

AGGIORNAMENTO

DELLA PERIZIA DELL'ESPERTO ex art. 568 c.p.c

nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 282/2011 del R.G.E.

promossa da ***Omissis***.

contro ***Omissis*** e ***Omissis***

A SEGUITO DELL'INCARICO DEL G.E. DEL 26 OTTOBRE 2023

Premessa

La presente documentazione è stata redatta, in aggiornamento della perizia originaria del 21 giugno 2019, a seguito delle richieste del G.E. di cui al verbale di udienza del 26 ottobre 2023, per la predisposizione del bando di vendita dell'immobile afferente all'esecuzione immobiliare n. 282/2011 R.G.E., presso il Tribunale di Pistoia.

In particolare, l'oggetto dell'incarico è "*... ritenuto necessario che l'esperto stimatore incaricato, Geometra Massimiliano Paolini, provveda ad aggiornare l'elaborato peritale sia per quanto attiene la stima del compendio pignorato; sia per quanto attiene alle ulteriori formalità incidenti sui beni...*".

Con riferimento alla domanda formulata dal Giudice nel quesito, esperite le ricerche e le indagini necessarie, ed effettuato l'opportuno sopralluogo, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

Introduzione

L'immobile in oggetto, è già stato descritto nella perizia immobiliare redatta dal sottoscritto, come detto, in data 21 giugno 2019. Si ritiene quindi opportuno, preliminarmente, riportare alcuni stralci di tale perizia che servono a meglio descrivere l'immobile e le scelte all'epoca effettuate nell'assunzione del metodo di stima.

Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato condominiale, posta in Buggiano, località Pittini, via Ponte Buggianese civico 68. Tale porzione risulta costituita da

una unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico, disposta su due piani fuori terra, accessibile dalla pubblica via Ponte Buggianese a mezzo di un resede comune con altre unità immobiliari. L'unità in oggetto, risulta composta al piano terra da soggiorno e cucina-pranzo ed al piano primo da due camere e bagno. La stessa risulta altresì dotata di corte esclusiva.

Per la stima dell'immobile si era proceduto considerando la sua vocazione abitativa, utilizzando un metodo sintetico-comparativo, accertando, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi di immobili analoghi a quello in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi furono poi calzati sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile stesso da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi.

La stima effettuata si era basata sia su dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che da una ricerca effettuata attingendo dalle pubblicazioni presenti sul libero mercato delle offerte immobiliari. Dalla ricerca effettuata all'epoca sul libero mercato i pochi comparabili presenti risultarono altresì poco adattabili all'immobile in oggetto a causa delle diverse caratteristiche tipologiche. Alla fine del processo di omogeneizzazione, effettuato in base alle peculiari caratteristiche, si ritenne corretto assumere, come valore di mercato, l'importo di euro 1.100,00 al metro quadrato. Pertanto, moltiplicando il valore unitario per la superficie dell'immobile, si ottenne un valore di stima dell'unità immobiliare pari ad euro 96.000,00.

Prime attività svolte in base alla richiesta del G.E. del 26 ottobre 2023

A seguito di quanto disposto dal G.E. in data 26 ottobre 2023, il sottoscritto ha quindi provveduto ad effettuare un nuovo sopralluogo sul posto in data 19 dicembre 2023.

Rispetto a quanto riscontrato al tempo della redazione della perizia originaria, è emerso che lo stato dei luoghi è apprezzabilmente variato passando da una situazione in cui l'immobile era in normale stato di conservazione ad una situazione che appare decisamente più mediocre. Gli aspetti che più colpiscono sono dovuti ed una diffusa presenza di muffe sulla faccia interna delle pareti perimetrali di piano primo nelle parti più alte che coinvolgono, talvolta, anche parte dei sovrastanti solai. L'impressione generale che si è ricavata dal sopralluogo è che, fermo restando le attività manutentive ordinarie condotte dagli occupanti, la modesta qualità realizzativa del fabbricato, alla lunga faccia emergere una poca attenzione ai problemi di "benessere abitativo".

Nell'ambito di quanto disposto dall'ex art. 173 bis c.p.c., il sottoscritto ha proceduto effettuando un accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Buggiano. Come risulta dalla certificazione (vedi allegato 1) rilasciata in data 19 dicembre 2023, risulta che nell'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, risiede la sig.ra ***Omissis*** (esecutata per la quota di proprietà di 1/2) e il figlio ***Omissis***, nato a Pescia il ****, codice fiscale ***Omissis***.

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta allegata al fascicolo esecutivo una nuova certificazione notarile ventennale, redatta in data 4 settembre 2023 dal Notaio *** di Anzola dell'Emilia. La documentazione stessa è stata aggiornata, come richiesto, con la produzione, da parte del sottoscritto, per mezzo di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, dell'elenco telematico, delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per immobili (vedi allegato 2), unitamente alle relative note estese.

In particolare, si evidenzia che l'immobile alla data del 23 dicembre 2023 risulta gravato dalle seguenti formalità:

- atto esecutivo o cautelare derivante da pignoramento immobiliare, trascritto in data 23 settembre 2011 al Registro Particolare n. 2575 e Registro Generale n. 4064.

Si tratta di un atto giudiziario del Tribunale di cui al repertorio n. 588 del 2 agosto

2011 a favore della ***Omissis***, sede di ***Omissis***, codice fiscale

Omissis, contro la sig.ra ***Omissis***, nata in ***Omissis***, codice fiscale

Omissis, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di bene

personale e contro il sig. ***Omissis***, nato in ***Omissis***, codice fiscale

Omissis, titolare della residua quota di 1/2 della proprietà in regime di bene

personale (vedi allegato 3);

- ipoteca volontaria per una concessione a garanzia di un mutuo fondiario, iscritta

in data 22 febbraio 2023 al Registro Particolare n. 110 e Registro Generale n. 956

(vedi allegato 4), quale rinnovazione della formalità iscritta in data 22 marzo 2003 al

Registro Particolare n. 346 e Registro Generale n. 1563 (vedi allegato 5). Si tratta di un

atto del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini di cui al repertorio n. 37216 e raccol-

ta n. 18956 del 14 marzo 2003 a favore della ***Omissis***, sede di ***Omissis***,

codice fiscale ***Omissis***, a fronte di un capitale di euro ***, contro la sig.ra

Omissis, nata in ***Omissis***, codice fiscale ***Omissis***, titolare della quo-

ta di 1/2 della piena proprietà e contro il sig. ***Omissis***, nato in ***Omissis***,

codice fiscale ***Omissis***, titolare della residua quota di 1/2 della proprietà;

- atto esecutivo o cautelare derivante da pignoramento immobiliare, trascritto in

data 8 agosto 2023 al Registro Particolare n. 3216 e Registro Generale n. 4726. Si

tratta di un atto giudiziario del Tribunale di cui al repertorio n. 2245 del 5 luglio

2023 a favore della ***Omissis***, sede di ***Omissis***, codice fiscale

Omissis, contro la sig.ra ***Omissis***, nata in ***Omissis***, codice fiscale

Omissis, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di bene

personale e contro il sig. ***Omissis***, nato in ***Omissis***, codice fiscale ***Omissis***, titolare della residua quota di 1/2 della proprietà in regime di bene personale (vedi allegato 6).

Aggiornamento del valore di stima come da richiesta del G.E. del 26 ottobre 2023

Il fine della presente stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, riferito all'attualità, nell'ambito dell'espropriazione forzata dello stesso.

Anche in questo caso si procede con un metodo sintetico-comparativo, utilizzando gli stessi riferimenti di mercato ed i medesimi parametri di omogeneizzazione usati per la valutazione originaria del giugno 2019.

La prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui è collocato il bene immobile in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricade l'unità in oggetto. Nel nostro caso si tratta della medesima zonizzazione riscontrata all'epoca della perizia originaria. In particolare l'immobile è inserito nella zona E1, microzona catastale "1", fascia "Suburbana, Pittini, Terrarossa, Bussone, Campolungo". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale (vedi allegato 7).

A causa del perdurare della crisi economica generale e del settore immobiliare in particolare, in questo lasso di tempo, si è registrata una diminuzione dei prezzi unitari degli scambi immobiliari.

Infatti, con riferimento allo stato conservativo normale, in rapporto agli ultimi valori disponibili relativi al primo semestre 2023, nella fascia tipologica delle "abitazioni di

tipo economico" la tabella riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.100,00 ed un massimo di euro 1.300,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale. All'epoca della stima originaria i valori tabellari erano compresi tra un minimo di euro 1.250,00 ed un massimo di euro 1.350,00 al metro quadrato, sempre con riferimento alla superficie commerciale.

A seguire, sono state eseguite le ormai classiche indagini sui canali del libero mercato delle compravendite immobiliari attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. Si è provveduto a reperire alcune proposte relative ad immobili "comparabili" a quello in oggetto, con una tipologia edilizia analoga e collocati nel circondario di questo (vedi allegato 8). In tutti i casi visionati, al di là delle modeste differenze nelle superfici che si possono riscontrare, si tratta di unità che hanno un "taglio", cioè una composizione dei vani principali, attinente a quello in oggetto.

In particolare di tratta di (vedi allegato 9):

- 1), reperito sul sito internet dell'Agenzia "****" di Altopascio (riferimento R318 – data annuncio 13 dicembre 2023), relativo ad un terratetto, posto ai margini del limitrofo Comune di Chiesina Uzzanese, tuttavia non molto distante dall'immobile oggetto di stima. Si tratta di una abitazione composta da un locale ad uso soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, da una camera matrimoniale, da una camera singola e da un bagno ai piani superiori. L'abitazione dispone inoltre di un resede esclusivo. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 105 mq. La richiesta è pari ad euro 105.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo che si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un

prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 950,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- 2), reperito sul sito internet dell'Agenzia "****" di Buggiano (riferimento 1298 – data annuncio 18 dicembre 2023), relativo ad un terratetto posto nella zona centrale del capoluogo comunale. Si tratta di una abitazione composta da soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio e lavanderia al piano terra, due camere matrimoniali, una camera singola e un bagno al piano primo. L'abitazione dispone inoltre di un resede esclusivo. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 110 mq. La richiesta è pari ad euro 119.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo che si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Infine, sono stati eseguiti alcuni accessi al servizio telematico di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescia, con il quale si sono ricercati atti di compravendita relativi ad unità "comparabili" con quella in oggetto collocate nella stessa fascia catastale di quest'ultima. Per quanto riguarda questa ricerca si è preliminarmente provveduto ad individuare gli immobili destinati ad abitazione civile presenti nel foglio di mappa a cui appartiene quello in oggetto. Successivamente si è provveduto a verificare, tra tutti questi immobili, quali fossero stati oggetto di compravendita negli ultimi 24 mesi. Da questa verifica è emerso che in quest'arco temporale esaminato si sono riscontrate soltanto centottantaquattro trascrizioni (vedi allegato 10). Per molti di questi casi, si è trattato di atti di divisione, di dichiarazioni di successione, di pignoramenti o più in generale di costituzione di diritti reali. Vi sono però una serie di compravendite recenti, fra le quali una che ha riguardato una unità immobiliare abi-

tativa, con relativi accessori, che appare decisamente confrontabile con l'unità in oggetto in quanto facente parte del medesimo fabbricato, nonché addirittura confinante con la proprietà degli esecutati. Si deve però segnalare che si tratta di una aggiudicazione conseguente ad una procedura di espropriazione forzata, derivante da un atto giudiziario del Tribunale di Pistoia, di cui al repertorio n. 436 del 20 aprile 2022, successivamente trascritta a Pescia in data 24 maggio 2022, al Registro Particolare n. 565 e Registro Generale n. 2961 (vedi allegato 11). Il trasferimento ha interessato l'unità immobiliare, consistente nell'appartamento di civile abitazione posto al piano terra e primo, rappresentata in foglio ***. Il bene è stato aggiudicato per l'importo complessivo di euro 63.400,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva deducibile è pari a circa mq 108. Quindi, effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, circa euro 600,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Per la determinazione del valore di stima si sono essenzialmente utilizzati i parametri riscontrabili dagli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dall'unità in oggetto. In particolare si sono confrontati i prezzi di vendita proposti, le date di pubblicazione degli annunci, le superfici, gli stadi di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante, nonché il deprezzamento/apprezzamento relativo alle caratteristiche delle unità in esame. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto l'importo di euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca dati O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2023 nella fascia per la nostra tipologia la tabella "abitazioni di tipo economico" riporta, come già detto

in precedenza, un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.100,00 ed un massimo di euro 1.300,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale.

Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 1.000,00 al metro quadrato, si pone leggermente al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari.

Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al paragrafo "consistenza", della perizia originaria pari a 87 mq, per il valore unitario di euro 1.000,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 87.000,00.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 87.000,00 per l'intera proprietà.

Allegati

- 1) Certificato di residenza e stato di famiglia degli occupanti dell'unità immobiliare;
- 2) Elenco formalità per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescia;
- 3) Nota di trascrizione R.P. 2575, anno 2011, A.E. - U.P.I. di Pescia;
- 4) Nota di iscrizione R.P. 110, anno 2023, A.E. - U.P.I. di Pescia;
- 5) Nota di iscrizione R.P. 346, anno 2003, A.E. - U.P.I. di Pescia;
- 6) Nota di trascrizione R.P. 3216, anno 2023, A.E. - U.P.I. di Pescia;
- 7) Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- 8) Planimetria di zonizzazione della ricerca delle offerte immobiliari presenti sul libero mercato;
- 9) Estratto dei comparabili in offerta presenti sul libero mercato;

10) Analisi dei potenziali comparabili presenti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescia negli ultimi 24 mesi;

11) Comparabile Agenzia Entrate relativo all'aggiudicazione del Tribunale di Pistoia repertorio n..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, 29 dicembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

geometra Massimiliano Paolini

{documento informatico sottoscritto con firma digitale}

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it