

TRIBUNALE DI LIVORNO

\*\*\*\*\*

SEZIONE CIVILE

XXXXX

Attore

XXXXX

XXXXX

Convenuti

\*\*\*\*\*

R.G. N. 2084/2024

G.R.: Dott. Massimiliano Magliacani

C.T.U: Ing. Emanuele Zucca

GIURAMENTO: 25/06/2025

\*\*\*\*\*

**PERIZIA**

**Indice**

|  |    |
|--|----|
| 1. Premessa .....  | 3  |
| 2. Operazioni peritali .....   | 4  |
| 2.1. Sopralluogo del 11/07/2025 .....  | 4  |
| 2.2. Accesso presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 28/08/2025 .....   | 4  |
| 2.3. Accesso agli atti per la ricerca di pratiche edilizie presso il Comune di Piombino in data 08/10/2025 .....   | 4  |
| 3. Analisi preliminare .....   | 5  |
| 3.1. Descrizione dei beni .....  | 5  |
| 3.2. Caratteristiche della zona di ubicazione .....  | 6  |
| 3.3. Trascrizioni e iscrizioni .....   | 7  |
| 3.4. Provenienza .....   | 8  |
| 3.5. Identificazione catastale e verifica coerenza .....   | 9  |
| 3.6. Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia .....  | 9  |
| 4. Stima del bene .....  | 14 |
| 4.1. Analisi di mercato .....  | 14 |
| 4.2. Scelta del procedimento di stima .....  | 14 |
| 4.3. Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach) .....  | 14 |
| 5. Risposta ai quesiti .....   | 19 |
| 5.1. <i>letti gli atti di causa e presa visione dell’immobile ubicato in Piombino Corso Italia n.114, accerti se l’immobile presenti delle trascrizioni di pignoramento o iscrizioni di ipoteche</i> ..... | 19 |
| 5.2. <i>se sia comodamente divisibile in parte uguali tra i comproprietari ed eventualmente formi il progetto di divisione fisica dell’immobile</i> .....  | 19 |
| 5.3. <i>in caso contrario, accerti il valore commerciale dell’immobile ai fini della successiva vendita ai sensi dell’art. 788 cpc</i> .....   | 19 |
| 6. Osservazioni di parte .....   | 20 |
| 7. Fascicolo allegati .....  | 20 |

## **I. Premessa**

Nell'udienza del 19/06/2025 il Giudice, Dott. Massimiliano Magliacani, incaricava l'Ing. Emanuele Zucca, con studio in Livorno Via Ricasoli n. 136, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n. 2169/A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in oggetto, affidandogli il seguente incarico.

*“letti gli atti di causa e presa visione dell'immobile ubicato in Piombino Corso Italia n.114, accerti se l'immobile presenti delle trascrizioni di pignoramento o iscrizioni di ipoteche, se sia comodamente divisibile in parte uguali tra i comproprietari ed eventualmente formi il progetto di divisione fisica dell'immobile; in caso contrario, accerti il valore commerciale dell'immobile ai fini della successiva vendita ai sensi dell'art. 788 cpc”*

Nell'udienza venivano disposti i seguenti termini:

- al C.T.U. 120 gg. dall'inizio delle operazioni per il deposito dell'elaborato scritto;
- al C.T.U. 90 gg. dall'inizio delle operazioni peritali per trasmettere la bozza della relazione ai procuratori delle parti;
- ai procuratori delle parti 15 gg dalla trasmissione della bozza della relazione da parte del C.T.U. per inviare le loro osservazioni alla bozza;

con rinvio dell'udienza al 30/10/2025.

Il C.T.U. prestava giuramento in data 25/06/2025 fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/07/2025 alle ore 15:00 presso i luoghi oggetto di causa.

## **2. Operazioni peritali**

### **2.1. Sopralluogo del 11/07/2025**

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 15:00 con un sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, effettuando un rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Alle operazioni ha preso parte il Sig. XXXXX che ha consentito l'accesso all'immobile.

Con comunicazione per le vie brevi, i legali delle parti hanno rappresentato la volontà di non procedere alla nomina di un consulente di parte.

### **2.2. Accesso presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 28/08/2025**

L'attività è consistita nella ricerca dei titoli e delle note cartacee al fine di identificare tutti gli eventi titolo sul fabbricato dalla sua realizzazione fino alla data odierna, per l'individuazione delle eventuali pratiche edilizie.

### **2.3. Accesso agli atti per la ricerca di pratiche edilizie presso il Comune di Piombino in data 08/10/2025**

L'attività ha riguardato l'esame di alcune pratiche edilizie intestate ad alcuni dei soggetti aventi titolo sull'immobile in esame, risultate tuttavia riferite ad altre unità ubicate nello stesso edificio.

### 3. Analisi preliminare

#### 3.1. Descrizione dei beni

Trattasi di appartamento per abitazione popolare posta al piano secondo di una palazzina nel centro di Piombino, al civico 114 di Corso Italia.

L'edificio si sviluppa su tra piani fuori terra ed è parte di una cortina di edifici che si sviluppano sul suddetto Corso. La palazzina ha strutture portanti in muratura, copertura a padiglione, presumibilmente lignea, con manto in laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice e persiane, anch'esse in legno.

L'immobile è a destinazione mista commerciale/residenziale.

Al piano terreno si trovano dei fondi commerciali con accesso diretto dalla pubblica via. L'accesso alle abitazioni avviene da un portone ligneo a doppia anta posto centralmente al fabbricato, da cui, tramite un corridoio stretto e lungo, si giunge al vano scala che porta i piani primo e secondo. Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

Lo stato manutentivo esterno è discreto.

L'immobile in esame è posto sulla destra salendo dal vano scala. Confina su un lato con affaccio su Corso Italia, su un lato con vano scala condominiale, su un lato con affaccio su corte interna e sull'ultimo lato con affaccio su Via Giuseppe Giusti.

Internamente è così composto: ingresso con funzione di disimpegno, collegato sulla destra a una cucina abitabile a sua volta comunicante con un balcone verandato che conduce al servizio igienico. Alla sinistra dell'ingresso si trova un locale uso camera. Sempre dall'ingresso, proseguendo verso il fondo, si trovano sulla sinistra il soggiorno e sulla destra una camera, separati da un ripostiglio centrale.

Gli infissi interni sono in legno, così come il portoncino di accesso a doppia anta.

Le pavimentazioni sono in parte in mattonelle di ceramica rettangolari e in parte in cementine bianche verdi e rosse.

I locali risultano dotati di controsoffitto in longherine e tavelle. Sono state rilevate numerose lesioni, anche passanti, sulle pareti portanti e distacchi di intonaco in corrispondenza delle longherine dei controsoffitti.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, citofonico, televisivo e telefonico. È inoltre presente una stufa nel corridoio.

Gli impianti appaiono vetusti.

Lo stato manutentivo interno è mediocre.

### **3.2. Caratteristiche della zona di ubicazione**

L'immobile è ubicato in zona centrale della città, lungo un asse viario primario caratterizzato da contesto misto residenziale e commerciale, con edifici a più piani e presenza diffusa di attività di vicinato, uffici e servizi. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata di infrastrutture primarie e secondarie. Sono presenti nelle immediate vicinanze scuole, uffici pubblici, attività bancarie e sanitarie di base, mentre l'Ospedale di Villamarina si colloca a circa 3-4 km. La zona è ben servita dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano; la stazione ferroviaria di Piombino dista circa 500 m. Per quanto riguarda la viabilità principale, l'area è collegata alla SS 398 "Via Val di Cornia", situata a pochi chilometri, che consente il raccordo con la SS 1 Aurelia e, conseguentemente, con la rete autostradale tirrenica. Il porto di Piombino, scalo passeggeri e merci con collegamenti marittimi per l'Isola d'Elba e l'arcipelago toscano, si trova a circa 1 km dall'immobile.

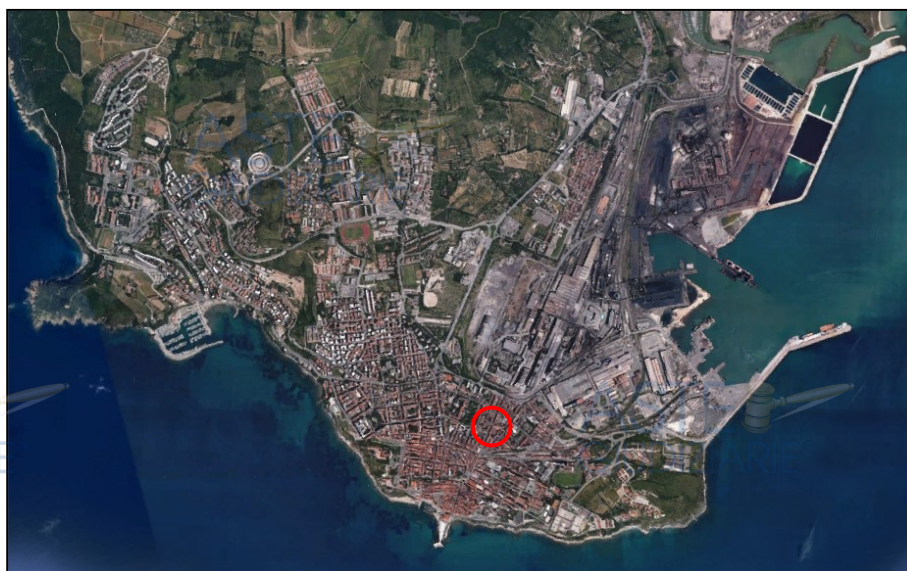


Immagine satellitare 2025

### 3.3. Trascrizioni e iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti risultano sul bene in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (All. 3)<sup>1</sup>:

#### a) Trascrizioni

##### 1. Vol Rep. a nome di XXXXX

A XXXXX per atti antecedenti al 01/02/1934;

##### 2. Nota Reg. Part. 1320 del 12/06/1958

Successione di XXXXX del 10/04/1957 a favore di diversi soggetti tra cui XXXXX e XXXXX, per la piena proprietà di due appartamenti identificati al fg. 79 p.lla 185 sub. 1, rispettivamente al piano secondo e al piano primo;

##### 3. Nota Reg. Part. 917 del 10/03/1962

Permuta del 22/02/1962 a favore di XXXXX, contro XXXXX, per la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9;

##### 4. Nota Reg. Part. 2828 del 01/09/1977

Successione di XXXXX del 05/06/1974 a favore di XXXXX, XXXXX e XXXXX<sup>2</sup>, per la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9;

##### 5. Nota Reg. Part. 654 del 10/02/2010

Verbale di pignoramento immobili del 08/01/2010 a favore di XXXXX, contro XXXXX, per la proprietà di  $\frac{1}{2}$  dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9;

Annotazione n. 119 del 25/01/2018 per restrizione di beni;

<sup>1</sup> alla data del 19/07/2025

<sup>2</sup> dalle ricerche non risulta trascritta la successione di XXXXX, coniuge di XXXXX

6. Nota Reg. Part. 6467 del 29/11/2017

Decreto di trasferimento immobili del 17/11/2017 a favore di XXXXX, contro XXXXX, per la proprietà di 1/2 dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9;

b) Iscrizioni

1. Nota Reg. Part. 787 del 22/04/2004

Ipoteca legale del 07/04/2004 a favore di XXXXX, contro XXXXX, per la proprietà di  $\frac{1}{3}$  dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9;

Annotazione n. 120 del 25/01/2018 per restrizione di beni;

2. Nota Reg. Part. 1038 del 12/05/2006

Ipoteca legale del 19/04/2006 a favore di XXXXX, contro XXXXX, per la proprietà di  $\frac{1}{3}$  dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9;

Annotazione n. 121 del 25/01/2018 per restrizione di beni;

3. Nota Reg. Part. 483 del 06/04/2009

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20/12/2007 a favore di XXXXX, contro XXXXX, per la proprietà di  $\frac{1}{2}$  dell'unità identificata al fg. 79 p.lla 185 sub. 9;

Annotazione n. 122 del 25/01/2018 per restrizione di beni;

### 3.4. Provenienza

Gli attuali proprietari risultano XXXXX, in forza del titolo di cui al punto 4 delle trascrizioni, e XXXXX, in forza del titolo di cui al punto 6 delle trascrizioni.

### 3.5. Identificazione catastale e verifica coerenza

Abitazione popolare ubicata nel Comune di Piombino, Corso Italia n. 114 piano secondo, censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Piombino (LI)

Intestati:

XXXXX – C.F. XXXXX – Proprietà per 1/2

XXXXX – C.F. XXXXX – Proprietà per 1/2

| Unità | Foglio | Part | Sub | Cat. | Cl. | Cons.  | Sup. catastale     | Rendita € |
|-------|--------|------|-----|------|-----|--------|--------------------|-----------|
| 1-1   | 79     | 185  | 9   | A/4  | 6   | 5 vani | 100 m <sup>2</sup> | 413,17    |

I dati sopra riportati derivano dall’impianto meccanografico del 30/06/1987.

Lo stato di fatto dell’unità non è conforme alla planimetria catastale (All. 2).

Risultano eseguiti un ampliamento del servizio igienico con conseguente riduzione del balcone, la trasformazione del balcone in veranda e la realizzazione di un ripostiglio tra le due camere.

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

### 3.6. Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia

Il fondo è parte di un complesso edilizio realizzato prima del 1939, come dimostra la mappa d’impianto catastale del 1939, e la prima planimetria raffigurante l’immobile corrisponde alla planimetria catastale del 19/11/1952.

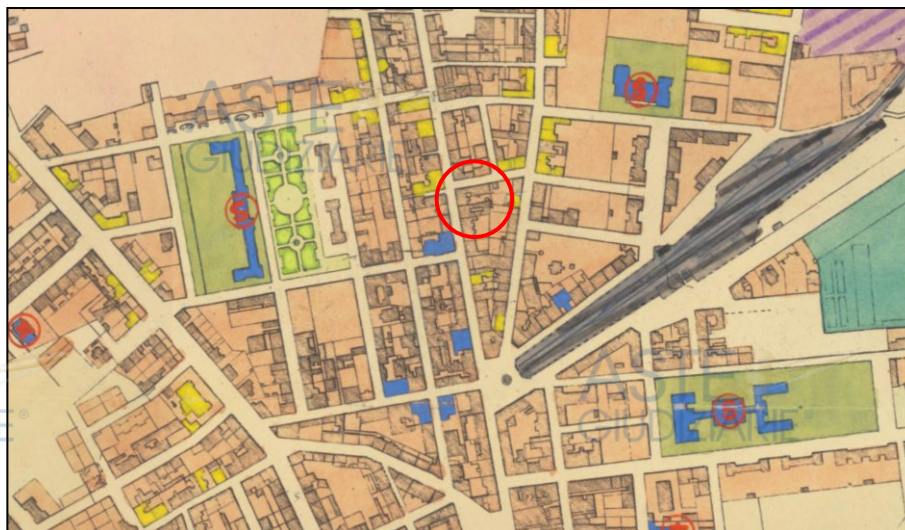


Estratto mappa catastale d’impianto del 1939

Il primo strumento urbanistico di Piombino è il P.R.G. redatto dall'Ing. Camillo Puglisi Allegra (aa. 1950 - 1955), approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 del 30/06/1954 (approvazione del P.R.G. modificato) e delibera n. 52 del 15/04/1955 (esame della controdeduzione e approvazione).



Piano Regolatore della Città – Tav. 2 del 24/04/1954



Estratto del Piano Regolatore della Città – Tav. 2 del 24/04/1954

Le ricerche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Volterra hanno consentito di individuare i titoli di provenienza dal 1934 ad oggi, e i relativi titolari dell'immobile nel tempo. Dalle ricerche svolte per indirizzo e per i nominativi individuati, non sono state emerse pratiche edilizie sull'immobile.

### **3.6.1. Atti autorizzativi**

In assenza di pratiche edilizie lo stato legittimo è dato dalla planimetria catastale del 19/11/1952, ai sensi del comma 1-bis. dell'art. 9-bis. del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.

### **3.6.2. Rispondenza**

L'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale del 19/11/1952, per le seguenti modifiche:

- a. Ampliamento del servizio igienico con conseguente riduzione del balcone;
- b. Trasformazione del balcone in veranda;
- c. Realizzazione di un ripostiglio tra le due camere.

### **3.6.3. Note relative all'eventuale presenza di abusi**

L'immobile in esame non risulta conforme da un punto di vista urbanistico/edilizio. Non sono stati reperiti documenti utili alla datazione in cui sono state eseguite le opere descritte al precedente punto 3.6.2.

### **3.6.4. Inquadramento Urbanistico**

Per il Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 13 del 25/03/2014 e ss.mm.ii. gli immobili risultano inseriti in:

- 1 UTOE: *6 Città di Piombino*;
- 2 Usi e trasformazioni ammesse Rp S3 r1:  
*Ambito: Prevalentemente residenziali Rp*  
*Tessuto insediativo: storico di matrice otto-novecentesca - tessuto che ha mantenuto i caratteri originari – S3 - art.59;*  
*Interventi sul patrimonio: categoria d'intervento r1 - senza alterazione di volumi, superfici e strutture - art.24*
- 3 Vincoli culturali e paesaggistici: *nessun vincolo*

Regolamento Urbanistico  
**P1 P2 - USI E TRASFORMAZIONI AMMESSE**  
 SIT COMUNE DI PIOMBINO

Info Ricerca

Superficie area selezionata: **5882 mq**  
 @Inquadra

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

|   |   |
|---|---|
| U.T.O.E.  | 6   |
|   | Area ricadente all'interno del centro abitato   |
| Ambiti  | Prevalentemente residenziali - Rp   |
| Assimilazione alle zone omogenee  | ZONE A: edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico  |
| Tessuto insediativo   | Tessuto insediativo storico di matrice otto-novecentesca: tessuto che ha mantenuto i caratteri originari - S3 |
| Interventi sul patrimonio edilizio esistente e schedatura del patrimonio edilizio storico esistente | Categoria d'intervento: r1 - senza alterazione di volumi, <b>superfici</b> e strutture                        |

[Riepilogo Normativa \(nuova finestra\)](#)

Estratto S.I.T. Regolamento Urbanistico

### 3.6.5. Sanabilità

A seguito dell'incontro del 08/10/2025 con i tecnici comunali, è emerso che per l'immobile in esame sussisterebbero i requisiti per l'applicazione dell'art. 31 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Detto articolo prevede la possibilità di tamponare logge, terrazze, portici e tettoie, limitatamente ai prospetti secondari non prospettati sulla pubblica via, al fine di ricompone l'unitarietà qualora già alterata da interventi susseguitisi nel tempo.

Poiché al piano primo è stato eseguito un intervento analogo, con ampliamento del servizio igienico e trasformazione del balcone in veranda, intervento che secondo i tecnici comunali risulterebbe regolarizzato con condono, sarebbe possibile applicare il sopracitato articolo.

Per quanto sopra, tutte le opere indicate al precedente punto 3.6.2 potrebbero essere regolarizzate con la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 bis della Legge regionale 65 del 10 novembre 2014.

### 3.6.6. Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche

I costi di regolarizzazione, comprensivi di deposito S.C.I.A. e successivo aggiornamento catastale, spese professionali comprese IVA e cassa, possono stimarsi indicativamente in:

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| - Spese tecniche comprensive di I.V.A. e cassa    | € | 2.000,00        |
| - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione  | € | 1.500,00        |
| - Sanzione amministrativa e diritti di segreteria | € | 1.500,00        |
| - Diritti di istruttoria aggiornamento catastale  | € | 70,00           |
| totale  | € | <b>5.070,00</b> |

Gli importi sopra indicati costituiscono una stima di massima e devono intendersi riferiti alla data della presente perizia, pertanto potrebbero subire variazioni in funzione delle effettive condizioni tecnico-amministrative e delle tariffe vigenti al momento dell'eventuale regolarizzazione.

Si rileva che un'eventuale messa in pristino delle opere abusive comporterebbe un'incidenza economica dello stesso ordine di grandezza, con effetti analoghi sul valore complessivo dell'immobile.

## 4. Stima del bene

### 4.1. Analisi di mercato

L'immobile in esame appartiene al seguente segmento di mercato:

- localizzazione: zona centrale
- posizione: piano intermedio
- tipo di contratto: compravendita
- destinazione: abitazione popolare
- tipologia immobiliare: immobili usati da ristrutturare
- tipologia edilizia: mini condominio senza ascensore
- dimensione: media
- forma di mercato: concorrenza monopolistica
- fase di mercato: contrazione

### 4.2. Scelta del procedimento di stima

L'attuale utilizzo dell'immobile ad abitazione è quello migliore. La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach). Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo che consente di stimare il valore di un immobile, detto *subject*, mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, detti *comparables*, contrattati in tempi recenti, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

### 4.3. Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)

#### 4.3.1. Individuazione dei comparabili

La ricerca dei comparabili è stata svolta individuando dapprima lo stock immobiliare degli immobili appartenenti alla categoria catastale A/4 insistenti sul foglio di mappa 79, su cui insiste il bene oggetto di valutazione, rilevando 346 unità immobiliari.



L'appartamento indicato come comparabile 1 è composto da: cucina-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazza a lastrico solare, su cui insiste un ripostiglio esterno. Comprende inoltre un sottoscala a comune al piano terreno e un bagno a comune sul pianerottolo tra il primo e secondo piano. Risulta privo di impianto di riscaldamento e il fabbricato non è dotato di impianto ascensore. Si tratta di un edificio storico, già presente nella mappa d'impianto catastale del 1939. Dalla lettura del titolo di provenienza, risulta che non ha subito alcun intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione. Per tale motivo all'immobile è stato assegnato un livello di manutenzione interna 2.

Lo stato manutentivo degli esterni all'epoca della compravendita è stato esaminato con l'ausilio dell'applicazione Street View, ed è risultato buono, con attribuzione del livello 4.

L'appartamento indicato come comparabile 3 è composto da: vano di ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno e due camere, con due verande a vetrata. Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore. Dalla lettura del titolo di provenienza l'edificio risulta realizzato nei primi anni '50. L'immobile è stato oggetto di un primo intervento di ristrutturazione agli inizi degli anni '80 e da una ristrutturazione a fine anni '90 per l'installazione dell'impianto di riscaldamento.

Le due verande risultano legittimate da una concessione in sanatoria. Per tale motivo all'immobile è stato assegnato un livello di manutenzione interna 3.

Lo stato manutentivo degli esterni all'epoca della compravendita è stato esaminato con l'ausilio dell'applicazione Street View, ed è risultato buono, con attribuzione del livello 4.

I comparabili scelti pur discostandosi dall'immobile in esame per stato manutentivo e taglio dimensionale, sono stati ritenuti utilizzabili per la valutazione mediante il metodo del confronto di mercato. Tali differenze sono state compensate mediante opportuni aggiustamenti in funzione dei relativi prezzi marginali.

La documentazione relativa ai comparabili è disponibile presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore.

#### **4.3.2. Determinazione del saggio annuo di variazione dei prezzi**

È stata inoltre effettuata una ricerca di mercato sul portale OMI dell' Agenzia delle Entrate, per la fascia centrale del Comune di Piombino – zona B4 (ex. zona B2) - Centrale/VIA AMENDOLA- PIAZZA COSTITUZIONE-VIALE REPUBBLICA-PIAZZA DANTE-STAZIONE FF.SS., riscontrando la seguente dinamica del valore medio dei prezzi nel periodo dal primo Semestre 2021 al secondo Semestre 2024:

- 2023 Semestre. 1 – Abitazioni civili - €/mq 1.000 / 1.300
- 2023 Semestre. 2 – Abitazioni civili - €/mq 1.000 / 1.300
- 2024 Semestre. 1 – Abitazioni civili - €/mq 990 / 1.300
- 2024 Semestre. 2 – Abitazioni di tipo economico - €/mq 1.100 / 1.350

I prezzi per la zona risultano in lieve aumento, con una variazione annua dell'ordine del 6,52%.

#### **4.3.3. Determinazione delle superfici commerciali**

La superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione e degli immobili assunti come comparabili è stata determinata sommando le superfici esterne lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- |                        |      |
|------------------------|------|
| - unità principale     | 1,00 |
| - accessorio indiretto | 0,25 |
| - balcone/terrazza     | 0,25 |
| - veranda              | 0,70 |

In assenza di un numero elevato di comparabili tale da consentire la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche superfici secondarie, sono stati adottati i rapporti tra superfici secondarie e principali previsti dall' Agenzia del Territorio per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

#### **Misurazioni**

Le misurazioni sono state effettuate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari e fanno riferimento alla Superficie Esterna Lorda (SEL). Le superfici dell'immobile oggetto di stima sono state determinate sulla base del rilievo dello scrivente mentre quelle dei comparabili sulla base delle planimetrie catastali allegata agli atti.

**4.3.4. Valore di mercato lordo**

Il valore lordo dell'immobile così determinato è di:

- € 69.790,90

al quale corrisponde un valore unitario di €/mq 745,51 (All. 5).

La divergenza percentuale dei prezzi corretti è del 0% e rientra nella tolleranza limite del 10-15%.

**4.3.5. Valore di mercato netto**

Al valore di mercato determinato al precedente punto 4.3.4 sono stati detratti i costi di regolarizzazione e messa in pristino, stimati al punto 3.6.6.®

Il valore netto risulta pertanto pari a:

- Valore di mercato lordo € 69.790,90

- Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche € - 5.070,00

Valore di mercato netto € **64.720,90**

## **5. Risposta ai quesiti**

Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti formulati.

### **5.1. letti gli atti di causa e presa visione dell'immobile ubicato in Piombino Corso Italia n.114, accerti se l'immobile presenti delle trascrizioni di pignoramento o iscrizioni di ipoteche**

Dalle ricerche svolte presso la Conservato dei Registri Immobiliari di Volterra non sono emerse trascrizioni di pignoramento o iscrizioni di ipoteche, fatta eccezione per quelle cancellate con il decreto di trasferimento del 17/11/2017 a favore di XXXXX, trascritto al N. Reg. Part. 6467 in data 29/11/2017.

### **5.2. se sia comodamente divisibile in parte uguali tra i comproprietari ed eventualmente formi il progetto di divisione fisica dell'immobile**

La perizia riguarda un'abitazione popolare dotata di un unico servizio igienico e caratterizzata da una distribuzione interna condizionata dalla presenza di pareti portanti, che ne impedisce una comoda suddivisione senza un complesso intervento edile ed impiantistico; per tali ragioni, allo stato attuale, non risulta comodamente divisibile in parti uguali.

### **5.3. in caso contrario, accerti il valore commerciale dell'immobile ai fini della successiva vendita ai sensi dell'art. 788 cpc**

Sulla base delle valutazioni esposte al precedente punto 4.3.5 è stato determinato un Valore di mercato netto di:

€ 64.720,90

## 6. Osservazioni di parte

Le parti non hanno presentato alcuna osservazione.

## 7. Fascicolo allegati

- All. 1. Documentazione fotografica;
- All. 2. Visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- All. 3. Ispezioni ipotecarie;
- All. 4. Rilievo dell'immobile;
- All. 5. Tabelle metodo M.C.A.;
- All. 6. Verbale;

Livorno, 31 ottobre 2025

Il C.T.U.

Ing. Emanuele Zucca

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Dott. Ing. Emanuele ZUCCA      |                          |
| ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO |                          |
| SEZ. A                         | Ing. Civile - Ambientale |
| N. 2169                        |                          |



n. 21FI00162PU11