

STUDIO TECNICO

MALTINTI GEOM. LEONARDO

STUDIO 1:

VIA MARCH 14 57100 LIVORNO

STUDIO 2:

VIA DEL COMMERCIO NORD 40, 56040 SANTA LUCE (PI)

**OGGETTO: RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA PER
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

REVISIONE 1 OTTOBRE 2018

INCARICO: TRIBUNALE DI LIVORNO

ESECUZIONE PROMOSSA DA UNICREDIT SPA CONTRO SIGG. [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE 25-2018

Per incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice per le esecuzioni Immobiliari, Dott. Luciano Arcudi, svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.

Geom. leonardo maltinti

ESECUZIONE IMMOBILIARE 25-2018

QUESITO:

In via Preventiva, al fine di rispondere al quesito il più chiaramente possibile e per non omettere punti di importanza rilevante, si inserisce di seguito quanto richiesto da codesto Ill.mo Giudice per le Esecuzioni immobiliari, al fine di espletare l'incarico a me affidato:

1

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero
c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti

STUDIO TECNICO

GEOMETRA

MALTINTI

LEONARDO VIA

MARCH 14 57121

LIVORNO

STUDIO 2:

VIA DEL COMMERCIO

NORD 40 SANTA LUCE

(PI)

CELL. 3475256667

EMAIL:

LEONARDOMALTINTI@LIBERO.IT

e-mail certificata:

leonardo.maltinti@geopec.it

registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

Firmato Da: CECCONI ALBERTO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 3380943a123a781e 3

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

11. Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

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) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) 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;

f) 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;

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

5. a precisare se:

☐ la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

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

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

- L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

- **SOMMARIO**-

- a) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione dei luoghi e Descrizione del bene;
- d) Descrizione planimetria catastale;
- e) Locazioni e Varie;
- f) Vincoli e varie;
- g) Debiti verso condominio;
- h) Precisazione su tipo di vendita, soggetta a IVA o meno;
- i) Descrizione del metodo di Stima;
- j) Determinazione del valore del bene;
- k) Conclusioni.

A) RICERCHE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II

A fronte di verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio è emerso quanto di seguito:

-In premessa si indicano gli estremi catastali dei beni oggetto di stima:

- a) Civile abitazione posta in Rio (LI), Rio Marina frazione Cavo in Via Concetto Marchesi, località Solana Alta in Via Concetto Marchesi e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 2, particella 782, subalterno 609 di vani 3;

b) Immobile di tipo C/2 posta a Rio (LI), Rio Marina, località Cavo in Via Solana Alta e censita al foglio 2, particella 782, subalterno 633 di consistenza mq 6.

c) Area urbana posta in Rio (LI), Rio Marina, località Cavo in Via Solana Alta, censita al catasto fabbricati al Foglio 2 particella 782, subalterno 620.

A SEGUITO DI RICERCHE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORTOFERRAIO:

- a) Il sig. [redacted] perveniva in possesso degli immobili di cui sopra con rogito redatto dal Notaio Di Lella Vittorio del 27/09/17 repertorio n.17296/10529, trascritto il giorno 04/10/17 ai nn. 2506/1817 da [redacted] con sede in Bientina Cod Fisc. [redacted]
- b) A [redacted] i beni erano a loro pervenuti con atto redatto dal Notaio Morelli in data 09/12/09 rep. 81606/23513 trascritto il 23/12/09 ai nn.2885/1984 per acquisto da [redacted]
- c) Ai sigg. [redacted] la loro quota era in parte pervenuta per successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 13/07/99, trascritta il 7/02/08 ai nn. 316/235 e successiva integrazione dell'Ufficio del Registro di Portoferraio del 11/01/2000 den. 97 vol. 264, trascritta il giorno 11/06/02 ai nn. 1766/1350; ed in parte per successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 5/9/05 (denuncia successione den. 98, vol. 286 Ufficio Registro di Portoferraio del 29/11/06), trascritta il 3/2/07 ai nn. 387/280, l'accettazione dell'eredità tacita risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 19/06/18 reg. part. 1273 (accettazione eredità tacita di [redacted] l'accettazione dell'eredità tacita risulta trascritta alla conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 19/06/18 reg. part. 1274 (accettazione tacita di eredità di [redacted]
- d) Alla signora [redacted] la quota di sua pertinenza era pervenuta, in parte atto di vendita a firma del Notaio Giannuzzi Gennaro del 03/04/81 rep.n. 2299 trascritto il 24/04/81 ai nn. 655/548 da potere di [redacted] In parte per la per successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 13/07/99, trascritta il 7/02/08 ai nn. 316/235 e successiva integrazione dell'Ufficio del Registro di Portoferraio del 11/01/2000 den. 97 vol. 264, trascritta il giorno 11/06/02 ai nn. 1766/1350;
- e) Alla signora [redacted] la quota di sua pertinenza era pervenuta, in parte per l'atto del 1981, rep.n. 2299 trascritto il 24/04/81 ai nn. 655/548, in parte per successione in morte di [redacted] (vedi sopra);
- f) Ai sigg. [redacted] la quota di loro pertinenza era pervenuta in parte per l'atto del 1981, rep.n. 2299 trascritto il 24/04/81 ai nn. 655/548, in parte per successione legittima di [redacted] deceduto a Pisa in data 17/08/82 (den. 65, vol. 212 dell'Ufficio del Registro di Portoferraio) trascritta il giorno 1/09/83 ai nn. 1486/1185, ed in parte per successione legittima in morte di [redacted] deceduta a Piombino in data 20/11/87 (de. 24 vol. 226 dell'Ufficio del Registro di Portoferraio) trascritta il 6/10/88 ai nn. 1721/1258. Risulta trascritto il 30/3/89 ai nn. 605/477, atto di accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] e [redacted] da parte degli eredi, nascente da atto del Notaio Gennaro Giannuzzi del 10/10/88;

- g) A [REDACTED] la propria quota era pervenuta per la successione sopra mensionata in morte di [REDACTED] (den. 65, vol. 212 dell'Ufficio del Registro di Portoferraio) trascritta il giorno 1/09/83 ai nn. 1486/1185;
- h) ISCRIZIONE: n. 2886/599 del 23/12/99 ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo num. Rep. 81607/23514, Notaio Morelli del 09/12/09 a favore di Unicredit Banca contro [REDACTED] (mutuo di € 120.000,00 euro, ipoteca Euro 240.000,00, gravante sugli immobili in oggetto;
- i) ISCRIZIONE: n. 1453/194 del 10/07/13, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito num. Rep. 30921/6130, Notaio Denaro Maria Antonietta del 09/07/13, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette contro [REDACTED]
- j) TRASCRIZIONE: n. 341/246 del 12/02/18 pignoramento n. 279/18 (ufficiali Giudiziari di Livorno) a favore di Unicredit, contro [REDACTED]

Le note sono inserite in allegato a parte.

B) DESCRIZIONE CATASTALE:

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle entrate-territorio servizi catastali, dopo aver richiesto una visura storica per immobile, verificate le planimetrie in atti, si è potuto accertare quanto di seguito:

- *U.i. censita al Foglio 2, particella 782, subalterno 609 è stata oggetto di variazione territoriale del 01/01/18 in atti dal 11/01/18, ai sensi della legge regionale 65.2017 in cui viene istituito Comune di Rio sezione Rio Marina M391A (n. 11/18). Trattasi di abitazione per civile abitazione di categoria A/2 di vani 3, classe terza con rendita di € 449,32;*
- *U.i. censita al Foglio 2, particella 782, subalterno 633 è stata oggetto di variazione territoriale del 01/01/18 in atti dal 11/01/18, ai sensi della legge regionale 65.2017 in cui viene istituito Comune di Rio sezione Rio Marina M391A (n. 11/18). Trattasi di C/2 di superficie catastale pari a mq 10 e consistenza mq 6;*
- *U.i. censita al Foglio 2, particella 782, subalterno 620 area urbana (mq 22) riportata in elaborato planimetrico ed elenco fabbricati.*
- *In allegato a parte si inseriscono le visure catastali, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili.*

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DESCRIZIONE DEL BENE:

A seguito di incarico conferitomi da codesto spett.le Giudice per le esecuzioni Immobiliari si contattava il Custode nominato e inviavamo raccomandata con convocazione per sopralluogo peritale all'esecutato. Il sig. [REDACTED] ci contattava immediatamente dopo la ricezione della raccomandata e dopo alcuni colloqui telefonici e scambio di e-mail riuscivamo a stabilire la data del sopralluogo per il giorno 21 settembre del corrente anno.

Effettuavamo un sopralluogo dettagliato comprensivo di:

- Verifica e misurazione dell'immobile pignorato;
- Comparazione fra stato attuale e planimetria catastale in atti;

-Rilievo fotografico.

A seguito di quanto sopra si accertava quanto di seguito:

- a) **Abitazione identificata dal sub. 609:** risulta posta al piano terreno e avente accesso da Solana Alta fraz. Cavonel Comune di Rio Marina (LI), la stessa trova ubicazione nella pubblica Via Marchesi, l'accesso all'abitazione è garantito da una strada impervia posta sulla destra a circa 1 km dall'abitato di Cavo direzione Rio nell'Elba. Trattasi di abitazione in buono stato di manutenzione e conservazione, con impianto elettrico a norma, sprovvisto di impianto di riscaldamento, piastrelle in ceramica a pavimento e parete. L'ente oggetto di perizia di stima tecnica si estende per una superficie calpestabile di mq 28 circa (commerciale circa mq 35) ed è composta da un soggiorno con ricavato angolo cottura, bagno, camera. inoltre è provvisto di balcone, avente accesso diretto dall'abitazione, di mq 5,85.

La facciata risulta in un buono stato di manutenzione e conservazione, le parti condominiali necessitano di manutenzione straordinaria, in particolare alcune zone della struttura in calcestruzzo armato presentano segni di degrado.

Il fabbricato, come detto, risulta ubicato nella periferia di Cavo a circa 1 km di distanza dal mare, in zona panoramica e scarsamente servita da mezzi pubblici. All'interno del condominio risulta contrattualmente assegnato un posto auto di proprietà condominiale;

- b) **Accessorio ripostiglio esterno identificato dal subalterno 633:** trattasi di piccolo accessorio indiretto avente accesso indipendente, non è stato possibile accedere al suo interno in quanto il proprietario non disponeva delle chiavi. Da porta esterna provvista di vetrata si accertava il buono stato e si evidenziava una lieve difformità consistente nella realizzazione di parete, si effettuava rilievo metrico dall'esterno (si indica in planimetria il sommario posizionamento della parete realizzata senza autorizzazioni);

- c) **Area urbana, identificata al subalterno 620 :** trova ubicazione in proiezione prospiciente alla abitazione di proprietà Masini. La stessa risulta piastrellata ed

in normale stato di manutenzione e conservazione, l'estensione esatta è ricavabile dalle planimetrie catastali (elaborato planimetrico in atti), in quanto la stessa non risulta materialmente delimitata.

Quanto sopra è ben identificato negli elaborati grafici e fotografici allegati.

C) DESCRIZIONE URBANISTICA:

Onde verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire tutti i necessari documenti, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Rio Marina dove ha potuto rilevare quanto di seguito:

L'u.i. immobiliare a destinazione abitativa identificata al sub 609 è stata oggetto di rilascio di concessione edilizia in sanatoria, a seguito di richiesta di condono ex l. 47/85, n. 24/09 (pratica edilizia 574/86). Anche l'u.i. adibita ad accessorio indiretto identificato dal sub 633 risulta inserito nella concessione in sanatoria di cui sopra. L'intero immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 21 del 16/04/82. Sono state svolte opere condominiali con Dia susseguitosi negli anni.

L'u.i. identificata dal sub 609 risulta urbanisticamente conforme; l'u.i. censita dal sub 633 presenta lieve difformità interna sanabile. Per quanto concerne l'agibilità, nelle dizioni dell'atto di compravendita risulterebbe in atti, di fatto si effettuava ricerca presso il Comune di Rio (Rio Marina) accertando che non risultava inserita nella documentazione, i tecnici riferivano che, essendo cartacea, potrebbe essere stata inserita in altro fascicolo. Ad oggi non è stata comunque ancora rintracciata. L'appartamento risulta comunque conforme e pertanto l'agibilità, qualora gli organi comunali non riuscissero a recuperarla, potrà essere comunque certificata.

D) DESCRIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE:

Planimetria relativa al subalterno 609 risulta conforme allo stato dei luoghi, il ripostiglio identificato al subalterno 633 risulta parzialmente difforme per presenza di parete che divide il locale in due zone, l'area urbana è un area libera priva di costruzioni, risulta in essere una scala non indicata in planimetria.

E) LOCAZIONI E VARIE:

Il sig. **Masini Carlo** forniva copia di un contratto di comodato non registrato. Lo stesso riporta scadenza 31/12/18 con decorrenza dal giorno 01/01/2018. Sul contratto risulta apposta marca da bollo datata 27/12/17 (vedi allegato a parte).

Inoltre si richiedeva all'Agenzia delle Entrate eventuali sussistenze di altri atti registrati.

Veniva fornita risposta sia dall'Agenzia di Portoferraio che dall'Agenzia di Livorno, in cui veniva indicato che nessun contratto risultava registrato.

leonardomaltinti@libero.it

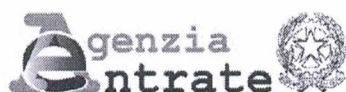
Da: DP LIVORNO - UT PORTOFERRAIO <dp.livorno.utportoferraio@agenziaentrate.it>
Inviato: venerdì 12 ottobre 2018 12:24
A: leonardomaltinti@libero.it
Oggetto: verifica contratti di affitto comodato per esecuzione immobiliare n. 25-18

In seguito al controllo effettuato , non risultano contratti di locazione o di comodato a carico del soggetto richiesto ,registrati presso il nostro ufficio dal 1991 al 2018.

Saluti Alessandro Mazzei

Il Direttore
Silvio Mazzei

*Firma su delega del Direttore Provinciale
Patrizia Muscara'



Direzione Provinciale di Livorno

Ufficio Territoriale di Livorno

Gent.mo Geom. Leonardo MALTINTI

Via del Commercio Nord 40

56040 SANTA LUCE (PI)

e-mail: leonardo.maltinti@libero.it

Oggetto: Esecuzione immobiliare 25/2018 – contratti di locazione e/o comodato

Con riferimento alla nota del 10 ottobre 2018 comunico che, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome del Sig. [REDACTED] in qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile indicato.

Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

Per il Dirigente ad interim Patrizia Muscara'

Il Funzionario Delegato

Kira Di Lodovico (*)

Firma su delega del Direttore Provinciale Patrizia Muscara'

Documento firmato digitalmente

L'originale del documento è conservato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Livorno - Via Lampredi n.71/79 - 57100 Livorno

Tel.0586-013.111 fax 0586/013.500

Sportello decentrato di Cecina - Via Rossini 14 - Tel. 0586/635385 - FAX: 0586/636240

e-mail: dp.livorno@agenziaentrate.it

AGE.AGEDP-LI.REGISTRO UFFICIALE.0046988.19-10-2018-U

F) VINCOLI E VARIE:

L'ente oggetto di stima risulta ubicata in zona sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico ai sensi della legge 42/04.

G) DEBITI CONDOMINIALI:

Non sono state accertate situazioni debitorie nei confronti del condominio.

H) PRECISAZIONI SUL TIPO DI VENDITA SE SOGGETTA A IVA:

La vendita non è soggetta a IVA.

I) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA:

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame.

Detti valori sono essenzialmente differenti l'un l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di **libero** mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione (in genere 30 o 60 gg), sapendo della difficoltà di ottenere mutui o prestiti, vista anche l'attuale situazione, per finanziare l'acquisto.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

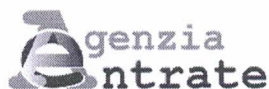
J) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE:

VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i. vi sono perlopiù n. due indirizzi sulla metodologia di stima da adottare: la metodologia classica diretta (con metodo *sintetico-comparativo per punti di merito*) o *indiretta (capitalizzazione dei redditi)*; oppure la metodologia moderna IVS. Tale metodo è possibile applicarlo quando sia possibile un sufficiente numero di transazioni che siano di fatto attendibili.

Visto il contesto in cui operiamo risulta ad oggi difficile rintracciare banche dati che forniscano dati precisi e puntuali ed è questa situazione che porta alla difficoltà di applicazione della tipologia moderna, sia per le rare contrattazioni svolte negli ultimi mesi, sia per l'andamento del mercato.

Lo scrivente, alla luce di quanto sopra, ha ritenuto opportuno effettuare una stima sintetica per comparazione con beni simili a quelli in oggetto per condizioni intrinseche ed estrinseche. Nella stima per comparazione di beni simili a quello da stimare (Stima per Confronto) si cerca di determinare il più probabile valore di mercato effettuando una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona, prendendo come riferimento fonti attendibili, quali dati forniti da agenzie immobiliari, borsini immobiliari (es. O.M.I. una fonte fornita dall'Agenzia del Territorio che ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza immobiliare). Di seguito si allega estratto della tabella O.M.I.:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: RIO

Fascia/zona: Periferia/FRAZIONE CAVO - CALA MANDOLINA - LA VALLECCHIA - IL BARACCONE - SAN FEO - I CANAPAI DI RIO MARINA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2300	3300	L	8,3	12,1	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,3	6,9	L
Ville e Villini	NORMALE	2700	3700	L	10	13,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Va inoltre fatto notare che nella stima con metodologia classica l'attribuzione del valore ad un bene immobile si incentra in un fatto di previsione; ciò in quanto il "valore di stima"

non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Pertanto nel valutare il bene si dovrà tenere conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ma anche della necessità di vendita in mercato anomalo.

Nell'attribuire il valore il sottoscritto terrà quindi conto delle caratteristiche anzidette, facendo una comparazione con i prezzi di vendita e/o le offerte ricavate dalle agenzie immobiliari, opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si praticano attualmente nella zona, prendendo il parametro superficie lorda espressa in metri quadrati.

PERTANTO A SEGUITO DI QUANTO SOPRA SI STIMA:

**ABITAZIONE, RIPOSTIGLIO ESTERNO, AREA URBANA UBICATI NEL
COMUNE DI RIO (RIO MARINA) in FRAZ. CAVO LOC. SOLANA ALTA:**

E' di fatto necessario premettere che Rio, con una popolazione di 3.275 abitanti, è un comune della provincia di Livorno. Dista circa 81 Km da Livorno.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Cavo.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Cavo** con oltre 285 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 996 annunci immobiliari, di cui 958 in vendita e 38 in affitto, con un indice complessivo di 304 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (3.250 €/m²) è di circa il 39% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.350 €/m² ed è anche di circa il 47% superiore alla quotazione media provinciale (2.200 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti a Rio è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 2.450 €/m² o superiori a 4.050 €/m².

Rio ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 3.250 €/m², quindi circa il 76% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 1007% in più rispetto ai prezzi medi a Campiglia Cervo (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti. Vista la localizzazione del fabbricato, di fatto distante dal mare e con accesso da strada sconnessa e svantaggiata, vista l'offerta di abitazioni senz'altro

commercialmente più appetibili per veri e propri comodi derivanti dalla vicinanza al mare, si valuta quanto di seguito:

Stando alle indagini effettuate, le verifiche specifiche si valuta:

j1) VALORE DI MERCATO :

a) Abitazione Via Marchesi Località Solana Alta fraz. Cavo Comune di Rio (Rio Marina):

Piano terra:

Abitazione: mq 35x€ 3.200,00/mq **=€ 112.000,00**

Area Urbana a corpo **=€ 6.000,00**

Ripostiglio esterno **=€ 8.000,00**

Costi sanatoria

(comune, catasto, etc) a detrarre **=€ 2.500,00**

Per cui si valuta **=€ 123.500,00**

J2) VALORE A BASE D'ASTA:

ABITAZIONE PIANO TERRA BORGHETTO TERZASTRADA n. 3:

Considerato che solitamente, in caso di alienazione volontaria si possono ottenere agevolazioni di vario tipo, si ritiene di poter applicare un prezzo a base d'asta pari a:

Fondo : **€ 126.000,00-circa15%=€ 105.975,00**

TOTALE a base d'asta (arrotondato) =€ 105.000,00

k) Conclusioni:

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima. Ringraziando per l'incarico ricevuto, colgo l'occasione per porgerLe i miei più cordiali e distinti saluti.

Livorno, li

L'ESPERTO

Maltinti Geom. Leonardo

