simili, oggetto di compravendita, sia nel campo privato, che per le esposizione creditizie.

Si ritiene che ad oggi, le varie linee guida valide, in materia di stima, siano disciplinate dagli "STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE" definite quali complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in maniera sintetica. Gli "International Valuation Standard" sono definiti dall'International Valuation Standard Council (IVSC) di Londra una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite.

Tra i vari standard troviamo il "CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI - Italian Property Valuation Standard" creato nel 2000 da Tecnoborsa per dotare il sistema economico-professionale italiano di una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale univoca e agevolmente applicabile.

Tecnoborsa è una società consortile con sede in Roma, costituita dalle Camere di Commercio, con obiettivo lo sviluppo e la regolamentazione dell'economia immobiliare.

Gli standard del Codice riguardano le definizioni dei valori di stima, i criteri di misurazione delle consistenze, procedimenti di stima, gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di Valutazione o perizia, i principi per il riesame del rapporto di valutazione, il Codice Etico-Deontologico del Valutatore.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa fornisce una chiara definizione di cosa dobbiamo trovare in un Rapporto di Valutazione Immobiliare, in tale rapporto sono indicati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal Valutatore per elaborare la valutazione.

Un esempio di applicazione degli IVS, risultano i requisiti ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono state elaborate nell'ottica di:

- assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario;
- rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006;
- garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Tali linee guida sono state condivise tra tutti gli ordini professionali dei periti, le principali società di valutazioni immobiliare e Tecnoborsa nell'ambito di un protocollo d'intesa siglato il 25 novembre 2010.

L'ABI, con la condivisione dell'Agenzia del Territorio - ha elaborato specifiche *"Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle*



esposizioni creditizie" finalizzate a garantire la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili quale elemento essenziale per assicurare la stabilità e l'efficienza del mercato, con riferimento sia alle attività di erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

In particolare, tali Linee guida intendono definire una prassi per agevolare gli intermediari nell'applicazione dei criteri generali di valutazione e di sorveglianza sugli immobili a garanzia di esposizioni creditizie, in attuazione alle disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia (circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV) al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.

L'elaborazione delle Linee guida risponde, inoltre, all'esigenza di introdurre criteri di riferimento omogenei in tale materia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume; alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le nuove regole sulla valutazione degli immobili nel credito ipotecario residenziale introducono nuovi principi, tra i quali:

- Il valore dell'immobile non dipende dal merito creditizio del debitore.
- Il valore dell'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, ad un valore non superiore al prezzo di mercato.
- Il valore degli immobili residenziali deve essere monitorato frequentemente ed almeno una volta ogni tre anni (per i residenziali) o una volta l'anno (per i commerciali). Una verifica più frequente è prevista nel caso il mercato subisca variazioni significative.

- L'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il suo valore sia diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi di mercato.
- Per "perito indipendente" si intende un soggetto con le necessarie qualifiche tecniche, capacità ed esperienze, indipendente dal processo di decisione del credito.

Gli scopi della valutazione

Nel settore immobiliare possiamo individuare diverse categorie di beni immobili: fondi agricoli, aree fabbricabili, edifici residenziali, uffici, capannoni industriali, e.t.c. come pure gli scopi della valutazione sono molteplici, quali trattative di compravendita, espropriazioni, divisioni patrimoniali, concessioni di crediti, e.t.c.

Molteplici sono le occasioni in cui viene richiesta la valutazione di un immobile, sia nell'ambito urbano che in quello agricolo. Se guardiamo alla Committenza, possiamo individuare diverse tipologie di richiedenti, quali il settore **Giudiziario** (nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione) le **Banche** (per le operazioni di credito), i **fondi immobiliari** (per gli investimenti) il settore del **Leasing** (per i finanziamenti), le **Imprese** (per bilanci) **l'Utenza Privata** (per acquisto o vendita dell'abitazione o dell'azienda agricola).

Il valore di stima e il quesito di stima

Quindi è facilmente intuibile come la valutazione interessi un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati, per tale motivo è importante individuare fin da subito il *valore di stima* da ricercare, sia esso il *valore di mercato*, il *valore di uso*, il *valore cauzionale*, il *valore di*



investimento, il valore assicurabile o un altro ancora.

Questo valore rappresenta il cosiddetto *quesito di stima*, cioè la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore deve dare risposta.

da ricercare.

Pertanto per quanto sopra esposto, in riferimento al quesito principale della presente perizia, "**DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO**" risulta doveroso definire il Valore di Mercato degli immobili e perché sia necessario condividere la definizione.

Il valore di mercato degli immobili, come definizione non è presente nell'ordinamento giuridico italiano, ma è surrogata da altre denominazioni quali: *valore venale, valore normale, valore di comune commercio*, nate prevalentemente per scopi di verifica fiscale e non per la condivisione del significato del valore.

Mentre la definizione più indicativa risulta citata dall'Internazional Valutation Standars 2007 (IVS) definendo il **VALORE DI MERCATO** "*l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,*"

Pertanto definito il quesito principale, rimane la ricerca dei *dati immobiliari*, (prezzo, caratteristiche e documenti) per poter procedere con i calcoli di stima.

Purtroppo ad oggi, non ostante la materia della stima sia

notevolmente avanzata e disciplinata come sopra descritto, rimane ancora da sviluppare un buon canale di accesso ad una banca dati veritiera, dove poter convogliare e archiviare i risultati delle stime già redatte, ossia un archivio uniformato da tutti i Periti, dove inserire i propri risultati di stime e reperire per tipologie, caratteristiche e.t.c. i valori unitari di riferimento.

Highest and best use

Nella metodologia estimativa italiana, la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative e in particolare la destinazione che assicura all'immobile il suo *highest and best use* (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*highest and best use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Per trovare l'*highest and best use* necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari, che gravano sul bene, nonché lo studio della domanda ed offerta concorrenziale.

I procedimenti di stima immobiliare

I procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali,

modelli logici, modelli matematici o modelli statici volti alla previsione e attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione.

Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obbiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alla relazione logico-matematica.

I tre approcci classici alla stima immobiliare, in precedenza nominati, sono:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach);
- il metodo del costo (Cost Approach);
- il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Income Capitalisation Approach).

Il metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di un prezzo noto.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di *aggiustamenti sistematici* ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, età, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, panorama ossia affacci, luminosità esposizione, e.t.c.) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto.

Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo di confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di *dati immobiliari* (prezzi di mercato e categorie degli immobili.)

Un **dato immobiliare** è un insieme di informazioni relative ad un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare).

Le informazioni riguardano il vero **prezzo** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le **caratteristiche** immobiliari che contraddistinguono l'immobile (superficie livello di piano, stato di manutenzione, impianti ecc.) oltre a tutti i **documenti** (foto, planimetrie, atti ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità.

Il metodo del costo

Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del *valore del suolo* come se fosse edificabile e del *costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato*.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso.

Il costo di ricostruzione si determina in base al computo metrico

estimativo, un elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione relative e i corrispondenti prezzi unitari.

- il terreno agricolo ricostruisce nel tempo la propria fertilità con un processo naturale;
- il suolo urbano edificabile solitamente varia di valore in relazione alla pressione della domanda.

Il costo di ricostruzione deprezzato è un valore diverso dal valore di mercato e riguarda immobili edificati a destinazione speciale, *con un ridotto mercato o senza mercato*, per una serie di finalità relative alle stime di inventario, alle stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni, alle divisioni ereditarie e così di seguito.

Il metodo finanziario

Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attuazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso produrrà.

Questo metodo si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione (alberghi, uffici, centri commerciali e.t.c.) ma anche gli immobili a destinazione residenziale.

Il metodo si attua attraverso la predisposizione di uno schema

economico finanziario nel quale si inserisce per ciascun anno futuro la serie dei costi e dei ricavi attesi dall'immobile. Dal calcolo dei benefici e dalle loro attualizzazioni mediante inappropriato saggio di sconto si attiene il valore dell'immobile.

- i ricavi annui sono costituiti dai canoni di locazione, tenendo presente un tasso fisiologico di sfritto (vacancy);
- i costi annui si riferiscono alle spese di gestione ossia le imposte sugli immobili, l'assicurazione, le spese amministrative.

L'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, ossia di determinazione del valore dell'immobile tramite la capitalizzazione dei benefici monetari che esso produrrà, avviene mediante tre metodi

- *Direct capitalisation*

$$V = \frac{C}{r}$$

- *Yield capitalisation*

$$V = \frac{C}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

- *Discounted cash flow analysis*

$$V = \sum_t \frac{C_t}{(1+r)^t}$$

- dove C, è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo t erè il costo opportunità del capitale.

In questi tre c.d. metodi riconosciamo in realtà tra modi diversi di applicare lo stesso criterio del valore attuale.

Nel primo caso ad un flusso di benefici tutti uguali C da qui all'infinito (che finanziariamente si traduce in una rendita perpetua).



Nel secondo caso ad un flusso di benefici tutti uguali per un numero finito di T periodi (rendita annua)

Nel terzo e generale caso ad una stringa per t periodi di flussi di cassa C_t .

Come ormai ben sappiamo, nell'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa è critica la scelta del costo opportunità del capitale.

La stima

Pertanto nella stima in oggetto, il perito utilizzando i dati immobiliari in suo possesso, può applicare i più appropriati modelli valutativi previsti nell'ambito del *Market Comparison Approach*.

Qualora tale approccio valutativo non risulti applicabile, per l'effettiva assenza di *comparables*, ricorre all'*Income Capitalisation Approach* o al *Cost Approach*.

Per quanto riguarda l'unità oggetto dell'esecuzione, sono stati esaminati vari criteri di stima, quali la determinazione del valore in rapporto alla superficie, il metodo comparativo e della capitalizzazione dei redditi.

L'immobili in oggetto attualmente non risultano produttivi di redditi, pertanto si ritiene poter valutare tale unità, con il METODO COMPARATIVO, affrontato la stima medesima operando con il sistema della determinazione del valore in rapporto alla superficie.

Stima comparativa

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà le proprietà con immobili di simile tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato

paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari con caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, e.t.c.) per caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità dell'ambiente, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, e.t.c.)

Sono stati verificati i prezzi di mercato attuali pubblicizzati per compravendite (all.14), sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo, ed inoltre è stato riscontrato ciò l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.15) come pure "Aste Giudiziarie il portale italiano delle Vendite Giudiziarie".

Inoltre la stima è stata indirizzata, nella ricerca di dati ufficiali, mediante, il ritrovamento a "setaccio" di immobili con caratteristiche analoghe, posizionate in un raggio più breve possibili e oggetto di compravendite attuali.

La ricerca ha dato esito parzialmente positivo, visto il ritrovamento di immobili ipoteticamente comparabili, per caratteristiche di zona, manutenzione, di superficie e periodo di negoziazione (compravenduti di recente).



Di seguito si riportano gli estremi delle compravendite più significative tra quelle reperite:

comparabile 1

Compravendita Notaio Dr. Davide Brigida, di Castagneto Carducci del 09/02/2021 Repertorio N. 7865 con oggetto, [REDACTED] vende, a corpo e non a misura e con tutte le garanzie di legge, [REDACTED] che, accetta ed acquista, la quota indivisa in piena proprietà pari ad 1/6 (un sesto) delle appresso descritte porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Montescudaio (PI), Via Pietro Nenni con accesso dal civico 73, e precisamente:- appartamento posto al piano primo, avente accesso diretto da detta Via previo passaggio su corte condominiale e successivo passaggio da corte e scala esterna esclusiva, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, tre camere, disimpegno e bagno, oltre a due terrazze, con annessa porzione di area scoperta ad suo corte di pertinenza in proprietà esclusiva attestante su Via Nenni; - locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato, composto da un unico vano della superficie catastale di metri quadrati 33 (trentatre) avente accesso carrabile da Via Pietro Nenni previo passaggio sulla corte comune;

- locale ad uso magazzino al piano seminterrato composto da due vani con servizio igienico, avente accesso dalla corte esclusiva dell'appartamento sopra descritto; PREZZO. Dichiarano le parti che il corrispettivo della presente vendita è stato di comune accordo convenuto e fissato in complessivi Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero)." (all.16)

comparabile 2

Compravendita Notaio Dr. Davide Brigida, di Castagneto Carducci del

11/06/2020 Repertorio N. 7456 con oggetto, "OGGETTO. [REDACTED]

[REDACTED] vende, a corpo e non a misura e con tutte le garanzie di legge, [REDACTED]

[REDACTED] che, con dispensa dagli obblighi di cauzione e di inventario, in parti uguali e con reciproco diritto

di accrescimento tra loro, accettano ed acquistano, il diritto di usufrutto generale vitalizio ed [REDACTED] che, in parti

uguali ed in comune ed indiviso fra loro, accettano ed acquistano, il diritto di nuda proprietà dell'appresso descritta porzione immobiliare in cattivo stato di

manutenzione e conservazione facente parte del complesso edilizio sito in

Montescudaio (PI) alla Località "Il Fiorino", Via Pietro Nenni n. 12 (costituito da quattro fabbricati a schiera) e più precisamente la porzione costituita dal

terzo fabbricato terra-tetto partendo da Sud-Ovest, avente accesso esclusivo dal civico 12 (dodici) di detta Via a mezzo di corte esclusiva carrabile e

sviluppatasi su quattro livelli tra loro comunicanti a mezzo di scala interna, e più precisamente composto: - al piano terra rialzato da cucina, soggiorno,

ripostiglio e porticato, con annesse due porzioni di corte scoperta ad uso giardino di cui una posta sul fronte e l'altra sul retro del fabbricato principale;

- al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno e terrazza;- al piano sottotetto da disimpegno e tre locali ad uso ripostiglio (in parte di ridotta

altezza) di cui due con terrazza; - al piano seminterrato da locale di sgombero e locale caldaia oltre a due piccoli locali ad uso ripostiglio e

scannafosso; PREZZO. Dichiarano le parti che il corrispettivo della presente vendita è stato di comune accordo convenuto e fissato in complessivi Euro

170.000,00 (centosettantamila virgola zero)."



Detto questo si determinerà il prezzo dei beni simili a quelli da stimare riferito al parametro tecnico del m² di superficie lorda.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del m² di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di procedere alla valutazione con i metodi di stima sopra indicati, oltre a quanto precedentemente descritto si riepilogano le considerazioni di seguito esposte, riguardanti l'aspetto commerciale dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliari in questione è ubicata in prossimità della zona prospiciente l'uscita Cecina centro della SS1 variante Aurelia, più precisamente in via Pietro Nenni n°14, piano terra, primo, secondo e sottotetto, con accesso dal piano terra tramite scala esterna con balcone, composta da ingresso-soggiorno con balcone, cucina, bagno disimpegno, al piano secondo, troviamo in reparto notte, composto da due bagni e tre camere, oltre al piano soprastante ampia soffitta con terrazza a tasca, servizio igienico e ripostiglio.

Al piano terra è presente ampio locale di deposito, comunicante con scala interna con l'abitazione soprastante.

L'unità immobiliare, fa parte di una villetta a schiera realizzata negli anni '70, posizionata su un resede perimetrale, più dettagliatamente il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è di quattro piani fuori

terra, e costituito da 4 unità per civile abitazione e quattro locali di deposito, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alle costruzioni limitrofe.

La costruzione dell'immobile risulta di recente realizzazione, di lineare forma architettonica, con buone finiture interne ed delle facciate esterne, ad oggi in ottime condizioni, con caratteristiche che rendono, ai fini del mercato delle compravendite, l'unità in oggetto appetibile.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima che si basa all'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della stima; oggi questo è particolarmente difficile dipendendo da fattori esterni (economia, imposizione e/o incentivi fiscali, sviluppo dell'area, fenomeni migratori, e.t.c.) che hanno inciso negativamente sul mercato immobiliare per la mancanza di prospettive certe, rendendolo "anomalo".

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso residenziale correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei fabbricati in generale e delle singole unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto di:

- *stato d'uso e manutenzione;*
- *stato di possesso;*
- *eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;*
- *dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*
- *eventuali spese condominiali;*

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di **1.100,00, €/m²**, per l'abitazione e **400,00, €/m²** per il locale deposito di superficie lorda, con importo di

LOTTO 1

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE COMPLESSIVA 224,00 m²

Abitazione €/m² 1.100,00 * 224,00 m² = €. 246.400,00

LOTTO 2

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE COMPLESSIVA 94,00 m²

LOCALE DEPOSITO €/m² 400,00 * 94,00 m² = €. 37.600,00

Esperite le indagini descritte ed effettuati i calcoli di stima in adempimento al compito assegnatoli, verificata l'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto, ritiene che il valore di mercato, in un libero mercato di compra vendita, dell'immobili di cui all'oggetto risulta di

Nel proporre, il valore base d'asta, il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, pertanto gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma saranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa;

i futuri aggiudicatari, infatti, potranno prendere visione diretta dei beni in esame, ma saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare .

inoltre si terra dovrà tener conto:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che

sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

- c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, 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;

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile, a quelli in oggetto, posti invece sul libero mercato.

VALORE A BASE D'ASTA

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame e che tale abbattimento percentuale a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa di possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, considerando che attualmente gli immobili sono utilizzati dagli esecutati per la propria attività lavorativa, si ritiene può essere valutato pari al 10% del valore di mercato se libero e se occupato può essere compreso tra il 15% ed il 20 % del valore di mercato.

Vista la tipologia dell'immobili e lo stato di possesso del bene, si ritiene di poter considerare una riduzione del valore di mercato del 10%, quindi avremo:

LOTTO 1

Valore di mercato €. 246.400,00- riduzione d'Asta 20%= €. 197.120,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 197.100,00

(diconsi centonovantasettemilacento/00);

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Valore di mercato €. 37.600,00- riduzione d'Asta 20%= €. 30.080,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 30.100,00

(diconsi trentamilacento/00);

6) ad accertare lo stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava occupato dall'esecutato.

La verifica veniva estesa anche presso la direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con domanda del 24/02/2020 ad oggi ricevendo risposta del 06/03/2020 (all.16), nella quale si specifica che, "ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato riguardanti gli immobili indicati."

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

Nel caso specifico in oggetto risultano n°1 unità negoziabile costituita da n°2 unità immobiliari, autonomamente distinte, classificate e censite, come sopra identificate e risultano intestate alla Parte eseguita.

5) "a precisare se:

A VERIFICARE SE - la vendita è soggetta a normale regime i.v.a. oppure

ad imposta di registro;

Nel caso in oggetto la vendita potrà essere, soggette a imposta di registro e imposte ipo-catastali, in maniera fissa e/o proporzionale, da distinguersi a secondo dei casi in cui si identifichi l'acquirente. Nel caso specifico essendo di proprietà di Società il trasferimento sarà a regime i.v.a;

A VERIFICARE SE - il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

La categoria catastale dell'abitazione è A2, come indicato sul portale del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate dall'Agenzia tali categorie possono usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto.

6) "a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 Dlgs. N. 122/2005."

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 Dlgs n.122/2005.

C) "sussistenza di eventuali circostanze ostative la vendita."

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non si evidenziano cause ostative alla vendita.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e delucidazioni ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Di seguito allega tutti i documenti alla presente e distintamente ossequi.

Livorno li 10 ottobre 2021

Il Consulente

(Geom. Claudio Sitri)

Allegati:

ALL_01 nomina CTU;

ALL_02 giuramento e accettazione incarico CTU;

ALL_03 estratto mappa SIT 1_2000;

ALL_04 visura catastale appartamento;

ALL_05 visura catastale locale deposito;

ALL_06 planimetria catastale appartamento;

ALL_07 planimetria catastale locale deposito;

ALL_08 rilievo e restituzione grafica;

ALL_09 Permesso di Costruzione n°13 del 1972 PROT. 2671;

ALL_10 Concessione in Sanatoria n. 1364 del 22/05/1991;

ALL_11 Comunicazione di inizio lavori prot. n. 6183 del 14/09/1999;



ALL_12 Denuncia Inizio Attività prot. n. 8019 del novembre 1999;

ALL_13 Permesso di Abitabilità anno 1972/1974 del 08/11/1974;

ALL_14 visura aggiornata conservatoria;

ALL_15 estratto banca dati Geopoi OMI;

ALL_16 Pubblicità immobiliare;

ALL_17 risposta Agenzia delle Entrate verifica registrazione atti;



Firmato Da: SITRI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23712d965bdf016cc44c24cbd7444142

