

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

* * * *

Esecuzione Immobiliare n°49/2020 R.G.


Promossa da:

- contro:- esperto stimatore:

- 
- Data Decreto di nomina: 16.07.2021
 - Data trasmissione giuramento: 21.07.2021
 - Data sospensione oper. peritali 05.10.2021
 - Data ripresa oper. peritali 21.03.2024
 - Data deposito perizia di stima 19.09.2024
 - Data udienza ex 569 cpc: 12.12.2024
- 

* * * *

LOTTO UNICO
Piena proprietà di **PALAZZINA** composta da n° **2 ABITAZIONI** poste in **SAN****VINCENZO (LI)**, Viale **SERRISTORI N°39** piano **SEMINTERRATO** e **Via della****SIRENA N°8** piano **RIALZATO E SOTTOTETTO**.


* * * *



PROSPETTO RIASSUNTIVO (all.02)

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA				
	A favore di				
28/11/1980	notaio		data	repertorio	
al	TRASCRIZIONE				
	Ufficio	VOLTERRA	data	n. particolare	5292

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA				
	A favore di				
	notaio		data	repertorio	
al	TRASCRIZIONE				
	Ufficio	VOLTERRA	data	n. particolare	4937

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

VILLINO INDIPENDENTE COMPOSTO DI N°2 ABITAZIONI, COLLEGATE INTERNAMENTE, UNA AL PIANO SEMINTERRATO, L'ALTRA AL PIANO RIALZATO E SOTTOTETTO, OLTRE LOCALE TECNICO E RIPOSTIGLI AL PIANO INTERRATO E AMPIO RESEDE A COMUNE.

ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO, CON INGRESSO INDIPENDENTE, DI FORMA RETTANGOLARE CON INGRESSO DAL RESEDE, NEL LOCALE SOGGIORNO, COMUNICANTE CON LOCALE LAVELLO, DISIMPEGNATO SUL RETRO DA ANTIBAGNO, BAGNO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E CAMERA E VANO SCALA POSTICCIO, DI COLLEGAMENTO AL PIANO SUPERIORE.

LOCALE TECNICO E RIPOSTIGLI AL PIANO SEMINTERRATO, CON INGRESSO INDIPENDENTE, DI FORMA QUADRATA, CON INGRESSO DAL RESEDE, NEL LOCALE TECNICO DISIMPEGNATO DA N°2 LOCALI RIPOSTIGLIO.

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO CON INGRESSO INDIPENDENTE, DAL RESEDE, NELL'INGRESSO DISIMPEGNO, CHE DIVIDE DA UN LATO, AMPIA SALA CON TERRAZZA, COMUNICANTE CON TINELLO CON INGRESSO ANCHE DAL RESEDE E CON CUCINA E RIPOSTIGLIO, DALL'ALTRO LATO IL REPARTO NOTTE COMPOSTO DI CAMERA CON BAGNO COMUNICANTE, ALTRE 3 CAMERE DA LETTO E 1 BAGNO, OLTRE A PICCOLO VANO SCALA POSTICCIO, DI ACCESSO AL PIANO SOTTOTASTNTE E ALL'AMPIO SOTTOTETTO SOPRASTANTE TUTTA L'ABITAZIONE E CON ACCESSO AD UNA TERRAZZA.

COMPLETA LA PROPRIETA', AMPIO RESEDE CIRCOSTANTE LA PALAZZINA.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ . 745.280,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ . 40.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ . 705.280,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ . 633.488,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ . 40.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ . 595.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	SI
---	----



REDAZIONE DELLA PERIZIA IMMOBILIARE**A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI**

PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA, DI VILLINO INDIPENDENTE COMPOSTO DI N°2 ABITAZIONI, COLLEGATE INTERNAMENTE, UNA AL PIANO SEMINTERRATO, L'ALTRA AL PIANO RIALZATO E SOTTOTETTO, OLTRE LOCALE TECNICO E RIPOSTIGLI AL PIANO INTERRATO E AMPIO RESEDE A COMUNE.

ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO, CON INGRESSO INDIPENDENTE, DI FORMA RETTANGOLARE CON INGRESSO DAL RESEDE, NEL LOCALE SOGGIORNO, COMUNICANTE CON LOCALE LAVELLO , DISIMPEGNATO SUL RETRO DA ANTIBAGNO, BAGNO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E CAMERA E VANO SCALA POSTICCIO, DI COLLEGAMENTO AL PIANO SUPERIORE.

LOCALE TECNICO E RIPOSTIGLI AL PIANO SEMINTERRATO, CON INGRESSO INDIPENDENTE, DI FORMA QUADRATA, CON INGRESSO DAL RESEDE, NEL LOCALE TECNICO DISIMPEGNATO DA N°2 LOCALI RIPOSTIGLIO.

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO CON INGRESSO INDIPENDENTE, DAL RESEDE, NELL'INGRESSO DISIMPEGNO, CHE DIVIDE DA UN LATO, AMPIA SALA CON TERRAZZA, COMUNICANTE CON TINELLO CON INGRESSO ANCHE DAL RESEDE E CON CUCINA E RIPOSTIGLIO, DALL'ALTRO LATO IL REPARTO NOTTE COMPOSTO DI CAMERA CON BAGNO COMUNICANTE, ALTRE 3 CAMERE DA LETTO E 1 BAGNO, OLTRE A PICCOLO VANO SCALA POSTICCIO, DI ACCESSO AL PIANO



SOTTOTASTNTE E ALL'AMPIO SOTTOTETTO SOPRASTANTE TUTTA
L'ABITAZIONE E CON ACCESSO AD UNA TERRAZZA.

COMPLETA LA PROPRIETA', AMPIO RESEDE CIRCOSTANTE LA
PALAZZINA.

Come riportato nella sovrapposizione tra la vista satellitare e la mappa
catastale (all.04)



A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA

UNITA' IMMOBILIARI CENSITE AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SAN
VINCENZO (all.05/06)

FOGLIO 1 PARTICELLA 1448 SUBALTERNO 1 abitazione p.no rialzato

FOGLIO 1 PARTICELLA 1448 SUBALTERNO 2 abitazione p.no semint.

Tali unità immobiliari risultano essere state oggetto delle seguenti variazioni:

subalterno 1 abitazione p.no rialzato

- 1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2020 protocollo n. LI0011352
in atti dal 09/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
3358.1/2020);
- 2) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- 3) Variazione del 06/06/2006 protocollo n. LI0051521 in atti dal 06/06/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE (n. 11994.2/2006);
- 4) VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 5) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 6) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

subalterno 2 abitazione p.no semint.

- 1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2020 protocollo n. LI0011353
in atti dal 09/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
3359.1/2020);
- 2) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 3) Variazione del 06/06/2006 protocollo n. LI0051521 in atti dal 06/06/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
(n. 11995.3/2006);
- 4) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;



5) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dalla banca dati dell' Agenzia delle Entrate sez. Territorio, non risulta presente l'elaborato planimetrico, pertanto si può indicare che le unità immobiliari in oggetto sono indipendenti e interne alla corte di pertinenza con ingresso dalla via della Sirena e viale Serristori, oltre altri e se più precisi.

* * * *

SI RITIENE OPPORTUNO EVIDENZIARE CHE PER QUANTO RIGUARDA IL RESEDE ESCLUSIVO NON RISULTA EFFETTUATO IL RILIEVO STRUMENTALE PER LA VERIFICA DELLA SUPERFICIE REALE E CORRETTO POSIZIONAMENTO DEI CONFINI, PERTANTO LA SUPERFICI E' DA CONSIDERARE NOMINALE.

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA

La costruzione del fabbricato oggetto della presente esecuzione risulta realizzata con Richiesta di Autorizzazione n.548 del 21 ottobre 1955 e successivo Nulla-Osta n.1862-10/08/08 del 30 marzo 1956, **(all.07)** con Autorizzazione di Abitabilità n° 23/57 del 20 marzo 19575; **(all.08)**

successivamente l'unità immobiliare in oggetto è stata interessata da un intervento finalizzato alla sistemazione della facciata e ricostruzione muro di cinta, con domanda di Licenza Edilizia del 24/10/1978 n°228 e variante del 15/07/1980 n°223, con rilascio della Concessione per L'esecuzione di lavori Edili n°80.80 del 06/08/1980 Pratica n°7890 -223/UU; **(all.09)**

successivamente per l'unità immobiliare in oggetto è stata depositata Denuncia di Inizio Attività Pratica n° A/01/197 del 04/05/2001 di prot. generale n°8947 per modifiche interne inerenti il rifacimento dei rivestimento della cucina, rifacimento dei bagni esclusi gli impianti, tinteggiatura e rifacimento della pavimentazione delle terrazze, al piano terra e primo **(all.10)** con

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



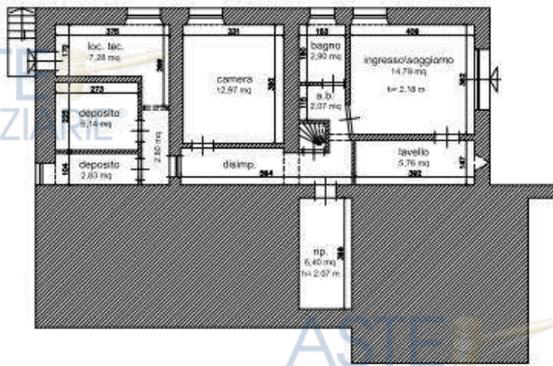
richiesta di integrazione da parte del Comune in data 09/05/2001, ma tale documentazione richiesta, non risulta presente nella documentazione fornita dal Comune di San Vincenzo;

in ultimo risulta depositata Pratica Edilizia CILA prot. 26709 del 02/11/2021 per la "Manutenzione Straordinaria Art. 135 comma 2 lettera b) della L.R. 65/2014" da eseguirsi a fabbricato posto in San Vincenzo Via Serristori 39 e Via del la Sirena n.8." "avvalendosi del Bonus Facciate Art. 1 commi 219-224 Legge n. 160 del 27 Dicembre 2020". **(all.11)**

* * * *

A verifica delle eventuali difformità e/o modifiche delle unità immobiliari si è provveduto al rilievo dell'immobile e alla restituzione grafica, **(all.12)** per la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato di diritto, **(all.13)**

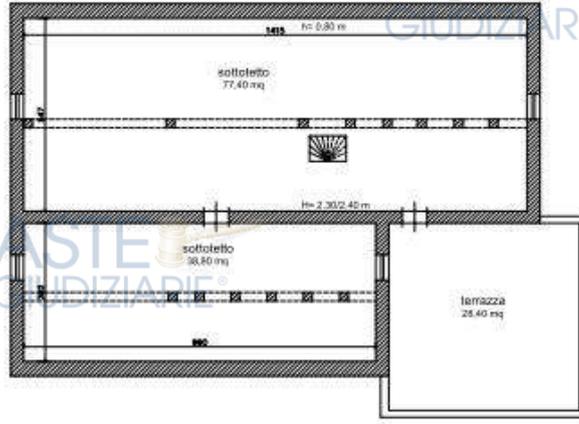
Stato Rilevato **(All. 12)**



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

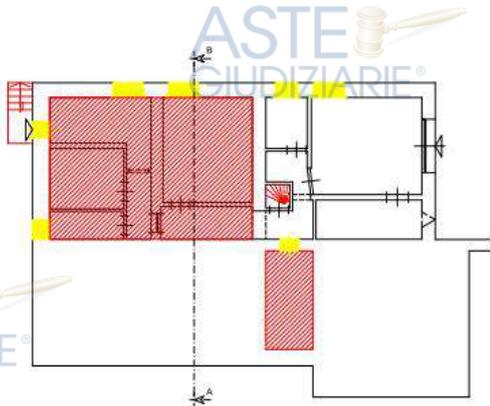


PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

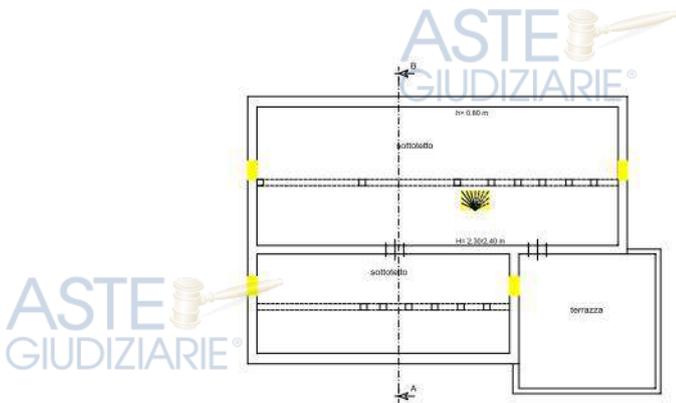
Stato Sovrapposto Rilevato\Legittimo (All. 13)



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

SEZIONE A-B



ricontrando tra lo stato di rilievo dei luoghi e lo stato legittimo dei Titoli Edilizi, depositati, principalmente, l'ampliamento dei locali al piano seminterrato con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione e la sopraelevazione del solaio di copertura con la realizzazione di ampio sottotetto, oltre alla realizzazione di modifiche interne ed esterne, quali:

- Piano seminterrato
- ampliamento della superficie, parte compresa nell'abitazione ed in parte destinata a locale tecnico, con sbassamento del piano di calpestio e raggiungimento dell'altezza, come nella restante parte prevista nel progetto originario;
- differenza dell'altezza interna di $H= 2,18$ m. rispetto a quanto indicato nel progetto originario di $H= 2,30$ m.
- realizzazione di paretine di tramezzi per la distribuzione interna;
- realizzazione di n°5 nuove luci di areazione ed illuminazione dei locali;
- creazione di nuova porta esterna, di accesso al locale tecnico, compreso sbancamento per la realizzazione di scala in muratura;
- nuova apertura su parete portante, di accesso al locale ripostiglio dell'appartamento;
- realizzazione di apertura nel solaio del soffitto interno, di collegamento con il piano soprastante, mediante la creazione di piccolo vano scala posticcio;

- Piano rialzato
- differenza dell'altezza interna di $H= 3,30$ m. all'intradosso del solaio, rispetto a quanto indicato nel progetto originario di $H= 3,10$ m. all'estradosso del solaio;
- Diverso posizionamento della parete tra cucina e tinello;



- Realizzazione di ampia apertura, su parete portante, tra il tinello e il soggiorno;
- Modifica del tramezzo tra tinello e bagno per la realizzazione della cabina doccia;
- realizzazione di apertura nel solaio del soffitto interno, di collegamento con il piano soprastante, mediante la creazione di piccolo vano scala posticcio;
- diversa perimetrazione e dimensionamento della terrazza, prospiciente il soggiorno, e della scala di accesso;
- discordanza del dimensionamento delle 2 pareti della camera d'angolo e presenza di una nicchia all'interno del bagno, posto sul lato opposto la camera;
- Piano sottotetto
- Rialzamento della quota di imposta del solaio di copertura, aumentando l'altezza in gronda e al colmo;
- realizzazione di apertura nel solaio del pavimento, interno, di collegamento con il piano sottostante;
- realizzazione di n°4 oblo di areazione e illuminazione, oltre ad una porta di accesso alla terrazza.

Per quanto attiene la regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse.

Ad oggi si ritiene in via cautelativa, nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito "il tutto quale contributo", la presente pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso" di indicare quanto inserito nel Regolamento Edilizio del Comune di San Vincenzo al

– TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO –

Art. 94 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio IL

SUE ed il SUAP effettuano i controlli a campioni nelle percentuali previste dalla LRT 65/2014 e dalla delibera della Giunta Comunale n° 123 del 16.05.2011 e determinazione n° 747 del 5.9.2018 effettuando le verifiche previste dalle norme.

Per i permessi a costruire per i quali la LRT 65/2014 non prevede controlli a campione dovranno essere eseguiti controlli di cantiere – dopo la presentazione dello stato finale - nella percentuale prevista per le SCIA . Per quanto qui non previsto si applicano le procedure e le sanzioni di cui al titolo IV - art. 27 e seguenti – del DPR 380/2001 e del titolo VII Capo II della LRT 65/2014 .

Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LRT 65/2014 si applicano le sanzioni e procedure previste dal DPR 380/2001 e dalla LRT 65/2014.

Nel rispetto del principio riportato al precedente comma ed in attuazione degli art. 40 e 48 ex L. 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria, fatta salva la dimostrazione della legittimità paesaggistica quando dovute le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 196 della LRT 65/2014, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Certificato di Abitabilità o Agibilità e Uso ai sensi del RD 27.7.1934 n° 1265 (costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato) e che sia stato effettuato l'accatastamento dello stesso di data coeva con la realizzazione originaria purché non siano intervenuti, prima della data di approvazione delle presenti norme, provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità e comunque con esclusione degli eventuali interventi successivamente realizzati in difformità allo stesso certificato di

12
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abitabilità. Il proprietario dell'unità immobiliare che rientra nella casistica di cui al precedente comma ha la facoltà di aggiornare il quadro conoscitivo dell'immobile e di presentare, quindi, un regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia, a firma di tecnico abilitato, con allegato elaborato grafico riportante la situazione reale dell'immobile e le modifiche rilevate. La presentazione del certificato di regolarità urbanistica è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria vigenti previsti per il rilascio del permesso di costruire. La presentazione di tale certificato, al fine di acquisirne la legittimità, deve comunque precedere la presentazione di successive pratiche edilizie.

Nel caso in oggetto l'origine della costruzione risale al 30 marzo 1956 come da Nulla-Osta rilasciato dal Comune di San Vincenzo, in data 20 marzo 1957 risulta Autorizzata l'Abitabilità, mentre in data 01 ottobre 1957 risulta depositato l'accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio.

Pertanto si ritiene che le principali difformità riscontrate, possano risalire al momento della costruzione, pertanto rientrare nelle disposizioni indicate nel regolamento edilizio "non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria," pur rimanendo il dubbio sull'espressione "fatta salva la dimostrazione della legittimità paesaggistica quando dovuta" per quanto a riguardo a "le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 196 della LRT 65/2014, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Certificato di Abitabilità o Agibilità e Uso ai sensi del RD 27.7.1934 n° 1265 (costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato) e che sia stato effettuato l'accatastamento dello stesso di data coeva con la realizzazione originaria purché non siano intervenuti, prima della data di approvazione delle presenti norme, provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità e comunque con esclusione degli eventuali interventi successivamente realizzati in difformità allo stesso certificato di abitabilità".

Per quanto sopra è previsto che "Il proprietario dell'unità immobiliare che rientra nella casistica di cui al precedente comma ha la facoltà di aggiornare il quadro conoscitivo dell'immobile e di presentare, quindi, un regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia, a firma di tecnico abilitato, con allegato elaborato grafico riportante la situazione reale dell'immobile e le modifiche rilevate. La presentazione del certificato di regolarità urbanistica è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria vigenti previsti per il rilascio del permesso di costruire. La presentazione di tale certificato, al fine di acquisirne la legittimità, deve comunque precedere la presentazione di successive pratiche edilizie."



di presentare, quindi, un regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia, a firma di tecnico abilitato, con allegato elaborato grafico riportante la situazione reale dell'immobile e le modifiche rilevate. La presentazione del certificato di regolarità urbanistica è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria vigenti previsti per il rilascio del permesso di costruire. La presentazione di tale certificato, al fine di acquisirne la legittimità, deve comunque precedere la presentazione di successive pratiche edilizie."

Oltre a quanto sopra indicato, si ritiene di osservare, che per le opere eventualmente non rientranti nelle precedenti disposizioni, l'eventuale alternativa, per ottenere un regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia, è la richiesta di una Sanatoria Edilizia e Paesaggistica, oltre alla messa in ripristino dello stato dei luoghi, delle opere eventualmente non regolarizzabili, intervento che risulta parziale e riferibile solo ad alcune opere, mentre per altre opere è più probabile una richiesta di fiscalizzazione.

Altra osservazione da evidenziare per le opere difformi, risulta la verifica alla disciplina per interventi su strutture portanti e nel caso eventuali adeguamenti.

Per quanto attiene al cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad appartamento, relativa all'unità immobiliare posta al piano seminterrato, rimango dubbi, che potranno essere posti dagli interessati, ai Tecnici del Comune prima del deposito ad "aggiornare il quadro conoscitivo dell'immobile e di presentare, quindi, un regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia" con eventuale deposito della pratica sismica.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito e si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere



realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e a i progetti strutturali depositati.

Il valutatore quindi non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Nel valore base d'asta che ne deriva, sarà tenuto conto della mancata garanzia per vizi del bene aggiudicato (art.568 c.p.c.) che comprende anche eventuali costi di completamento a regola d'arte in conformità alle normative degli impianti.

Pertanto si ritiene a titolo cautelativo, di valutare l'ipotesi e i relativi costi per il deposito del *"regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia"* oltre ad eventuale sanatoria per le opere che non rientrano nel suddetto certificato, opere di adeguamento strutturale e/o messa in ripristino, comprese pratiche tecniche necessarie (Edilizia, Paesaggistica, Genio Civile, Catasto).

Per quanto sopra i costi ammontano a circa € 40.000,00 come calcolato dal computo metrico estimativo. **(all.14)**

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi puramente indicativi e non vincolanti.

* * * *

In riferimento all'esistenza della dichiarazione di agibilità, risulta presente la dichiarazione originaria di Abitabilità n°23/57 del 20 marzo 1957. **(all.08)**

A.4) GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

Dalla documentazione riscontrata in atti, l'immobile risulta libero da vincoli e servitù. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A.5) STATO DI POSSESSO

Come dichiarato dalla referente della Parte Esecutata, nel verbale di “Prima Ricognizione” e nella RELAZIONE PRIMO ACCESSO CUSTODE EX ART. 560 C.P.C. redatta dall’I.V.G. di Pisa Il compendio risulta occupato “saltuariamente di solito nel periodo estivo”.

A verifica veniva fatta richiesta all’Agenzia delle Entrate per appurare l’esistenza di atti di locazione o quanto altro registrato **(all.15)** ricevendo risposta dall’Ufficio di Pontedera, *“Con riferimento alla nota pervenuta in data 19 Settembre 2021 comunico che, da interrogazioni effettuate all’archivio dell’Anagrafe Tributaria, a nome della _____ in qualità di _____ dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili indicati.”*

A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In riferimento alla posizione di oneri di natura condominiale, vista la tipologia di fabbricato indipendente, non risultano oneri condominiali.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Nel caso in oggetto le vendite potranno 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.

Come pure il regime i.v.a. sarà da verificare in funzione della classificazione dell’immobile e dell’identificazione dell’acquirente;

attualmente trattasi di bene non strumentale, così come definito dalla normativa vigente, pertanto si ritiene che la vendita non è assoggettata ad IVA.

Per quanto attiene alle agevolazioni fiscali, le unità immobiliari in oggetto, sono censite con categoria catastale A2 e A4, e come indicato sul portale del



Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate dall'Agenzia tali categoria possono usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

A.8) ALTRE TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI

A verifica di altre Trascrizioni e Iscrizioni, si è provveduto a fare le visure ipo-catastali aggiornate, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare presso la banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari per il nominativo del proprietario **(all.16)** confermando gli atti indicati nella certificazione notarile.

Inoltre è stata fatta richiesta presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno Ufficio Contenziosi, **(all.17)** rimanendo in attesa di risposta.

A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

(Immobili siti nel Comune di San Vincenzo)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale
Repertorio del ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare
Registro Generale Pubblico ufficiale
Repertorio del IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili
siti in CERTALDO(FI), SAN VINCENZO(LI) SOGGETTO DEBITORE Nota
disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. del (MODIFICA DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE)
 - Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)



Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI
FIRENZE Repertorio del ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in
SAN VINCENZO(LI)

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA, DI VILLINO INDIPENDENTE
COMPOSTO DI N°2 ABITAZIONI, COLLEGATE INTERNAMENTE, UNA AL
PIANO SEMINTERRATO, L'ALTRA AL PIANO RIALZATO E SOTTOTETTO,
OLTRE LOCALE TECNICO E RIPOSTIGLI AL PIANO INTERRATO E AMPIO
RESEDE A COMUNE.

ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO, CON INGRESSO
INDIPENDENTE, DI FORMA RETTANGOLARE CON INGRESSO DAL
RESEDE, NEL LOCALE SOGGIORNO, COMUNICANTE CON LOCALE
LAVELLO , DISIMPEGNATO SUL RETRO DA ANTIBAGNO, BAGNO,
RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E CAMERA E VANO SCALA POSTICCIO, DI
COLLEGAMENTO AL PIANO SUPERIORE.

LOCALE TECNICO E RIPOSTIGLI AL PIANO SEMINTERRATO, CON
INGRESSO INDIPENDENTE, DI FORMA QUADRATA, CON INGRESSO DAL
RESEDE, NEL LOCALE TECNICO DISIMPEGNATO DA N°2 LOCALI
RIPOSTIGLIO.

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO CON INGRESSO INDIPENDENTE,
DAL RESEDE, NELL'INGRESSO DISIMPEGNO, CHE DIVIDE DA UN LATO,
AMPIA SALA CON TERRAZZA, COMUNICANTE CON TINELLO CON
INGRESSO ANCHE DAL RESEDE E CON CUCINA E RIPOSTIGLIO,



DALL'ALTRO LATO IL REPARTO NOTTE COMPOSTO DI CAMERA CON BAGNO COMUNICANTE, ALTRE 3 CAMERE DA LETTO E 1 BAGNO, OLTRE A PICCOLO VANO SCALA POSTICCIO, DI ACCESSO AL PIANO SOTTOTASTNTE E ALL'AMPIO SOTTOTETTO SOPRASTANTE TUTTA L'ABITAZIONE E CON ACCESSO AD UNA TERRAZZA.

COMPLETA LA PROPRIETA', AMPIO RESEDE CIRCOSTANTE LA

PALAZZINA, il tutto come di seguito descritto,

piano seminterrato:

- ingresso\soggiorno di circa 14,80 m²;
- locale lavello circa 5,75 m²;
- antibagno e bagno di circa 5,00 m²;
- disimpegno di circa 6,80 m²;
- ripostiglio di circa 6,40 m²;
- camera di circa 13,00 m²;

- locale tecnico di circa 7,30 m²;
- disimpegno e locale deposito di circa 11,75 m²;

piano rialzato:

- ingresso\disimpegno di circa 18,60 m²;
- sala di circa 24,35 m²;
- cucina\tinello di circa 14,40 m²;
- ripostiglio di circa 1,15 m²;
- camera di circa 8,15 m²;
- bagno di circa 3,00 m²;
- vano scala interna di circa 0,75 m²;
- camera di circa 14,20 m²;



- camera di circa 14,00 m²;
- camera di circa 15,65 m²;
- camera di circa 10,30 m²;
- bagno di circa 5,20 m²;
- terrazza sala di circa 8,75 m²;
- portico ingresso di circa 2,50 m²;

piano sottotetto:

- sottotetto di circa 116,20 m²;
- terrazza al piano di circa 28,40 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 locali di civile abitazione

Piano Seminterrato	51,75 m ²
Piano Rialzato	129,75 m ²
Piano sottotetto	116,20 m ² di cui 67,33 m ²

Superficie Lorda civile abitazione

Piano seminterrato	69,00m ²
Piano rialzato	166,80 m ²
Superficie lorda ragguagliata sottotetto 40%=	26,90 m ²
Superf. Lorda ragguagliata locale tecnico e deposito 40%=	10,80 m ²
Superf. terrazza p.no rialzato ragguagliata 30%=	3,40 m ²
Superf. terrazza p.no sottotetto ragguagliata 30%=	8,50 m ²
Superficie pertinenza scoperta ragguagliata	

Totale S.N. 713,00 m² (235,80 m² *10%)+(477,2 m²*2%)= 33,00 m²



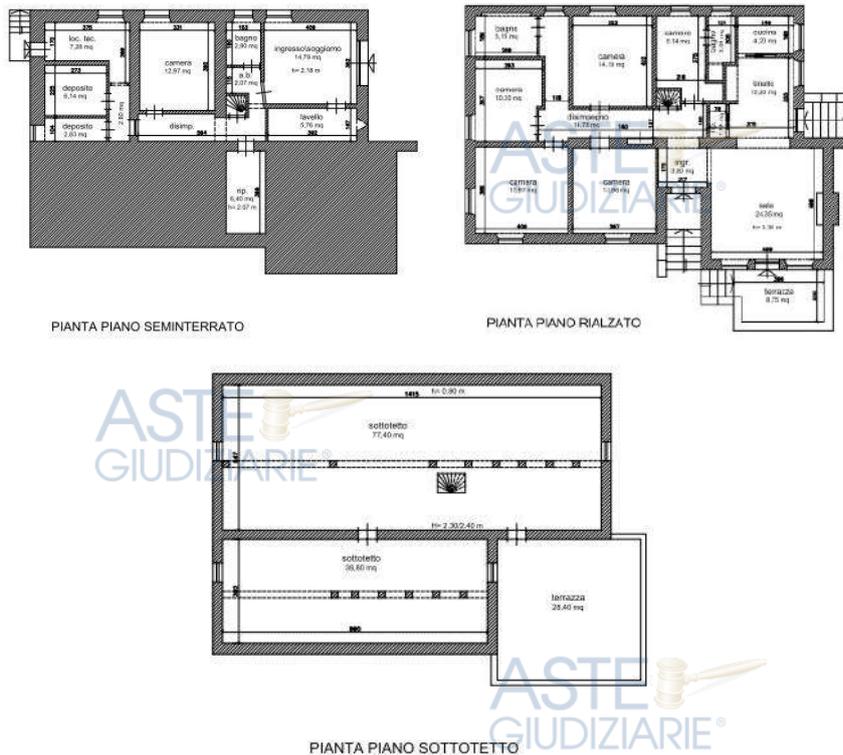
abitazione p.no seminterrato

78,50 m²

abitazione p.no rialzato e sottotetto

232,30 m²

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. (all. n°12)



Caratteristiche

Al piano seminterrato l'abitazione, internamente è pavimentata uniformemente con mattonelle senza rifinitura perimetralmente di battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è rivestito con piastrelle.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet, e doccia, con rubinetterie a miscelatore monoforo in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo e oscuranti interni.



Al piano rialzato l'abitazione, internamente è pavimentata uniformemente con mattonelle, rifinita perimetralmente con abbinato battiscopa, le pareti sono in intonacate e tinteggiate, i bagn e il cucinotto, sono rivestiti con piastrelle.

Il servizio igienici risultano corredati di lavabo, water, bidet e doccia, con rubinetterie in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno color bianco, con vetro singolo, corredati di oscuranti interni e persiane esterne in alluminio.

Nell'insieme gli impianti presenti sono, elettrico, produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico, per l'impianto di riscaldamento è presente una caldaia a gasolio non più utilizzata da molti anni, come indicato durante il sopralluogo, posta nel locale tecnico al piano seminterrato, mentre internamente ai locali sono presenti radiatori in ghisa e in alluminio.

Per gli impianti, non sono state fornite le certificazione di conformità, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione interna, si evidenzia che l'edificio, come indicato, dai referenti della Proprietaria è utilizzato saltuariamente e principalmente adatto alla residenza estiva, le condizioni si differenziano tra l'abitazione al piano interrato, minimale e con evidenti problematiche di umidità di risalita, con discutibili condizioni di salubrità dei locali e con necessità di interventi "importanti" mirati al risanamento delle murature interne e perimetrali, l'abitazione al piano rialzato, risulta in buono gusto nella distribuzione dei locali e nello stato di conservazione, con caratteristiche atte ad una casa di villeggiatura estiva, con rifiniture dell'epoca, ad eccezione di successivi interventi nella cucina



e nei servizi igienici, il tutto come rappresentato dal rilievo fotografico.

(all.n°18)

Pertanto si ritiene che il livello di finiture sopradescritte, risulta vetusto e con necessità di rinnovo, per il piano seminterrato, buono e di buon gusto, per il piano rialzato, mentre la tipologia di costruzione, quale Villino indipendente, rende l'unità nel complessivo di ottimo interesse, sicuramente valorizzato per l'ubicazione, posta nella zona nord, appena fuori dal centro abitato del paese, ma in prossimità del lungomare, inserita in un contesto di unità analoghe, risultando ai fini commerciali, appetibile e di buono interesse.

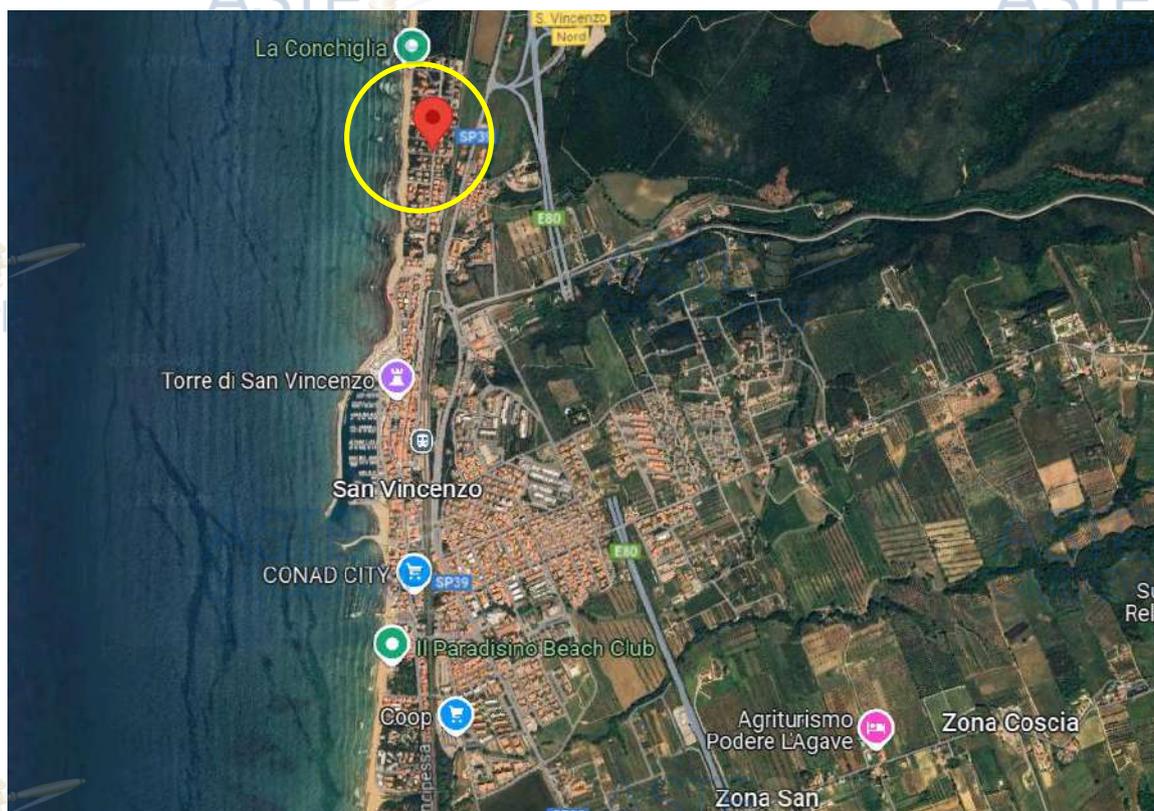


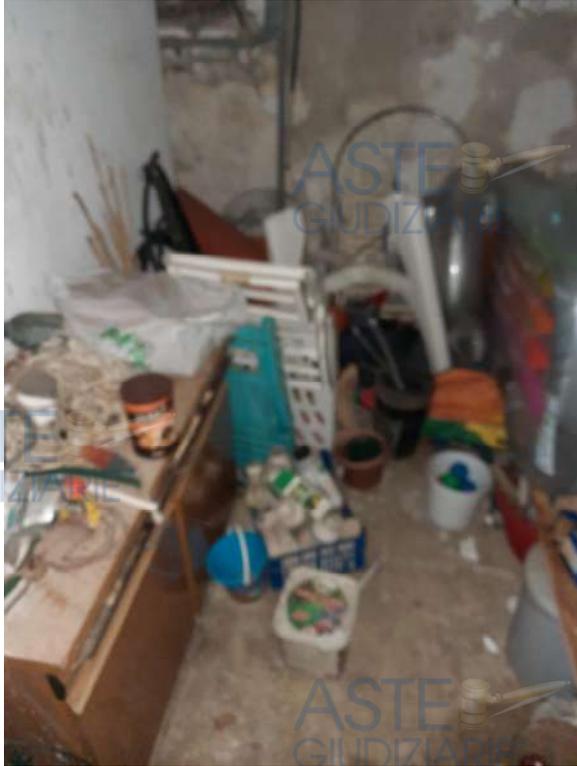
FOTO ESTERNE





PIANO SEMINTERRATO LOCALE TECICO





PIANO SEMINTERRATO ABITAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: PUCINI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b55225d3ca00e9c7d70fad80a2625ac



PIANO RIALZATO E SOTTOTETTO ABITAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: PUCINI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b55225d3ca00e9c7d70fad80e2625ac



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

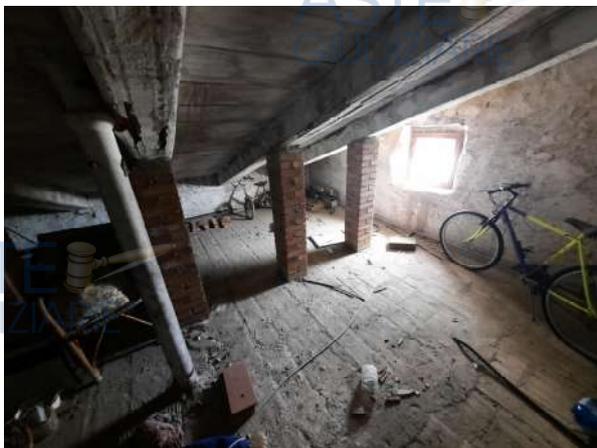
Sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in muratura, i solai in latero-cemento e la copertura risulta a padiglione a falde inclinate.

Le condizioni di manutenzione, nel complesso risultano buone, ma al piano seminterrato richiedono interventi di riduzione dell'umidità di risalita presenti sulle pareti perimetrali ed interne, per quanto risulta alle condizioni di manutenzione esterne, si evidenzia il recente intervento "bonus facciate".

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'abitazione oggetto della presente perizia, risulta ubicata nel Comune di San Vincenzo, posizionata nella zona nord appena fuori dal centro del paese, in prossimità del lungomare.

L'unità immobiliare è indipendente consistente in un fabbricato di due unità immobiliari poste al piano seminterrato, rialzato e sottotetto, collegate da una scala interna posticcia, realizzato nel 1955 e inserito in un contesto di fabbricati analoghi.



C) STIMA DEL BENE**C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti**

Vista la tipologia, vista l'attuale consistenza dello stato rilevato e quanto richiesto dalle disposizioni pubblicate della Cancelleria del Tribunale per fabbricati analoghi, *"la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato (quale esempio appartamento con garage, anche senza vincolo di abbinamento imposto da norme comunali)."* si ritiene più appetibile la vendita di un LOTTO UNICO.

C.2. Scelta del procedimento di 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 gli 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 similari, 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 “Internazional 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 Valutation 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.

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'International Valuation Standards 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 obiettività 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);

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



- 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 valore del suolo non si considera soggetto a deprezzamento,

- 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 sfitto (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*

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

- *Discounted cash flow analysis*



- dove C, è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo t e r è 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 risulta produttivo di reddito, pertanto si ritiene di poter valutare tale unità, con il METODO COMPARATIVO, affrontato la stima medesima operando con il sistema MCA e dalla determinazione del valore in rapporto alla superficie.



Stima comparativa

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà la proprietà con immobili di simile tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo analitico MCA **(all.19-20)** e sintetico comparativo.

Tali metodi consistano 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.) e 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.21/22)**, sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo ed inoltre è stato riscontrato c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare **(all.23)** 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 ed il reperimento dei dati essenziali, degli atti, è stato svolto con l'ausilio della banca dati dell'Ufficio del Territorio e l'archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari, **(all.24)** oltre al canale Geoweb AsSister. **(all.25-26)**

La ricerca ha dato un esito non soddisfacente, visto il ritrovamento di immobili non proprio comparabili, per caratteristiche di tipologia, superficie ed in parte per il periodo di negoziazione (compravendute datate), con parziali elementi comparabili.

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

- 1) Compravendita Notaio Dottor Gian Luca Cristiani, di Campiglia Marittima del 12/01/2024 Repertorio N. 30.508 con oggetto, *"le appresso descritte porzioni del complesso residenziale denominato "Le Dune" posto in Comune di San Vincenzo, alla Via del Faro civici 6, 8 e 10, suddiviso in due corpi condominiali distinti e separati identificati come "Modulo A" e "Modulo B", porzione costituita da: - appartamento per abitazione al piano primo a sinistra, con preso nel "Modulo B", con accesso comune da Via del Faro n. 6 a mezzo di giardino e vano scala condominiali, composto da ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo, camera, bagno, mansar da al piano sovrastante raggiungibile da scala interna, composta da un unico vano con bagno, oltre a locale canina al piano seminterrato, raggiungibile da vano scala comune e corridoio; - posto auto scoperto posto nel resede condominiale. Quanto in oggetto è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo al foglio 1 con le particelle: - 380 sub 9, Via del Faro n. 6, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 2[^], vani 4,5, superficie catastale totale mq. 104, escluse aree scoperte mq. 101, R.C. Euro 592,63; - 376 sub 1, Via del Faro n. 6, piano T, categoria C/6, classe 1[^], mq. 8, R.C. Euro 25,62."* per un prezzo di **€ 400.000,00.**

(all.27)

- 2) Compravendita Notaio Dr. Riccardo Cambi, di Bagno a Ripoli del 30/05/2024 Repertorio N. 31287 con oggetto, *"Porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di San Vincenzo (Livorno), Via della Sirena 4 e piu' precisamente: A) Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, distinto dal numero interno 7, accessibile tramite corte e vano scala comune, formato da un ingresso/disimpegno, un ambiente soggiorno con terrazza scoperta pertinenziale lato ovest, una piccola zona cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio, oltre resede esclusivo di circa mq. 90 (novanta)B) Posto auto pertinenziale della consistenza catastale di mq. 15 (quindi ci) distinto dal n.ro interno 4 (quattro) e piu' precisamente il primo a sinistra guardando la tettoia Il tutto distinto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di SAN*



VIN CENZO (LI) nel Foglio 1:- particella 246 sub. 7 graffato con particella 246 sub. 603, Via Della Sirena n. 2, piano 2, int. 7, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 78, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 70, Rendita Catastale Euro 724,33 per il cespite A);- particella 246 sub. 605, Via Della Sirena n. 2, piano T, int. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 56,55 per il cespite B.”, per un prezzo di **€ 310.000,00. (all.28)**

- 3) Compravendita Notaio Dr. Giampiero Piva, di Lucca (Lu) del 12/09/2023 Repertorio N.72651, “piena proprietà sulla seguente consistenza immobiliare sita in Comune di San Vincenzo (LI), località "Acquaviva", via Pacinotti n. 6 e più precisamente:- Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale di maggior mole, elevato su due piani compreso il terrestre oltre al piano seminterrato. Vi si accede a mezzo di resede esclusiva e scale interne. Si compone di ingresso, cucina con piccolo ripostiglio, soggiorno, bagno e tre camere. Corredato dalla proprietà esclusiva: * su resede, posta al piano terreno; * su vano ad uso cantina, posto al piano seminterrato. Rappresentato detto bene, nel suo complesso, al Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo, al giusto conto, nel foglio 1, mappale 1454 subalterni 3 e 4 (graffati tra loro), categoria A/4, classe 7, consistenza di vani 6, superficie catastale totale di mq. 118, rendita catastale EURO 526,79” per un prezzo di **€ 220.000,00. (all.29)**

- 4) Compravendita Notaio Dr. Roberto Longobardo, di Empoli del 11/04/2024 Repertorio N.12189, “appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano terreno con ingresso indipendente, composto da ingresso cucina/soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e disimpegno. Quanto sopra è distinto al catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo (LI) al foglio 1 particella 264 subalterno 1, categoria A4, classe 5, consistenza vani 4,5 sup. cat. totale mq 89,00 R.C. €.278,89 via Alessandro Volta n.24 piano terra.” per un prezzo di **€ 140.000,00. (all.30)**

Detto questo si determinerà il prezzo dei beni simili a quelli da stimare riferito al
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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.

..*.*.*

C.3. 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.

Le unità immobiliari in questione sono ubicate nella zona nord di San Vincenzo, esterne dal centro della località, ma in prossimità della spiaggia litoranea, inserendosi in un contesto di immobili, con caratteristiche intrinseche, estrinseche e di valore commerciale analoghe e appetibili.

Il fabbricato nel complesso risulta in buono stato, visto il recente intervento "bonus facciate" come pure l'unità immobiliare principale posta al piano rialzato risulta in buono stato e attualmente utilizzata per l'uso saltuario nel periodo estivo, mentre l'unità secondaria, posta al piano seminterrato, risulta in condizione di manutenzione scadente, viste le problematiche presenti per l'umidità di risalita, presente su tutte le pareti perimetrali ed interne, tanto da rendere dubbie le condizioni igienico sanitarie tanto da richiedere la necessità di interventi radicali sulle murature.

Le caratteristiche e le finiture, delle abitazione risultano semplici e tipiche per l'uso che ne viene fatto, pur risultando in ottima posizione, la tipologia di unità immobiliare, ai fini del mercato delle compravendite, è di elevato interesse.

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 **2.600,00 €/m²** per l'abitazione grande e **1.800,00 €/m²** per l'abitazione piccola, di superficie lorda e con importi di

A2 - abitazione di tipo civile

Abitazione - €/m² 2.600,00* 232,30 m² = **€ 603.980,00**

A4 - abitazione di tipo popolare

Abitazione - €/m² 1.800,00* 78,50 m² = **€ 141.300,00**

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



* * * *

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

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;

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

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 terrà dovrà tener conto:

l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

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;

la rigidità delle modalità del trasferimento;

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;

la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento

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.

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili” redatte dall’ABI (al punto 3.1) a precisarlo: “Nell’applicazione del calcolo del “valore di mercato” con l’assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:

- dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;
- delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;
- delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);
- degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);
- delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

* * * * *

Le ultime disposizioni e direttive pubblicate dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Livorno indirizzano gli esperti stimatori a distinguere le pubblicazioni ufficiali ad uso esclusivo personale - e vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



differenze tra il “prezzo base d’asta” rispetto al “valore di mercato”, considerando alcuni studi pubblicati da Periti esperti in materia, i quali indicano due metodi di calcolo distinti.

Il primo metodo per “confronto”, sviluppato tramite l’analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l’applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Purtroppo la banca dati oggi a disposizione non fornisce ancora un campione significativo sul quale poter fondare un efficace metodo per confronto.

Nel caso in oggetto la ricerca per “confronto” sul portale “Procedure.it” **(all.31)** ha restituito un risultato equivalente alla percentuale di ribasso medio tra il “Prezzo Base d’Asta aggiudicato” e il “Valore di Mercato” del 57,64%. Tale valore si ritiene poco significativo, visto che gli elementi comparabili ritrovati risultano n°2 a fronte di un numero più significativo, circa 8/10 per avere un risultato attendibile.

Valore di mercato € 745.280,00

(valore di mercato*(1-0,5764)=

Deprezzamento per prezzo base d’asta € 315.700,60

Spese per regolarizzazione € 40.000,00

Somma deprezzamenti € 355.700,60

Prezzo base d’asta € 745.280,00- € 355.700,60= € 389.579,40

Il secondo metodo risulta “*analitico finanziario*”, fondato sulla base dell’attualizzazione delle maggiori spese e dei mancati guadagni da parte dell’aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato.

Pertanto si è provveduto allo sviluppo del metodo “*analitico-finanziario*” considerando i parametri richiesti da inserire nella tabella di calcolo **(all.32)** consistenti in:

- saggio capitalizzazione annuo (saggio fruttuosità OMI (media))

- variazione mercato (intervallo data stima e aggiudicazione)

- mancato guadagno (intervallo tra aggiudicazione e DT)

- mancato reddito (intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)

- quota ammortamento (intervallo tra stima e presa in possesso)

- rischio assunto (rischi ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e

vetustà)

considerando che

il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. *0,7

la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile

ottenendo un ribasso in percentuale del 12,27%.

* * * *

Per le considerazioni sopra espresse, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, considerando che attualmente l'immobile è utilizzato saltuariamente dai familiari, può essere valutato pari al 15,00% del valore di mercato.

quindi avremo:

LOTTO UNICO

Valore di mercato € 745.280,00- riduzione d'Asta 15%= € 633.488,00

A tale importo sono da detrarsi le spese per la regolarizzazione o ripristino riconducibili a circa **€ 40.000,00.**

Pertanto il valore a base d'asta risulta € 593.488,00

Arrotondato a 595.000,00 (diconsi cinquecentonovantacinquemila/00);

* * * *

DELLE CONCLUSIONI



Il sottoscritto nell' esporre 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 15 luglio 2024

Il Consulente

()

allegati:

- 01 nomina 18445711s;
- 02 D_99796 – E.I.49/2020 prospetto riassuntivo;
- 03 D_99798 E.I.49/2020 abusi;
- 04 SOVRAPPOSIZIONE vista satellite e mappa catastale;
- 05 visura catastale sub1 aggiornata;
- 06 visura catastale sub2 aggiornata;
- 07 Nulla Osta costruzione 12119;
- 08 abitabilità 12121;
- 09 LICENZA EDILIZIA 1978/121;
- 10 DIA A/01/197 – 2001;
- 11 CILA PROT 26709/2021;
- 12 rilievo planimetrico;
- 13 rilievo STATO SOVRAPPOSTO;
- 14 computo metrico TRIBUNALE DI LIVORNO E.I.49/2020;
- 15 verifica locazioni agenzia entrate;





16 visura conservatoria aggiornata;

17 verifica TRIBUNALE contenziosi;

18 illustrazioni fotografiche;

19 abitazione piano rialzato - MCA E DIRECT;

20 abitazione piano seminterrato - MCA E DIRECT;

21 pubblicità immobiliare.it;

22 pubblicità casa.it;

23 estratto Geopoi.pdf

24 DOC_1762215487 ELENCO IMMOBILI CONSERVATORIA;

25 A2 Comparabili – AsSister;

26 A4 Comparabili – AsSister;

27 TITOLO comparativo DOC_1762240874;

28 TITOLO comparativo DOC_1762242465;

29 TITOLO comparativo DOC_1762240042;

30 TITOLO comparativo DOC_1762242034;

31 estratto portale Procedure.it;

32 calcolo valore base d'asta;

33 atto di provenienza 12132;

