

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT./SSA SIMONA CAPURSO

(IN SOSTITUZIONE DELLA DOTT.SSA EMILIA GRASSI)

————— ◊ —————

esecuzione immobiliare n° 80/2024 R.G.

- Promossa da: BCC NPLS 2021 SRL, cod. fisc. 05249530261 (Avv.to **OMISSIS**)
- contro: **OMISSIS** cod. fisc. **OMISSIS** (Avv.to **OMISSIS**) e **OMISSIS** cod. fisc. **OMISSIS**
- esperto stimatore: Ing. Carlo Carra
- custode: IVG (Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa Livorno Grosseto)
- Data Decreto di nomina: 23.05.2024
- Data trasmissione giuramento: 24.05.2024
- Data udienza ex 569 cpc: 05.12.2024

————— ◊ —————

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto in Campo nell'Elba, Loc. San Piero, Piazza Garibaldi, n. 158/a, al piano secondo, facente parte di edificio condominiale di tre fuori terra, posto alla sinistra del fabbricato per chi guarda dalla pubblica Piazza Garibaldi.

————— ◊ —————

R.G.E. Procedura n. 80/2024
LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

| | |
|------------------------------------|---|
| Denominazione creditore 1 | BCC NPLS 2021 SRL |
| sede | Via Vittorio Alfieri, n.1, CONEGLIANO (TV) |
| codice fiscale | 05249530261 |
| Avvocato che lo rappresenta | Avv. OMISSIS |
| Denominazione creditore 2 | AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (creditore intervenuto) |
| sede | Viale G. Matteotti, n.16, FIRENZE (domicilio Direzione Regione Toscana) |
| codice fiscale | 13756881002 |
| Avvocato che lo rappresenta | Avv. OMISSIS |



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

| | | | | | |
|-----------------------|---------------------------|-------|-----|----------|----|
| Cognome e nome | OMISSIS | | | | |
| codice fiscale | OMISSIS | | | | |
| Tipo diritto | Diritto di nuda proprietà | Quota | 1/1 | Debitore | SI |

| | | | | | |
|-----------------------|----------------------|-------|-----|----------|----|
| Cognome e nome | OMISSIS | | | | |
| codice fiscale | OMISSIS | | | | |
| Tipo diritto | Diritto di usufrutto | Quota | 1/1 | Debitore | SI |

3. CREDITORI SEQUESTANTI

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Denominazione creditore | |
| Tipo di sequestro | Scegliere un elemento. |

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Denominazione creditore | |
| Tipo di sequestro | Scegliere un elemento. |

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Denominazione creditore | |
| Tipo di sequestro | Scegliere un elemento. |

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Denominazione creditore | |
| Tipo di sequestro | Scegliere un elemento. |



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------|---|-------------|------------|-----------------------|--------|
| Periodo | ATTO COMPRAVENDITA | | | | | |
| Dal | A favore di | OMISSIS (nuda proprietà) e OMISSIS (usufrutto) | | | | |
| 31/03/2000 | notaio | OMISSIS | data | 31/03/2000 | repertorio | 49.663 |
| Al | TRASCRIZIONE | | | | | |
| | Ufficio | PORTOFERRAIO | data | 18/04/2000 | n. particolare | 587 |

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------|---------------------|-------------|------------|-----------------------|--------|
| Periodo | ATTO COMPRAVENDITA | | | | | |
| Dal | A favore di | OMISSIS | | | | |
| 16/09/1991 | notaio | OMISSIS | data | 16/09/1991 | repertorio | 13.782 |
| Al | TRASCRIZIONE | | | | | |
| 31/03/2000 | Ufficio | PORTOFERRAIO | data | 03/10/1991 | n. particolare | 1.620 |

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 |
|--|----|

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

-) lievi spostamenti delle pareti interne divisorie a formare ambienti di misure leggermente diverse;
 -) "sguanci" alle aperture relative alle finestre ed alle porte finestre;
 -) la trasformazione della porta finestra del bagno in finestra;
 -) la variazione della destinazione d'uso da corridoio a bagno e da stanza di passaggio a sala da pranzo con angolo cottura;
 -) la chiusura della porta di collegamento precedente tra corridoio e camera;
 -) la realizzazione di due nicchie nelle zone dell'angolo cottura e del bagno attuali;
 -) leggere variazioni nelle posizioni e nelle dimensioni delle porte interne.
- L'epoca degli abusi edilizi riscontrati si può datare nel periodo degli anni '60.

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

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si eleva per tre piani fuori terra, ubicato in Loc. San Piero del Comune di Campo nell'Elba, in Piazza Garibaldi, n.158/a, e posto al piano secondo e sulla sinistra per chi guarda dalla pubblica Piazza Garibaldi.

L'appartamento è composto da ingresso in sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera e bagno.

L'accesso al bene avviene attraverso la scala esterna condominiale, che principia dalla pubblica Piazza Garibaldi.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore, né di posto auto ad uso esclusivo.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba al Foglio 29 Particella 306 Subalterno 5.

Il bene pignorato confina a riasa di Piazza Garibaldi, proprietà **OMISSIS**, proprietà **OMISSIS**, o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Valore di mercato al lordo spese | € 104.300,00 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | € 4.300,00 |
| Debiti condominiali | € 0,00 |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | € 0,00 |
| Valore di mercato | € 100.000,00 |

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Prezzo base d'asta al lordo spese | € 93.870,00 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | € 4.300,00 |
| Debiti condominiali | € 0,00 |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | € 0,00 |
| Prezzo base d'asta | € 90.000,00 |

SOMMARIO

| | |
|--|---------|
| PREMESSA | Pag. 1 |
| CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE | Pag. 1 |
| A) ANALISI PRELIMINARE | |
| A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi | Pag. 2 |
| A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza | Pag. 4 |
| A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia | Pag. 7 |
| A.4. Gravami sulla proprietà | Pag. 11 |
| A.5. Stato di possesso | Pag. 11 |
| A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale | Pag. 11 |
| A.7. Disciplina fiscale del trasferimento | Pag. 12 |
| A.8. Pendenze giudiziarie | Pag. 12 |
| A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni | Pag. 13 |
| B) DESCRIZIONE GENERALE | |
| B.1. Descrizione del bene | Pag. 14 |
| B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte | Pag. 18 |
| B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione | Pag. 20 |
| C) STIMA DEI BENI | |
| C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti | Pag. 20 |
| C.2. Scelta del procedimento di stima | Pag. 20 |
| C.3. Determinazione del valore di mercato | Pag. 20 |
| C.4. Determinazione del prezzo base d'asta | Pag. 23 |
| D) CONCLUSIONI | Pag. 24 |
| E) ALLEGATI | Pag. 26 |



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

In data 22/05/2024 il G.E. Dott.ssa Emilia Grassi ha verbalizzato il provvedimento di nomina ed incarico (ALL.2) allo scrivente C.T.U., formulandogli i quesiti (ALL.1).

La Cancelleria ha trasmesso il provvedimento a mezzo PEC in data 23/05/2024 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato e depositato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 24/05/2024 (ALL.4 e ALL.5).

Non vi sono state limitazioni agli accertamenti ed alle valutazioni per l'incarico ricevuto dallo scrivente che ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Acquisizione dei documenti per il controllo documentale ex art. 567 c.p.c.
- Compilazione ed invio del giuramento.
- Reperimento atto notarile di provenienza.
- Reperimento planimetria catastale e visura catastale oltre all'estratto di mappa.
- Richiesta di accesso nei registri d'archivio degli atti presso il Comune di Campo nell'Elba e relativa verifica della regolarità edilizia mediante presa visione della documentazione ivi depositata.
- Richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica.
- Sopralluogo sul bene, di concerto con il Custode, con rilievi metrici e fotografici.
- Verifica ipotecaria presso la conservatoria RR.II. di Portoferraio
- Redazione della presente relazione

CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'esperto stimatore scrivente ha effettuato con esito positivo il controllo preliminare circa la completezza della documentazione ai sensi dell'Art. 567, II comma, del c.p.c., anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, ed ha altresì compilato, nelle parti di sua spettanza, il modulo di controllo Check List e riferendo al Custode le informazioni utili al suo deposito in Cancelleria entro il termine di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza Ex Art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 05/12/2024.

- 1) In relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., l'esperto ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, correttamente estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e comprendente il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, valutandone la continuità delle trascrizioni.

Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, lo stesso ha indicato correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato.

- 2) Il creditore procedente non ha depositato separatamente i certificati di stato civile degli esecutati, in quanto ne ha riportato correttamente i dati all'interno della certificazione notarile sostitutiva; detti certificati sono stati quindi acquisiti dallo scrivente C.T.U., allegandoli alla presente relazione peritale (ALL.27), dai

quali risulta che l'esecutata **OMISSIS** è di stato civile nubile, così come l'esecutata **OMISSIS**.

- 3) Si è verificato altresì che alla data d'acquisto dell'immobile pignorato, l'esecutata **OMISSIS** per la nuda proprietà era in stato civile nubile e l'esecutata **OMISSIS** per l'usufrutto era in stato civile libero.
- 4) L'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.

Vista la natura giuridica e la costituzione urbanistica e catastale del bene oggetto del pignoramento, si è proceduto a formare un unico lotto destinato alla vendita.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione.

A.1.b. tipologia

Appartamento facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, elevato per tre piani fuori terra, non costituito in condominio.

A.1.c. localizzazione

Bene ubicato in Piazza Giuseppe Garibaldi, n.158/A, posto al piano secondo, a sinistra per chi guarda dalla pubblica Via Piazza Garibaldi il fabbricato di cui fa parte.

Si segnala che in alcuni documenti depositati agli atti, tra cui la nota di trascrizione (ALL.6) e la visura catastale (ALL.7), viene riportato in modo errato il numero civico 12, mentre in realtà il numero civico esatto è il 158/A.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.10) tra l'ortofoto e la mappa catastale (ALL.9) dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.



A.1.d. descrizione sommaria del bene

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si eleva per tre piani fuori terra, ubicato in Loc. San Piero del Comune di Campo nell'Elba, in Piazza Garibaldi, n.158/a, e posto al piano secondo e sulla sinistra per chi guarda dalla pubblica Piazza Garibaldi.

L'appartamento è composto da ingresso in sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera e bagno.

L'accesso al bene avviene attraverso la scala esterna condominiale, che principia dalla pubblica Piazza Garibaldi.

Dopo aver percorso la suddetta scala esterna ed aver ottenuto sbarco al piano secondo, la porta d'ingresso del bene pignorato è quella che si trova alla destra del secondo pianerottolo.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore, né di posto auto ad uso esclusivo.

Si ritiene utile mettere a conoscenza che nella proprietà dell'appartamento è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore dell'appartamento stesso in quote millesimali, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui i diritti sulla chiostra interna all'edificio.

Inoltre, si segnala al lettore che l'appartamento è dotato di piccolo impianto autoclave con deposito e pompa di spinta ubicati sotto la sede stradale ed in prossimità degli accessi agli appartamenti del piano terra sottostanti.

A.1.e. titolarità

La titolarità è costituita dalla Sig.ra **OMISSIS** nella quota unica di 1000/1000 della nuda proprietà e dalla Sig.ra **OMISSIS** nella quota unica di 1000/1000 dell'usufrutto.

L'esperto stimatore scrivente precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla Nota di trascrizione n.2 del 07/05/2024 (ALL.6), corrispondono a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto d'acquisto del bene del 31/03/2000 Rep. 49.663 (ALL.11) trascritto in loro favore, di cui al punto A.1.f seguente.

A.1.f. titolo di provenienza

La proprietà proviene dal titolo costituito da atto di compravendita Rep. N. 13.782/1.764 (ALL.12) rogitato in data 16/09/1991 dal Dott. **OMISSIS** Notaio in Livorno e trascritto a Portoferraio il 03/10/1991 al Part. n. 1.620 ed era identificata nella quota unica di 1000/1000 della piena proprietà a favore di **OMISSIS** in regime di comunione di beni con la signora **OMISSIS**, con precisazione che il bene era personale.

In origine, ante ventennio, i proprietari del bene pignorato erano quindi per la quota unica di 1000/1000 **OMISSIS** e **OMISSIS**, rispettivamente per la nuda proprietà e per l'usufrutto, entrambe in regime di separazione legale di beni, ed ancor prima era **OMISSIS**.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta già censito presso l'Agenzia del Territorio (ALL.7).

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba al Foglio 29 Particella 306 Subalterno 5.

L'esperto stimatore scrivente precisa che i summenzionati dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa inoltre che il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento risulta successivo alla meccanizzazione del Catasto.

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- 1) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- 2) Variazione del 20/07/2012 – Variazione di toponomastica (n. 15547.1/2012) in atti dal 20/07/2012
- 3) Variazione del 01/01/1994 – Variazione del quadro tariffario
- 4) Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
- 5) Impianto meccanografico del 30/06/1987

Si conferma che non risultano variazioni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si segnala al lettore che nella visura catastale è riportato in modo errato il numero civico 12 del bene pignorato, ma in realtà il numero civico esatto è il 158/A.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio Servizi Catastali non risulta presente l'elaborato planimetrico aggiornato riguardante le unità immobiliari del fabbricato di cui è ricompreso il bene pignorato, così come non risulta presente l'elenco completo dei subalterni assegnati sempre dell'intero fabbricato.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

Si rilevano identificativi precedenti, dettagliando con le situazioni degli intestati nei vari periodi interessati:

- 1) Dal 31/03/2000: **OMISSIS** per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà e **OMISSIS** per la quota di 1000/1000 dell'usufrutto;
- 2) Dal 16/09/1991 fino al 31/03/2000: **OMISSIS** per la quota della piena proprietà di 1000/1000;
- 3) Dal 08/11/1972 fino al 16/09/1991: **OMISSIS** per la quota di piena proprietà di 1000/1000.

A.2.c. presenza di BCNC con autonoma identificazione

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Non Censibili con autonoma identificazione che interessi il bene pignorato.

A.2.d. presenza di BCC

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Censibili.

A.2.e. verifica della coerenza soggettiva

La verifica della coerenza soggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

A.2.f. verifica della coerenza oggettiva

Per quanto riguarda i dati degli identificativi precedenti riportati in visura, al Punto A.2.b si sono sottolineati i passaggi rilevati con esattezza e quindi potrà essere effettuata la voltura automatica con la trascrizione in fase di Decreto di Trasferimento.

Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale che si trova agli atti d'archivio del Catasto Fabbricati presentata all'U.T.E. del Comune di campo nell'Elba in data 15/11/1939.

In particolare, le difformità riscontrate hanno riguardato

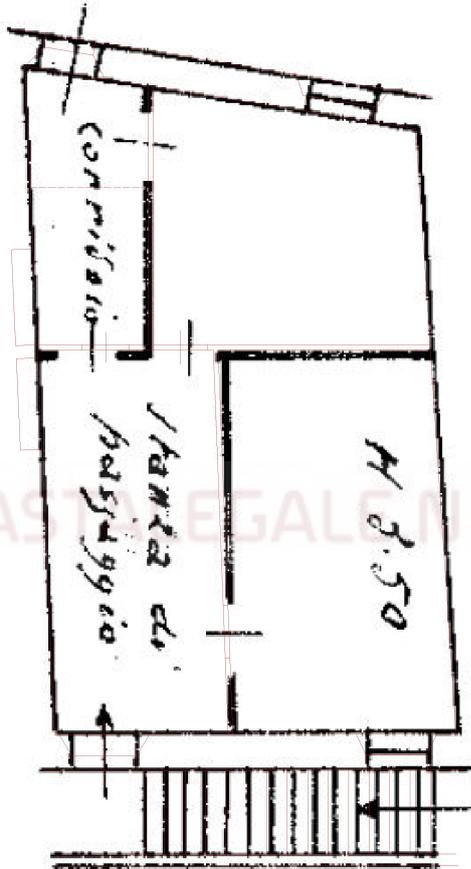
- ✓ lievi spostamenti delle pareti interne divisorie a formare ambienti di misure leggermente diverse;
- ✓ “sguanci” alle aperture relative alle finestre ed alle porte finestre;
- ✓ la trasformazione della porta finestra del bagno in finestra;
- ✓ la variazione della destinazione d'uso da corridoio a bagno e da stanza di passaggio a sala da pranzo con angolo cottura;



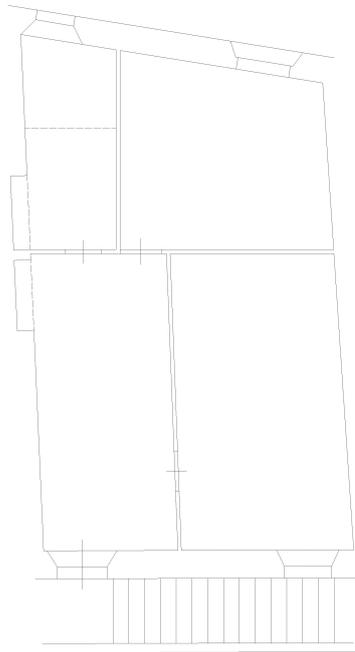
- ✓ la chiusura della porta di collegamento precedente tra corridoio e camera;
- ✓ la realizzazione di due nicchie nelle zone dell'angolo cottura e del bagno attuali;
- ✓ leggere variazioni nelle posizioni e nelle dimensioni delle porte interne.

Per questo, non è rispettata la coerenza oggettiva.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.13) tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato.



Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.15).



A.2.g. costi per la regolarizzazione delle incoerenze e delle difformità

In virtù della mancata coerenza oggettiva riscontrata rispetto alla planimetria catastale, i costi per la regolarizzazione per l'aggiornamento della stessa si stimano per un importo di € 500,00, relativamente agli oneri delle pratiche professionali, comprensivi di spese vive per diritti di segreteria.

A.2.h. confini catastali

Il bene pignorato confina a riasa di Piazza Garibaldi, proprietà **OMISSIS**, proprietà **OMISSIS**, o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.a. titoli edilizi

Dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Campo nell'Elba non sono stati reperiti documenti progettuali né relativi all'epoca della costruzione, né successivi, ad eccezione della Denuncia di Inizio Attività P.E. n° 299/2002 presentata il 30/08/2002 al Prot. N° 14.737 che però ha riguardato semplicemente opere relative all'interramento nella sede stradale pubblica di un gruppo di spinta per la fornitura di acqua potabile a servizio dell'appartamento pignorato, senza interessare il bene al piano secondo nelle proprie parti edili. Pertanto, lo stato legittimato dell'unità immobiliare viene considerato come rilevato dall'elaborato grafico presente agli atti ufficiali del Catasto Fabbricati, ossia la planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Portoferraio in data 15/11/1939 (ALL.8).

Analogamente, non è stato possibile reperire il certificato di agibilità dell'immobile.

A.3.b. epoca di realizzazione dell'immobile

In assenza di reperimento di documentazioni progettuali, così come della mancanza di aerofotogrammetrie acquisibili, anche alla luce del contesto di ubicazione del bene e della tipologia costruttiva dello stesso, lo scrivente ritiene plausibile che l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato sia da considerarsi individuabile negli ultimi anni del secolo XIX, quindi sicuramente in epoca antecedente al 1967.

A suffragare queste considerazioni, vi è il fatto che il fabbricato è stato marcato nel colore nero all'interno della cartografia del vigente Piano Operativo Comunale, per il quale l'anno di costruzione si individua antecedentemente al 1897.

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con il Dott. **OMISSIS**, quale incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno, nominato dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, partecipava al sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dallo stesso del 27/08/2024 alle ore 12:00, in Comune di Campo nell'Elba, Piazza Giuseppe Garibaldi, n.158/a, piano secondo: nel giorno e all'ora dell'appuntamento era presente l'esecutata Sig.ra **OMISSIS** in qualità di nuda proprietaria dell'appartamento che cortesemente permetteva il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

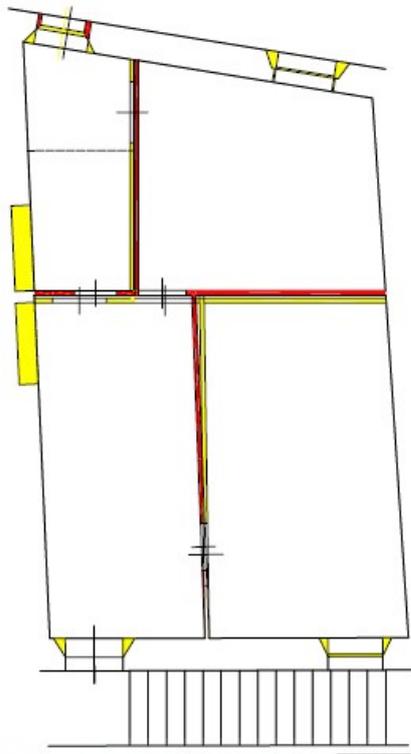
Al termine del sopralluogo, il Dott. **OMISSIS** redigeva regolare verbale di sopralluogo (ALL.28).

Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è difforme dallo stato legittimato (come già anticipato, si considera come stato di diritto dell'unità immobiliare l'elaborato grafico relativo alla planimetria catastale presente in atti al Catasto Fabbricati).

In particolare, le difformità riscontrate riguardano:

- ✓ lievi spostamenti delle pareti interne divisorie a formare ambienti di misure leggermente diverse;
- ✓ “sguanci” alle aperture relative alle finestre ed alle porte finestre;
- ✓ la trasformazione della porta finestra del bagno in finestra;
- ✓ la variazione della destinazione d'uso da corridoio a bagno e da stanza di passaggio a sala da pranzo con angolo cottura;
- ✓ la chiusura della porta di collegamento precedente tra corridoio e camera;
- ✓ la realizzazione di due nicchie nelle zone dell'angolo cottura e del bagno attuali;
- ✓ leggere variazioni nelle posizioni e nelle dimensioni delle porte interne.

A maggior chiarimento, si allega e si riporta qui di seguito l'elaborato grafico dello stato rilevato, messo a confronto con lo stato di diritto, ottenendone lo stato sovrapposto (ALL. 16).



Le difformità riscontrate sono degli abusi edilizi, in quanto eseguite in assenza di regolare pratica edilizia: detti abusi, visti i materiali utilizzati, le finiture e le condizioni di conservazione delle opere, sembrano essere stati commessi presumibilmente negli anni '60.

Da ricerche presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Campo nell'Elba non si è riusciti a rintracciare alcuna pratica edilizia, né tantomeno di condono in corso, relativa a tali modifiche: si conferma pertanto che tali opere sono state realizzate abusivamente.

A.3.d. regolarizzazione difformità riscontrate o indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, con specifica del costo

Le difformità riscontrate rispettano comunque le norme igienico sanitarie vigenti all'epoca della loro realizzazione e ad oggi possono comunque essere sanate sulla base dei dettami del Titolo VII della L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario del bene pignorato potrà quindi sanare le opere degli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa, in quanto, ad oggi, ricadono nei dettami dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, in funzione dell'esistenza della conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda: a tal fine dovrà presentare istanza all'Amministrazione Comunale per ottenerne l'attestazione di conformità in sanatoria, fermo restando quanto previsto dall'art. 182 della medesima legge.



Alla domanda di sanatoria di cui al comma 1 dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente.

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa e per gli interventi diversi da quelli di cui al comma 8 dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, di una somma determinata dal Comune stesso, non inferiore a Euro 1.000,00, in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Nel caso di specie, tale sanzione si può stimare, ad oggi, intorno all'importo minimo di € 1.000,00.

Si può quindi determinare la spesa relativa agli oneri delle pratiche professionali di un tecnico abilitato, incaricato per la eventuale sanatoria degli abusi edilizi, per un importo di € 2.500,00, comprendendo spese vive, tra cui bolli e diritti di segreteria ed eventuale contributo al costo di costruzione da asseverare, e la sanzione di cui sopra.

A.3.e. inquadramento urbanistico dei beni

L'inquadramento urbanistico del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare dell'esecuzione in oggetto prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Campo nell'Elba ed in particolare dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 17/11/2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.52 del 27/12/2017, e dal Piano Operativo Comunale e contestuale Variante al Piano Strutturale approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 31/05/2022, nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015, del vigente P.T.C.

In dettaglio, relativamente al Piano Strutturale vigente, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ U.T.O.E. 8 "San Piero in Campo".

Relativamente al Piano Operativo Comunale vigente, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ Tessuto urbano storicizzato (art. 19 delle NN.TT.AA.).

Il lettore faccia comunque riferimento a quanto riportato esattamente all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica n.72/2024 rilasciato dal Comune di Campo nell'Elba in data 05/08/2024 (ALL.17).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta in Loc. San Piero del Comune di Campo nell'Elba, in una zona ricompresa nel piano centro urbano del Comune, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di remota costruzione, molti dei quali comprendenti alloggi destinati a situazioni abitative residenziali ed altri destinati a seconde case occupate in prevalenza nel periodo estivo.

A.3.f. interventi ammissibili (per eventualmente effettuare una stima per valore di trasformazione)

Non risulta utile verificare quali interventi ammissibili possano essere realizzati sull'immobile per migliorarne la fruibilità e/o la commerciabilità.

A.3.g. presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione

Nell'area in cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato e sul fabbricato stesso non sono presenti vincoli derivanti da convenzione, ma solo vincoli urbanistici.

Ai sensi del D.Lgs. n.42/04, tutto il territorio del Comune di Campo nell'Elba è soggetto a Vincolo Paesaggistico apposto con D.M. 18/08/1952.

Il lettore faccia comunque riferimento a quanto riportato esattamente all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica n.72/2024 rilasciato dal Comune di Campo nell'Elba in data 05/08/2024 (ALL.17).

A.3.h. certificato di agibilità

Come già anticipato al punto A.3.a, non è stato possibile reperire il certificato di agibilità dell'immobile.

A.4. Gravami sulla proprietà

L'area in cui insiste il fabbricato che comprende il bene oggetto di stima non risulta essere sottoposta al dettato di alcun vincolo storico – artistico, mentre il bene è ricompreso in area soggetta al rispetto dei vincoli dettati dal D.Lgs. n.42/04, Vincolo Paesaggistico apposto con D.M. 18 agosto 1952.

Non si rilevano atti impositivi di servitù sul bene pignorato che altresì non ricade su suolo demaniale.

Infine, si è verificato che il bene pignorato non è gravato da censi, livelli o usi civici.

Non sono state quindi rilevate formalità sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che rimarranno a carico dell'acquirente.

A.5. Stato di possesso

A.5.a. bene libero o occupato

Relativamente alla propria utilizzazione, l'appartamento viene attualmente occupato ai fini di civile abitazione (si veda quanto dichiarato all'interno del verbale di primo accesso del custode data 27/08/2024 ex art. 560 c.p.c. ALL. 28) da **OMISSIS** e/o da **OMISSIS** come seconda casa soltanto sporadicamente per vacanze, essendo le stesse residenti entrambe in Pistoia.

Il bene è dunque da considerarsi libero, in quanto occupato, seppur sporadicamente, dagli stessi soggetti eseguiti.

A.5.b. titolo di occupazione

A verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate, per l'appartamento oggetto di stima non risulta registrato alla data del 15/07/2024 alcun contratto di locazione né a favore di **OMISSIS**, né a favore di **OMISSIS** (ALL.18).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile non risulta essere ricompreso in condominio amministrato.

Altresì, non risulta vigente alcun regolamento di condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

A.7.a. regime di vendita dei beni

Risultando il bene costituente tale lotto essere in proprietà a soggetto “privato”, l’eventuale vendita non sarà soggetta ad I.V.A., ma ad Imposta di registro.

A.7.b. agevolazioni fiscali per prima casa

Il bene pignorato ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell’acquirente.

A.7.c. applicazione del “prezzo – valore”

L’immobile non presenta irregolarità per le quali l’aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell’immobile in oggetto determinato ai sensi dell’art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall’importo dell’aggiudicazione, in applicazione dell’art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

A.7.d. diritto di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n.122/2005

Sul bene costituente tale lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo il bene stesso una unità immobiliare facenti parte di immobile già costruito: si ricorda infatti che lo stesso è edificato in epoca antecedente l’anno 1967, sebbene non sia stato reperito il certificato di attestazione di abitabilità.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’A.d.E. (già Conservatoria RR.II.), non risultano pendenze giudiziarie (domande giudiziali e/o sequestri conservativi) in capo all’immobile pignorato, così come non vi risultano in corso altre procedure esecutive, né provvedimenti di sequestro penale.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.a. aggiornamento della documentazione in atti

Lo scrivente C.T.U. ha aggiornato la documentazione in atti, effettuando nuove ispezioni ordinarie in data 02/11/2024 presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Livorno – Sede distaccata di Portoferraio.

A.9.b. elenco cronologico dei passaggi di proprietà

Di seguito, si elencano in ordine cronologico i passaggi di proprietà interessanti il bene pignorato, ricavati dalle ispezioni effettuate (ALL.19 – ALL.20 – ALL.24 – ALL.26), indicando anche quello di provenienza ante-ventennio.

- (ALL.25) trascrizione Registro Generale n.2181 e Particolare n.1620 con nota del 03/10/1991 per Compravendita (Atto del 16/09/1991 Rep. n.13.782) a favore di **OMISSIS**, per acquisto fatto da **OMISSIS**, della quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Campo nell'Elba al Foglio 29, Particella 306, Subalterno 5; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Piazza Garibaldi, n.158/a, nel Comune di Campo nell'Elba;
- (ALL.21) trascrizione Registro Generale n.872 e Particolare n.587 con nota del 18/04/2000 per Compravendita (Atto del 31/03/2000 Rep. n.49.663/6.580) a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS**, per acquisto fatto da **OMISSIS**, della quota unica di 1000/10000, la prima per la nuda proprietà e la seconda per l'usufrutto sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Campo nell'Elba al Foglio 29, Particella 306, Subalterno 5; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Piazza Garibaldi, n.158/a, nel Comune di Campo nell'Elba.

A.9.c. elenco delle trascrizioni ed iscrizioni

Di seguito, si elencano in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni riguardanti i gravami esistenti sul bene pignorato, ricavate dalle ispezioni effettuate (ALL.19 – ALL.20 – ALL.24 – ALL.26).

TRASCRIZIONI

- (ALL.23) trascrizione Registro Generale n.1224 e Particolare n.1005 con nota del 07/05/2024 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 03/04/2024 Rep. n.1500) contro **OMISSIS** e **OMISSIS** ed a favore della Soc. **OMISSIS**, per la quota unica di 1000/1000 della nuda proprietà e dell'usufrutto sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Campo nell'Elba al Foglio 29, Particella 306, Subalterno 5; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Piazza Garibaldi, n.158/a, nel Comune di Campo nell'Elba.

ISCRIZIONI

- (ALL.22) iscrizione di ipoteca giudiziale del 23/01/2020 registro generale n.132 e particolare n.22, derivante da decreto ingiuntivo registrato nel Tribunale di Livorno al Rep. n.1439/2019 del 19/12/2019 a favore della **OMISSIS** e contro **OMISSIS** e **OMISSIS**; ipoteca iscritta per la intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Campo nell'Elba al Foglio 29, Particella 306, Subalterno 5; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Piazza Garibaldi, n.158/a, nel Comune di Campo nell'Elba.

A.9.d. formalità che saranno cancellate o ridotte

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.23) trascrizione per pignoramento immobiliare Particolare n.1005 del 07/05/2024;
 - (ALL.22) iscrizione di ipoteca giudiziale Particolare n.22 del 23/01/2020.
- Non si rilevano invece formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento.

A.9.e. attestazione della continuità delle trascrizioni

Alla luce dei passaggi di proprietà elencati al Punto A.9.b, lo scrivente C.T.U. dichiara la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

B.1.a. dati rappresentativi e composizione del bene

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si eleva per tre piani fuori terra, ubicato in Loc. San Piero del Comune di Campo nell'Elba, in Piazza Garibaldi, n.158/a, e posto al piano secondo e sulla sinistra per chi guarda dalla pubblica Piazza Garibaldi.

L'appartamento è composto da ingresso in sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera e bagno.

L'accesso al bene avviene attraverso la scala esterna condominiale, che principia dalla pubblica Piazza Garibaldi (foto IMG_8125 e IMG_8130).



Appena avuto accesso all'interno dell'unità immobiliare, ci si trova nella sala da pranzo con l'angolo cottura in fondo a sinistra dello stesso (foto IMG_8134 e IMG_8158).



Alla destra dell'ingresso si accede al soggiorno, in cui vi è ricavato un letto a castello con due posti (foto IMG_8132 e IMG_8133).



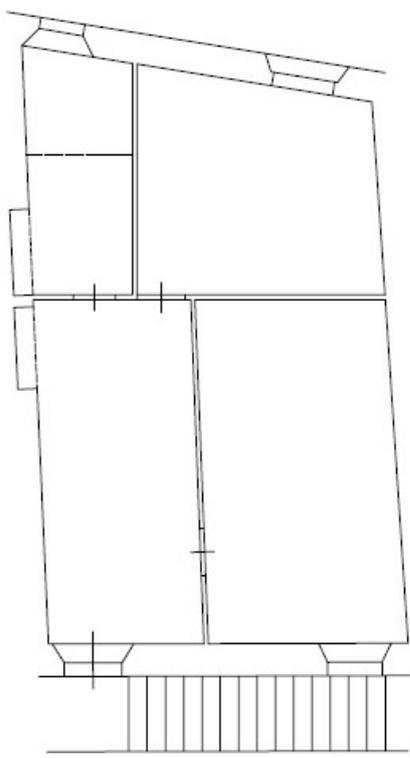
In fondo alla sala da pranzo si trova sulla sinistra il bagno (foto IMG_8138 e IMG_8143) e sulla destra la camera (foto IMG_8145 e IMG_8155).



In fondo alla camera ci si affaccia sul minuscolo balcone (foto IMG_8147) che dà all'interno della piccola chiostra condominiale (foto IMG_8152).



L'edificio non è dotato di impianto ascensore, né di posto auto ad uso esclusivo. Si ritiene utile mettere a conoscenza che nella proprietà dell'appartamento è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore dell'appartamento stesso in quote millesimali, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui i diritti sulla chiostra interna all'edificio. Di seguito viene riportato l'elaborato grafico (ALL.15) rappresentante lo stato reale dei luoghi del bene rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. del 27/08/2024.



B.1.b. superfici del bene

| | |
|---|----------|
| Superficie Esterna Lorda (SEL) appartamento | 52,15 mq |
| Superficie Commerciale appartamento | 52,15 mq |

B.1.c. caratteristiche di finitura e dotazioni del bene

Tutte le finestre sono realizzate in telaio di legno nel colore naturale con vetro singolo e le finestre della cucina e della camera fronte Piazza Garibaldi sono schermate dall'esterno da persiane alla fiorentina in legno di colore verde.

Le porte interne sono in legno, verniciate nel colore bianco, e la loro ferramenta, così come quella delle finestre, è di media qualità.

Le cornici delle porte interne sono di legno e verniciate nel colore bianco.

I battiscopa sono presenti nelle camere e sono in legno nel colore naturale, mentre sono assenti in cucina e nel bagno.

L'appartamento manca di portoncino d'ingresso con serratura di tipo blindato.

I pavimenti dei vari ambienti interni sono rivestiti da piastrelle in grès di varie dimensioni ed in colori differenti (si vedano le immagini allegate), posate in linea rispetto alle pareti.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti mesticati con intonaco a civile e tinteggiati a tempera di colore bianco.

Il locale sala da pranzo con l'angolo cottura presenta tutte le pareti rivestite con piastrelle in grès di dimensioni 15 x 15 cm.

Analogamente, anche il locale igienico ha tutte le pareti rivestite fino ad un'altezza di 1,40 m circa con piastrelle in grès di dimensioni 15 x 15 cm di colore chiaro ed è corredato di sanitari in vitreous china color beige e rubinetteria in acciaio inox.

Il piano cottura non è dotato di dispositivo per l'aspirazione meccanica dei vapori di cottura, sebbene sia presente in alto a parete una predisposizione per l'incanalamento di una tubazione di raccordo: non è stato però possibile verificare se la condotta inglobata nell'edificio abbia lo sbocco sulla copertura dello stesso.

Tra gli impianti, tutti da considerare in sufficiente stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario ed elettrico, tutti sottotraccia e realizzati in conformità con le regole dell'arte vigenti all'epoca della loro realizzazione, mancando invece gli impianti citofonico e di riscaldamento.

Relativamente all'acqua calda sanitaria, questa viene prodotta da un boiler elettrico che è a servizio delle utenze del bagno stesso e della cucina.

L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni stanza, con lampade di tipo tradizionale ad incandescenza e lampade a risparmio energetico.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

B.1.d. certificazioni degli impianti

Non state reperite certificazioni degli impianti, nonostante a vista appaiano realizzati in conformità con le regole dell'arte vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita contro i contatti indiretti.

I costi necessari al loro ottenimento si stimano in € 800,00 (Euro ottocento/00).

B.1.e. Attestazione di Prestazione Energetica del bene

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene.

Il costo necessario al suo ottenimento si stima in € 500,00 (Euro cinquecento/00).

B.1.f. stato di conservazione del bene

L'appartamento si presenta al suo interno in normale stato di conservazione e sufficienti condizioni di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso.

Pertanto, per il bene pignorato non è necessario preventivare spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti la tinteggiatura di pareti e soffitti, serramenti, impianti, sanitari, ecc.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.2.a. descrizione del fabbricato

Il fabbricato, non costituito in condominio amministrato, di cui fa parte il bene pignorato, è edificato prima del 1967 (sicuramente prima del 1900) e si eleva per tre piani fuori terra.

B.2.b. caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato

La costruzione del fabbricato è stata eseguita rispecchiando una tipologia costruttiva di buona qualità, anche per i materiali utilizzati, ma senza considerare in particolare la gradevolezza architettonica.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura portante tipica dell'epoca di costruzione, con solai in struttura portante lignea.

Le facciate sono tinteggiate con pittura al quarzo di colore crema, sebbene con evidenti necessità di manutenzione, su intonaco di tipo civile.

I prospetti sono caratterizzati da finestre e porte finestre schermate da persiane in legno di colore verde.

La copertura dell'edificio condominiale è un tetto a padiglioni, con rivestimento in tegole coppi e pianelle.

Le grondaie ed i pluviali sono in rame ed esterni all'edificio ed al piano primo i discendenti si ineriscono in condotti interni all'edificio.

Nello specifico, si evidenzia che l'appartamento in esame è privo di corte esclusiva e non è dotato di posto auto di esclusiva pertinenza, né sono previsti posti auto in parcheggi comuni: gli abitanti devono infatti sostare i loro mezzi nei parcheggi autorizzati lungo le strade e gli spazi pubblici vicinali.

B.2.c. stato di conservazione del fabbricato

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio è mediocre, così come mediocre è lo stato di conservazione della scala esterna condominiale.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è ricompresa nel centro storico di San Piero, nel Comune di Campo nell'Elba, rimanendo prossima alle zone di accesso al mare, anche se occorre spostarsi per circa 3 km lungo le strade principali per poter balneare nelle spiagge di Marina di Campo oppure di Colle Palombaia.

E' caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di remota costruzione, o comunque di costruzione risalente agli anni '50-'60-'70, alcuni dei quali aventi carattere residenziale e altri di seconda casa per uso vacanza.

E' sufficientemente servita di attività commerciali e da mezzi pubblici, così come risulta facile trovare la presenza dei principali uffici ad uso pubblico.

E' inoltre caratterizzata da una buona viabilità nelle strade di circolazione, che si riduce drasticamente nel periodo estivo.

Risulta insufficiente la presenza di posti macchina per parcheggio, sia per i visitatori, come anche per i residenti, in particolare durante il periodo estivo: nello specifico, si ricorda che l'appartamento in esame non è dotato di posto auto né di esclusiva pertinenza, né condominiale.

Per quanto riguarda la presenza del caos tipico dei centri urbani, l'appartamento in questione ne rimane investito, affacciandosi gli ambienti a giorno sulla pubblica Piazza Garibaldi, caos seppur leggermente mitigato dal fatto di essere l'appartamento collocato al piano secondo.

Seppur ci si trovi in zona abitata con un'alta densità di popolazione, non mancano le aree verdi in tutte le aree circostanti gli isolati che ricomprendono il fabbricato.

Spostandosi per circa 16 km in auto si raggiunge la Stazione marittima del Porto di Portoferraio.

Si ritiene che la rispondenza del bene sul mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi sufficiente, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si presenta con una timida ripresa.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotto unico è stata obbligata dalla formazione del bene e della proprietà (quota unica 1000/1000 di nuda proprietà ed usufrutto di singola unità immobiliare).

C.2. Scelta del procedimento di stima

Trattandosi di immobile avente destinazione ordinaria, lo scrivente C.T.U. ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per "comparazione" con beni aventi caratteristiche similari, posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/mq di superficie commerciale.

E' fondamentale che il giudizio di stima sia oggettivo e rispondente al principio dell'ordinarietà mediante l'applicazione del "criterio del valore di mercato" secondo metodi di valutazione adottati a livello internazionale.

Il metodo di stima scelto rispetta le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* elaborate dalla A.B.I. e sviluppate tenendo conto delle indicazioni contenute negli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, tra cui l'International Valuation Standard, e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il metodo del confronto Market Comparison Approach (M.C.A.), il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Capitalization Approach) e il metodo del costo (Cost Approach).

Nel caso in esame si può concludere che il locale mercato immobiliare non è sufficientemente attivo, per cui non sussistono i presupposti per la stesura di una consistente e veritiera scala di prezzi, sia di recenti compravendite ordinarie, sia di canoni di locazione, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame e, allo stato attuale, non appare percorribile l'applicazione dei procedimenti per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito.

Quindi, in presenza di mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o di dati non sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati, è possibile stimare immobili con caratteristiche simili a quello in esame, applicando un giudizio estimativo più articolato basato sul criterio del "valore di riproduzione o ricostruzione deprezzato" ossia sul metodo del costo (Cost Approach).

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.a. descrizione dei beni presi a confronto

Sono state consultate le seguenti fonti:

- Prezzi delle tipologie edilizie: pubblicato da DEI – Tipografia del Genio Civile
Immobile in muratura portante tre piani fuori terra: costo di costruzione €/mq 4.200,00
- Geo Network Software per il calcolo del costo di costruzione, Comune di Campo nell'Elba
Immobili residenziali categoria catastale A/5: €/mq 3.800,00

C.3.b. esposizione dei calcoli che hanno determinato il valore espresso

Si espongono adesso i calcoli che hanno determinato il valore di mercato. Tale valore è riferito al lordo delle spese di regolarizzazione.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori ambientali, sociali e di governance che influenzano il valore della garanzia reale, come, ad esempio, l'efficienza energetica degli edifici: nel caso in esame, il bene non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, ma l'esperienza, le caratteristiche del sistema edificio – impianto rilevate, sia a riguardo dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, nelle componenti opache e trasparenti, sia a riguardo dei parametri prestazionali della tipologia di impianto termico della produzione, della distribuzione, dell'emissione e della regolazione del calore, sebbene simulati, così come



dell'acqua calda sanitaria, oltreché alla distribuzione delle utenze elettriche e dei loro utilizzi, in modalità e consuetudini, portano a ritenere in maniera realistica che l'appartamento si possa attestare alla classe energetica G secondo le norme attualmente vigenti.

Non è stato preso in considerazione il miglior e più conveniente uso del bene, in quanto questo ritenuto dallo scrivente già di per sé efficacemente destinato all'uso più opportuno come civile abitazione.

Sono state considerate, descritte nei precedenti paragrafi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed il proprio stato di manutenzione, e si è tenuto di conto che il bene in esame è commercialmente da ritenersi sufficientemente appetibile.

Si è scelto di dare un valore di €/mq 4.000,00 come costo di costruzione e di considerare le tipologie interne d'uso rapportate con parametri convenzionali oscillanti da 1 a 1,5 (superficie convenzionale).

Per il parametro convenzionale si è scelto il valore unitario.

Il bene pignorato ha una superficie lorda convenzionale di 52,15 mq.

Al fine di operare un deprezzamento lineare rispetto all'obsolescenza, si assumono le percentuali di incidenza come segue:

strutture 40% - vetustà anni 100 – vita utile anni 200

impianti 25% - vetustà presunta anni 35 – vita utile anni 50

finiture 35% - vetustà anni 40 anni – vita utile anni 50

applicando la formula: $C_t = C \times (1 - t/n)$ dove

C_t = valore del deprezzamento

C = costo

t = vetustà

n = vita utile

si ottengono i valori aggiornati:

strutture: $0,5 \times 52,15 \text{ mq} \times 40\% \times 1 \times 4.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.720,00$

impianti: $0,3 \times 52,15 \text{ mq} \times 25\% \times 1 \times 4.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.645,00$

finiture: $0,20 \times 52,15 \text{ mq} \times 35\% \times 1 \times 4.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.602,00$

Per un totale di costo aggiornato a € 71.967,00

Al costo così determinato, occorrerà aggiungere i costi stabiliti forfettariamente relativi a:

oneri: €/mq 180,00 x 52,15 mq = € 9.387,00

spese tecniche: 15% x € 71.967,00 = € 10.795,05

utile del promotore: 15% x € 71.967,00 = € 10.795,05

Per un totale aggiornato a € 102.944,10

Il valore risultante sarà pertanto di € 102.944,10 per un costo unitario di €/mq 1.974,00 che andremo ad approssimare a €/mq 2.000,00

Per la quota unica di 1000/1000 per il bene pignorato lo scrivente C.T.U. determina un valore di mercato pari a € 104.300,00 (Euro centoquattromilatrecento/00).

Valore di mercato complessivo del lotto unico al lordo delle spese per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 104.300,00
(diconsi Euro centoquattromilatrecento/00).



C.3.c. indicazione del valore unitario in relazione alla superficie commerciale

Di seguito viene indicato, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

La superficie commerciale determinata (vedi Punto B.1.b) rispetta il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed è somma dell'area dell'immobile, calcolata comprendendo la superficie utile netta calpestabile, tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, fino ad un massimo di 50 cm, e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali, fino ad un massimo di 25 cm.

Superficie Commerciale appartamento 52,15 mq

In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, il valore unitario stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 2.000,00

C.3.d. decurtazione delle spese

Al valore di mercato del bene pignorato si detraggono le spese indicate nei paragrafi precedenti ed in particolare:

| | |
|---|-------------------|
| spese per difformità catastali | € 500,00 |
| spese per difformità urbanistico – edilizie | € 2.500,00 |
| spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti | € 800,00 |
| spese per l'ottenimento dell'A.P.E. | € 500,00 |
| Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato | € 4.300,00 |

Non si rilevano costi necessari per effettuare opere di manutenzione, avendo valutato per l'immobile un sufficiente stato d'uso e conservazione, almeno per ciò che concerne l'interno dello stesso.

Esternamente, infatti, pur l'edificio presentandosi con un grado di conservazione mediocre, non si sono rilevate situazioni a rischio per pericolo di caduta calcinacci o simili.

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendita recenti, ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame, rilevando un valore medio unitario variabile di €/mq 2.000,00 riferito alla superficie commerciale.

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

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c. per quella che le «*Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*» redatte da A.B.I. definiscono «*valore di mercato con assunzione*» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.

L'esperto di seguito indica, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta determinato nel rispetto delle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ed avendo tenuto presente dei seguenti aspetti:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- e) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere giustificato alla stima in esame e che tale abbattimento, a parere dello scrivente, è giustificato sulla base delle considerazioni esposte in precedenza; nel caso in esame, si ritiene congruo fissare un abbattimento del valore di mercato pari al 10%.

- Valore di mercato stimato: € 104.300,00#
- Prezzo base d'asta al lordo delle spese: € 104.300,00 x 0,90 = € 93.870,00#
- Decurtazione per spese da sostenere € 4.300,00#
- Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere: € 89.570,00#

(diconsi Euro centoquarantunomilacinquecento/00).

Ed in cifra arrotondata all'importo di € 90.000,00 (Euro novantamila/00).

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto unico per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 90.000,00
(diconsi Euro novantamila/00).

D) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 104.300,00# (euro centoquattromilatrecento/00)
- Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 90.000,00# (euro novantamila/00)

Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 02 novembre 2024.

Sul bene sono state rilevate difformità edilizie e catastali.

Conformità urbanistico edilizia: non conforme

Conformità catastale:

non conforme

Sul bene pignorato non sussistono circostanze ostative alla vendita.

Il Consulente di Ufficio con la presente relazione, che si compone di n.25 pagine dattiloscritte e n.28 allegati, oltre documentazione fotografica del bene stimato, dichiara di aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento e quindi di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Cecina, 05 novembre 2024

Il C.T.U.

Ing. Carra Carlo

 ASTALEGALE.NET

ALLEGATI:

- ALL. 1: Quesito del Giudice delle Esecuzioni
- ALL. 2: Provvedimento del 22/05/2024 del G.E. per Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 3: PEC del 23/05/2024 per provvedimento di Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 4: Accettazione di incarico e giuramento esperto stimatore del 24/05/2024
- ALL. 5: PEC del 24/05/2024 per deposito Accettazione di incarico e giuramento
- ALL. 6: Nota di Trascrizione n.2 Part. N. 1.005
- ALL. 7: Visura catastale storica per immobile Subalterno 5
- ALL. 8: Planimetria catastale del bene
- ALL. 9: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Campo nell'Elba
- ALL. 10: Sovrapposizione tra Ortofoto e Mappa catastale
- ALL. 11: Atto compravendita Rep. 49.663
- ALL. 12: Atto compravendita Rep. 13.782
- ALL. 13: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi
- ALL. 14: TAV.1a Elaborato grafico stato di diritto legittimato
- ALL. 15: TAV.1b Elaborato grafico stato attuale rilevato dei luoghi
- ALL. 16: TAV.1c Elaborato grafico stato sovrapposto
- ALL. 17: Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALL. 18: Risposta AdE su ricerca contratti di locazione appartamento
- ALL. 19: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 02/11/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 20: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 02/11/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 21: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 587 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio su **OMISSIS** e **OMISSIS**
- ALL. 22: Dettaglio relativo alla nota di ispezione Reg. Part. 22 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio su **OMISSIS** e **OMISSIS**
- ALL. 23: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 1005 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio su **OMISSIS** e **OMISSIS**
- ALL. 24: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 02/11/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio

- ALL. 25: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 1620 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio su **OMISSIS**
- ALL. 26: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 02/11/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 27: Certificati anagrafici contestuali **OMISSIS** e **OMISSIS**
- ALL. 28: Verbale di primo accesso ai beni del Custode Giudiziario e del C.T.U.
- Documentazione fotografica costituita da n.12 fotografie

