TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

———— ◊ ————

esecuzione immobiliare n° **122/2024** R.G.

- Promossa da: **OLYMPIA SPV srl**

  cod. fisc. *05256490268* (Avv.to XXXXXXXX)

- contro: XXXXXXXXXXX (C.F. *XXXXXXXXXX*)

  esperto stimatore: **ING. XXXXXXXXXXX**

– Data Decreto di nomina: 13/08/2024

– Data trasmissione giuramento: 16/08/2024

– Data udienza ex 569 cpc: 30/01/2025 – 03/04/2025

– Custode: Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa

◊ ———— ————

LOTTO UNO di N/UNICO

Piena proprietà di Abitazione civile ubicata a Piombino (LI) Via Carlo Pisacane 100 piano secondo

———— ◊ ————

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

R.G.E. Procedura n. 122/2024

LOTTO **UNICO**

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	OLYMPIA SPV SRL
sede	CONEGLIANO (TV) – Viale ALFIERI 1
codice fiscale	05256490268
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXX

CREDITORI INTERVENUTI

Denominazione creditore	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Non Presenti

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXX				
14/03/2006	notaio	NATALE BRIGIDA	data	14/03/2006	repertorio	2016/807
al	**TRASCRIZIONE**					
-----OGGI------	Ufficio	VOLTERRA	data	15/03/2006	n. particolare	1791

Periodo	**ATTO**	**ACCETTAZIONE EREDITA'**				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXX				
24/02/2006	notaio	BRIGIDA NATALE	data	14/03/2006	repertorio	2016
al	**TRASCRIZIONE**					
14/03/2006	Ufficio	VOLTERRA	data	11/11/2024	n. particolare	7222

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

Periodo	**ATTO**	**DENUNCIA DI SUCCESSIONE**				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXX				
24/02/2006	notaio	UFF. DEL REGISTRO PIOMBINO	data	24/02/2006	repertorio	N. 96 VOL 288
al	**TRASCRIZIONE**					
14/03/2006	Ufficio	VOLTERRA	data	14/03/2006	n. particolare	1776

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXX				
03/06/1959	notaio	GIANNONE LUIGI POMARAPI	data	03/06/1959	repertorio	2606/VOL 210
al	**TRASCRIZIONE**					
24/02/2006	Ufficio	VOLTERRA	data	19/06/1959	n. particolare	1672

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	**Il titolo è opponibile alla procedura**	Scegliere

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di immobile ubicato nel Comune di Piombino, Via Pisacane 100 piano secondo consistente in appartamento per civile abitazione che si sviluppa al piano secondo.

L'immobile ha destinazione d'uso abitazione civile ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano secondo di un edificio di tipo condominiale, senza impianto di elevazione, ubicato in Via Carlo Pisacane 100. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ricostruito nel primo dopoguerra nell'anno 1947.
L'accesso avviene attraverso il vano scala comune dalla via principale: Via Pisacane.
Il bene è un appartamento composto da un corridoio di ingresso accessibile dal vano scala condominiale, da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura che si immette su uno spazio balcone chiuso a veranda dal quale si accede sia alla rimanente parte di balcone esterno che ad un piccolo bagno dotato di lavandino, doccia e w.c…L'unità immobiliare è inoltre dotata di un disimpegno in continuità con il corridoio di ingresso, di collegamento con le due camere doppie e un ripostiglio.

Al piano terra il condominio è dotato di una corte comune interna.
Nella corte comune è presente un manufatto in muratura con copertura in lamiera non legittimato. Detto manufatto è composto da alcuni ripostigli di cui uno (il primo a sinistra osservando frontalmente il manufatto) risulta in possesso all'esecutato.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente mediocre, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di qualità e stato manutentivo normale/mediocre, gli infissi interni sono scadenti, le finestre/porte esterne sono in maggioranza in legno in mediocre stato di manutenzione.
Le murature sono in parte intonacate a civile e tinteggiate in parte ricoperte con carta da parati in mediocre stato manutentivo.
Gli impianti presenti sono:
impianto elettrico obsoleto.
Impianto idraulico con acqua calda sanitaria prodotta mediante boiler
La cucina risulta alimentata da bombola a gas
Non sono presenti:
L'impianto del gas non è presente.
L'Impianto di riscaldamento non è presente, è presente una stufa a gas non funzionante.
La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra e composto da abitazioni ai piani superiori e fondi commerciali al piano terra.
La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate, gli oscuranti sono di tipo a persiana alla fiorentina in legno, la copertura è in laterizio

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

con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in normale stato di manutenzione.
Il condominio è costituito da spazi comuni quali l'androne di ingresso che immette su una corte interna a comune e il vano scala non dotato di impianto di elevazione, complessivamente risulta in normale stato di manutenzione.

La zona di ubicazione dell'immobile è semi-centrale posta nella area di cerniera tra la città e le aree portuali industriali e di imbarco. La zona è dotata di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.
La strada di ubicazione dell'immobile è interessata da ordinari flussi di traffico di collegamento con le aree centrali, mentre sono presenti notevoli flussi di traffico anche di tipo pesante sulle viabilità limitrofe di accesso alle aree portuali.
Il quartiere presenta in parte con edifici in normale/mediocre stato manutentivo e con la presenza di strutture di tipologia industriale/artigianale

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	67.361,07
Spese regolarizzazioni/ripristino	3.200,00
Debiti condominiali	3.035.49
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	61.125,58

Prezzo base d'asta al lordo spese	60.762,45
Spese regolarizzazioni/ripristino	3.200,00
Debiti condominiali	3.035,49
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	54.530,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere

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

RELAZIONE TECNICA

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE 2

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI 2

A.1.1. Sovrapposizione catasto - ortofoto 4

A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA 4

A.2.1. Identificazione del bene e confini 5

A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDENZA EDILIZIA 5

A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ 7

A.5. STATO DI POSSESSO 7

A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE 8

A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO 8

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro 8

A.7.2. Agevolazioni fiscali 8

A.7.3. Diritto di prelazione 8

A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE 8

A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI 9

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro 9

A.9.2. Iscrizioni 11

A.9.3. FORMALITÀ DA CANCELLARE IN SEGUITO A DECRETO DI TRASFERIMENTO 12

B) DESCRIZIONE GENERALE 12

B.1. DESCRIZIONE DEL BENE 12

B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE 18

B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE 18

C) STIMA DEL BENE 18

C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI 18

C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA 18

C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 21

C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA 26

D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI 29

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

Il sottoscritto **Dott. Ing. XXXXX XXXXX**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione residente in XXXXXXXXX , iscritto al n°**XXXX** dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (All. **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Piombino, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. **01**) espone quanto segue:

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un solo appartamento, si ritiene di procedere alla costituzione di un **solo lotto di vendita.**

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Ubicazione:	Comune di Piombino, Viale Carlo Pisacane 100 Piano secondo
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Appartamento ubicato in fabbricato condominiale composto da quattro piani fuori terra con accesso da vano scala comune non dotato di impianto di elevazione.
Titolarità:	Piena proprietà
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di Compravendita
Descrizione:	**L'immobile** ha destinazione d'uso abitazione civile ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano secondo di un edificio di tipo condominiale, senza impianto di elevazione, ubicato in Via Carlo Pisacane 100. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ricostruito nel primo dopoguerra nell'anno 1947. L'accesso avviene attraverso il vano scala comune dalla via principale: Via Pisacane. Il bene è un appartamento composto da un corridoio di ingresso accessibile dal vano scala condominiale, da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura che si immette su uno spazio balcone chiuso a veranda dal quale si accede sia alla rimanente parte di balcone esterno che ad un piccolo bagno dotato di lavandino, doccia e w.c…L'unità immobiliare è inoltre dotata di un disimpegno in continuità con il corridoio di ingresso, di collegamento con le due camere doppie e un ripostiglio.

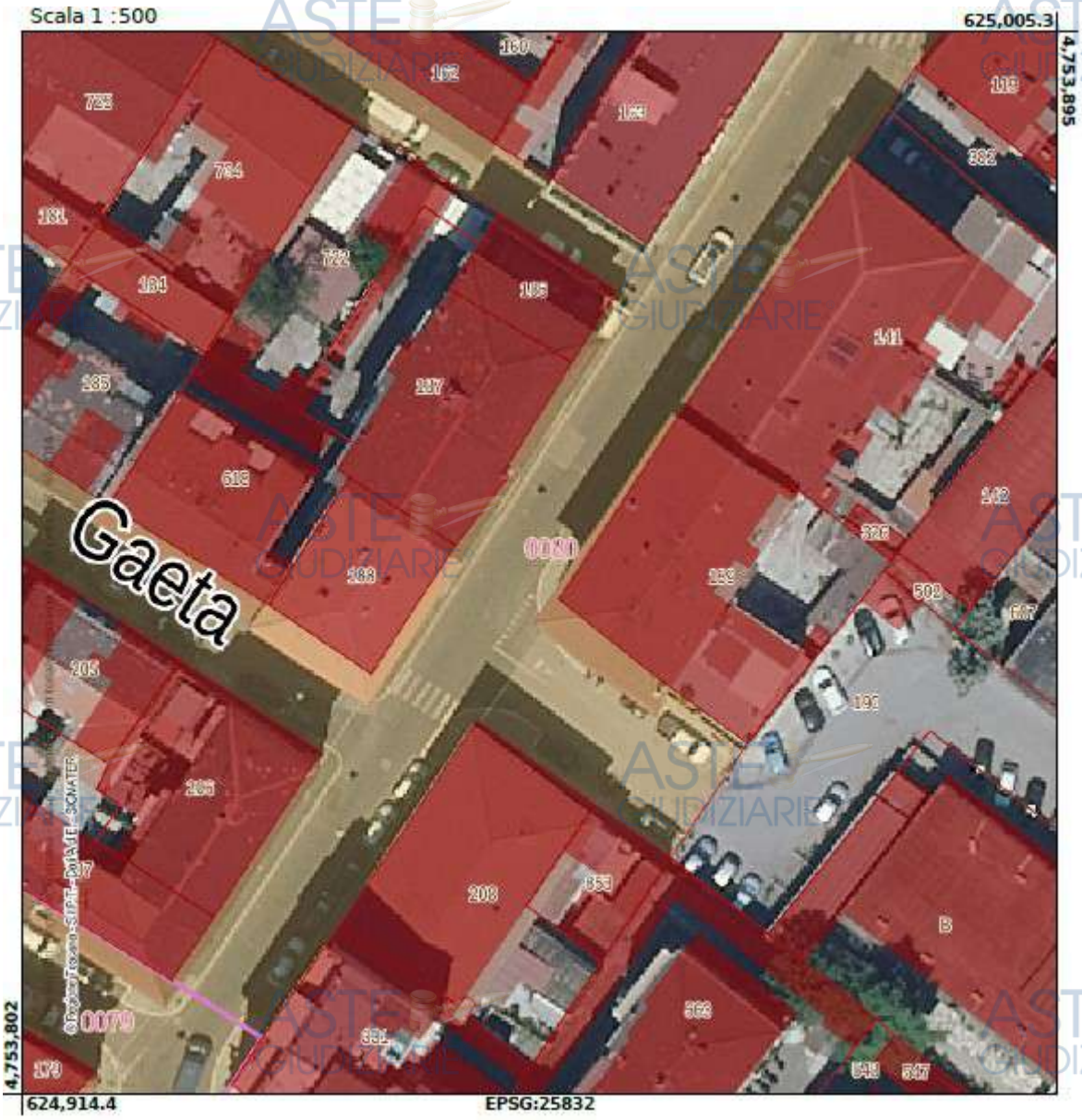
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Al piano terra il condominio è dotato di una corte comune interna. Nella corte comune è presente un manufatto in muratura con copertura in lamiera non legittimato. Detto manufatto è composto da alcuni ripostigli di cui uno (il primo a sinistra osservando frontalmente il manufatto) risulta in possesso all'esecutato. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente mediocre, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di qualità e stato manutentivo normale/mediocre, gli infissi interni sono scadenti, le finestre/porte esterne sono in maggioranza in legno in mediocre stato di manutenzione. Le murature sono in parte intonacate a civile e tinteggiate in parte ricoperte con carta da parati in mediocre stato manutentivo. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico obsoleto. Impianto idraulico con acqua calda sanitaria prodotta mediante boiler La cucina risulta alimentata da bombola a gas Non sono presenti: L'impianto del gas non è presente. L'Impianto di riscaldamento non è presente, è presente una stufa a gas non funzionante. La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita **Il fabbricato** di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra e composto da abitazioni ai piani superiori e fondi commerciali al piano terra. La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate, gli oscuranti sono di tipo a persiana alla fiorentina in legno, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in normale stato di manutenzione. Il condominio è costituito da spazi comuni quali l'androne di ingresso che immette su una corte interna a comune e il vano scala non dotato di impianto di elevazione, complessivamente risulta in normale stato di manutenzione. **La zona di ubicazione** dell'immobile è semi-centrale posta nella area di cerniera tra la città e le aree portuali industriali e di imbarco. La zona è dotata di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali. La strada di ubicazione dell'immobile è interessata da ordinari flussi di traffico di collegamento con le arre centrali, mentre sono presenti notevoli flussi di traffico anche di tipo pesante sulle viabilità limitrofe di accesso alle aree portuali.

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

	Il quartiere presenta in parte con edifici in normale/mediocre stato manutentivo e con la presenza di strutture di tipologia industriale/artigianale

A.1.1. Sovrapposizione catasto - ortofoto



A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

Identificazione catastale *Vedi allegato 04*	Comune di PIOMBINO (LI) N.C.E.U. -Foglio 80, Particella **189**, Sub.**12,** Categoria **A/3** classe **2** Consistenza **4.5** vani**,** Sup. catastale **75** mq totale, **74** mq escluso aree scoperte R.C. € **255.65**

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

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio **80**, Particella **189**, Sub.**12**	
Variazione del ***09/11/2015***	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del ***01/01/1992***	Variazione del quadro tariffario
Variazione del **25/07/1986**	Ampliamento del 25/07/1986 in atti dal 21/08/1987 (n.5107D/1989)
Immobile precedente Foglio **80**, Particella **189**, Sub.**12**, Categoria **A/3** classe **2** Consistenza **4.0** vani**,**	
Variazione del **30/06/87**	Impianto meccanografico

Verifica soggettiva - intestazione del bene	Conforme
Verifica oggettiva - Planimetria catastale	Non pienamente conforme allo stato di fatto – difformità che non modificano la rendita catastale
Elaborato planimetrico	Presente parziale
Estratto di mappa	Presente

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I ***confini*** di detta unità immobiliare sono così individuatiti: vano scala comune, affaccio su Via Pisacane, affaccio su corte interna, part **189 sub.11;** foglio 80 mappale 141

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

In data **20/11/2024** con protocollo 64851 sottoscritto richiedeva l'accesso agli atti presso gli uffici dell'edilizia privata/archivio del Comune di Piombino in seguito alla individuazione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della procedura per la richiesta di visura e consultazione. La documentazione richiesta veniva inviata al sottoscritto in forma digitale mediante email il **18/12/2024**

Dalla consultazione della documentazione significativa presente negli archivi comunali si è rilevato quanto segue:

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

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è di remota costruzione e risulta in parte ricostruito nel 1947
Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	1) **PRATICA 2 del 14/01/1947 (Comm Edilizia 14/01/1947) –** Ricostruzione post - bellica 2) **PRATICA prot 14595/1986 Condono edilizio – Concessione edilizia in sanatoria n. 5935/2**
Agibilità	Certificato di agibilità del 06/05/1960
Conformità	**NO**
Opere abusive	**SI**
Sanabilità	Si sono riscontrate in primo luogo le seguenti difformità planimetriche relativamente all'unità immobiliare oggetto della procedura: **a)** Il balcone risulta complessivamente di dimensione in lunghezza inferiore rispetto a quanto legittimato nelle pratiche edilizie **b)** Sono presenti alcune difformità minime nella posizione delle aperture di accesso alle camere e nella lunghezza ridotta del ripostiglio ed altre imprecisioni planimetriche. Dette difformità sono da ritenersi realizzate in corso d'opera (anno 1947) quindi precedenti allo 01/09/1967. Queste si ritengono a nostro avviso **sanabil**i ai sensi dell'art 32-ter del TUE. In secondo luogo si è rilevato: **c)** una diversa consistenza della veranda. Questa risulta di minore dimensione in lunghezza rispetto a quanto riportato graficamente nell'elaborato allegato alla pratica di condono. Detta incongruenza a nostro avviso può essere ricondotta ad un **errore di rappresentazione grafica** nell'elaborato planimetrico, in quanto si rileva la congruenza dello stato attuale di fatto con il nel rilievo fotografico presente nella pratica di condono. In terzo luogo si è rilevato: **d)** La presenza nella corte comune di un manufatto non legittimato che risulta, per una porzione, nello stato di possesso dell'esecutato. Si ritiene che detto manufatto sia di remota costruzione probabilmente precedente al 1967. Si ritiene che la struttura non risulti sanabile e quindi soggetta a **rimessa in pristino** con conseguente demolizione della stessa.
Costi per sanatoria e/o rimessa in pristino	Le difformità riscontrate e descritte ai punti a) e b) indicativamente si ritiene che possano essere sanabili come varianti in corso d'opera ante 1977 ai sensi dell'art 32- ter del TUE mediante Scia Ordinaria senza dichiarazione di conformità. Si ritiene in via indicativa che debba essere pagata una sanzione di 516 € e €. 150 di diritti di segreteria.

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

	Gli importi sopra riportati debbono essere incrementati dell'importo delle spese tecniche per le pratiche amministrative e catastali che indicativamente si definiscono nella misura di €. 1500. Gli errori grafici di cui al punto c) probabilmente possono essere regolarizzati nelle more della pratica citata precedentemente Le opere di cui al punto d) che a nostro avviso non sono determinanti ai fini della conformità della unità immobiliare oggetto della procedura. In quanto in possesso dell'esecutato, il manufatto di cui al punto d), si ritiene che l'eventuale aggiudicatario dovrà corrispondere la quota parte necessaria per gli interventi di ripristino. Si stima in via approssimativa che la quota parte per tale intervento sia quantificabile in €. 1000,00. In via indicativa complessivamente i costi di regolarizzazione delle opere difformi e non legittimate sono da ritenersi pari circa a €. 3166,00 da approssimarsi ad **€. 3200.**
Strumenti urbanistici	Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consigli Comunale n.13 del 2014 Piano strutturale anno 2007 con variante DCC n.36 del 22/04/2024
Inquadramento urbanistico attuale	Zona urbanistica: Tessuto parzialmente o sostanzialmente trasformato – Zona RpS4 (Art. 59 NTA) Vincoli: Nessun vincolo inerente Il Codice Dei Beni Culturali

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento.

A.5. Stato di possesso

Libero, Occupato dal debitore

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ***non risultano contratti di locazione***

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

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare fa parte di un condominio	
Amministratore	Chiara Conti con studio a Piombino Via A. Volta, 5
Quote condominiali	☐ in regola con il pagamento delle quote condominiali ■ non in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal *(non specificata)* per un importo complessivo di €. **2.264,24**
Quota ordinaria attuale di spettanza dell'immobile	€. 374,83 /quadrimestrale
Regolamento condominiale	non presente
Quota millesimale generale del bene	Millesimi **74,73**
Sperse condominiali straordinarie	non sono state deliberate spese condominiali straordinarie; ■ sono state deliberate spese condominali straordinarie non ancora scadute per un importo pari ad **€. 771,25** relativo alla quota parte interessata;

A.7. Disciplina fiscale di trasferimento

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro

La presente vendita non è soggetta ad IVA e non rientra nella possibilità di dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta a imposta di registro.

A.7.2. Agevolazioni fiscali

Il bene ***non possiede caratteristiche di abitazione di lusso*** ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' ex art. 9 d.lgs. n° 122/2005

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie sul bene oggetto di esecuzione forzata

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

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ***ispezioni telematiche*** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari **di Volterra** di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

Part. 1672 del 19/06/1959 -Volterra	
Atto di **Compravendita** del 03/06/1959	
Notaio dott. Giannone Luigi di Livorno	Registrato a Livorno 17/06/1959 n. 2606/ Vol. 210
a favore	**XXXXXXXXXXXXXXX** ***Diritto di proprietà***
Contro	**Società IALES s.r.l.** (Impresa Appalti Lavori Edili e Stradali) con sede a Piombino ***Piena proprietà***
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Piombino Via Carlo Pisacane 100 piano secondo e censita al **NCEU al** Foglio **80** - Particella **189**

Part. 1776 del 14/03/2006 - Volterra	
Denuncia di **successione** del 24/02/2006	
Denuncia di successione Ufficio del Registro di Piombino	Denuncia n. 96 vol. 288
a favore	**XXXXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3 –*** *bene personale* **XXXXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3 –*** *bene personale* **XXXXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3 –*** *bene personale*
Contro	**XXXXXXXXXXXXXXXXX**) ***Diritto di proprietà***
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Piombino Via Carlo Pisacane 100 piano secondo e censita al **NCEU al** Foglio **80** - Particella **189 - Sub. 12**

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

Part. 1791 del 15/03/2006 **- Volterra**	
Atto di **Compravendita** del 14/03/2006	
Notaio: Natale Brigida	Rep. 2016/807
a favore	**XXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di piena *proprietà* -** *regime di separazione dei beni*
Contro	**XXXXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3* –** *bene personale* **XXXXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3* –** *bene personale* **XXXXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3* –** *bene personale*
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Piombino Via Carlo Pisacane 100 piano secondo e censita al **NCEU al** Foglio **80** - Particella **189 - Sub. 12**

Part. 4785 del 18/07/2024	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 17/06/2024	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno (UNEP)	registrato a Livorno rep. 2553
a favore	**OLYMPIA SVP s.r.l.** con sede a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri 1 (C.F. 05256490268) *Per la **quota di piena proprietà***
Contro	**XXXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di piena *proprietà***
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Piombino Via Carlo Pisacane 100 piano secondo e censita al **NCEU al** Foglio **80** - Particella **189 - Sub. 12** Per la somma di €. 150.850,87 oltre le spese e interessi

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

Part. 7222 del 11/11/2024 - Volterra	
Accettazione tacita eredità - Denuncia di **successione** del 24/02/2006	
Notaio – Brigida Natale di Piombino	Atto notarile pubblico del 14/03/2006 Rep 2016
a favore	**XXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3*** **XXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3*** **XXXXXXXXXXXXXXX** per la **quota di *proprietà di 1/3***
Contro	**XXXXXXXXXXXXXXX** Deceduto il15/02/2006 ***Diritto di proprietà***
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Piombino Via Carlo Pisacane 100 piano secondo e censita al **NCEU al** Foglio **80** - Particella **189 - Sub. 12**

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

.

A.9.2. Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni telematiche inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Volterra** di seguito sintetizzate.

Part 618 del 15/03/2006	
Ipoteca Volontaria – ipoteca volontaria del 14/03/2006 a garanzia di mutuo fondiario	
Notaio: Brigida Natale	Rep. 2017/808
a favore	**Banca per la Casa spa** con sede a Milano (C.F. 13263030150) Via Tortona 33 Milano *Per la **quota di piena proprietà***
Contro	**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** *Per la **quota di piena proprietà***
Oggetto	*Ipoteca volontaria - capitale €. 240.000,00di cui 120.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni.* *Gravante su u*nità immobiliari Unità immobiliare ubicata in **Piombino** Via Carlo Pisacane 100 piano secondo e censita al **NCEU al** Foglio **80** - Particella **189 - Sub. 12.**

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

A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento

In seguito al decreto di trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità già precedentemente elencate. Dette formalità potranno essere completamente cancellate non andando a colpire altri beni.

Part 618 del 15/03/2006 – ISCRIZIONE	
ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario	
a favore	**Banca per la Casa spa** con sede a Milano (C.F. 13263030150) Via Tortona 33 Milano

Part. 4785 del 18/07/2024 - TRASCRIZIONE	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 17/06/2024	
a favore	**OLYMPIA SVP s.r.l.** con sede a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri 1 (C.F. 05256490268)

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **24/10/2024**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al Custode nominato dell' I.V.G; l'unità immobiliare risultava **occupata** dal debitore e dai familiari come specificato nel verbale di primo accesso all'immobile redatto dal custode (All. **02**).

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevi metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

L'immobile ha destinazione d'uso **abitazione civile** ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano secondo di un edificio di tipo condominiale, senza impianto di elevazione, ubicato in Via Carlo Pisacane 100. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ricostruito nel primo dopoguerra nell'anno 1947.

L'accesso avviene attraverso il vano scala comune dalla via principale: Via Pisacane.

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

Il bene è un appartamento composto da un corridoio di ingresso accessibile dal vano scala condominiale, da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura che si immette su uno spazio balcone chiuso a veranda dal quale, si accede sia alla rimanente parte di balcone esterno che ad un piccolo bagno dotato di lavandino, doccia e w.c…L'unità immobiliare è inoltre dotata di un disimpegno in continuità con il corridoio di ingresso, di collegamento con le due camere doppie e un ripostiglio.

Al piano terra il condominio è dotato di una corte comune interna.

Nella corte comune è presente un manufatto in muratura con copertura in lamiera non legittimato. Detto manufatto è composto da alcuni ripostigli di cui uno (il primo a sinistra osservando frontalmente il manufatto) risulta in possesso all'esecutato.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente mediocre, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di qualità e stato manutentivo normale/mediocre, gli infissi interni sono scadenti, le finestre/porte esterne sono in maggioranza in legno in mediocre stato di manutenzione.

Le murature sono in parte intonacate a civile e tinteggiate, in parte ricoperte con carta da parati in mediocre stato manutentivo.

Gli impianti presenti sono:

impianto elettrico obsoleto.

Impianto idraulico con acqua calda sanitaria prodotta mediante boiler

La cucina risulta alimentata da bombola a gas

Non sono presenti:

L'impianto del gas non è presente.

L'Impianto di riscaldamento non è presente, è presente una stufa a gas non funzionante.

La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita.

Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di

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

valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. **06**) e gli elaborati grafici di rilievo (All. **07**).

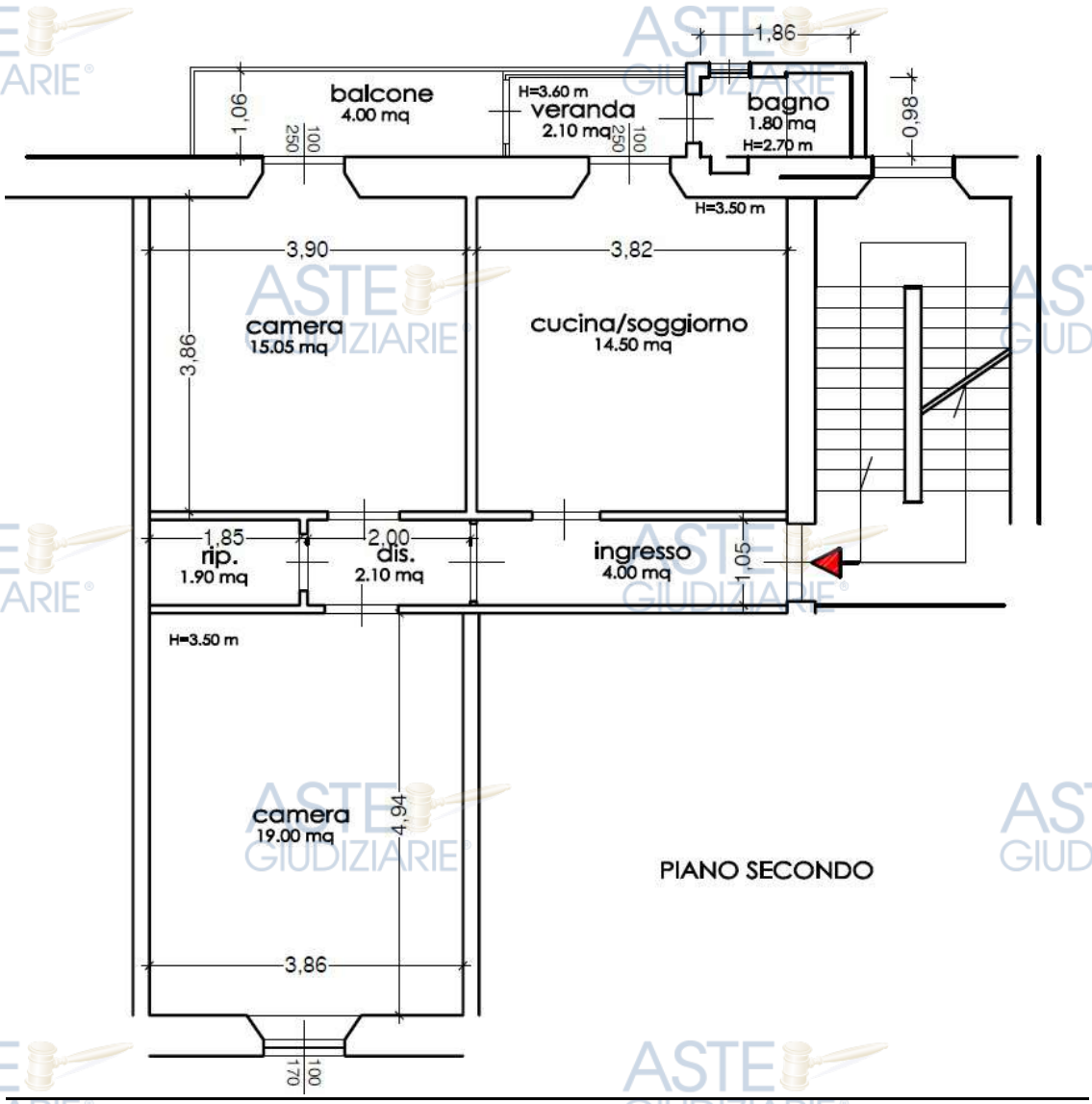
Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

superfici utili	
Piano secondo	
Locale	Sup. mq (circa)
Soggiorno –pranzo -angolo cottura	14.50
ingresso	4.00
Veranda	2.10
Bagno	1.80
disimpegno	2.10
Camera 1	15.05
Camera 2	19.00
Ripostiglio	1.90
Totale Piano terra	**60.45**
Balcone	4.00

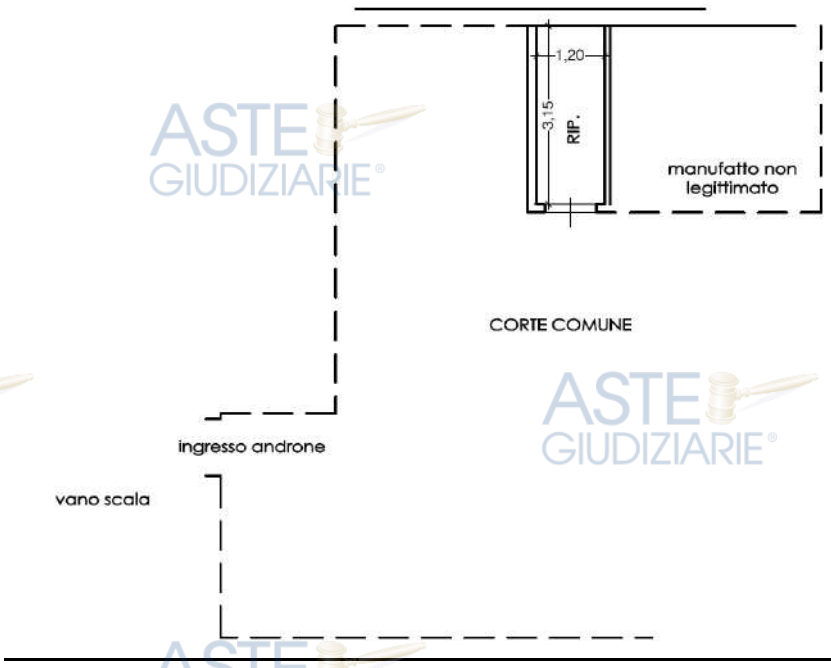
:

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo ed il rilievo fotografico degli ambienti principali

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



PIANO SECONDO



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

Vista fabbricato

Androne di ingresso

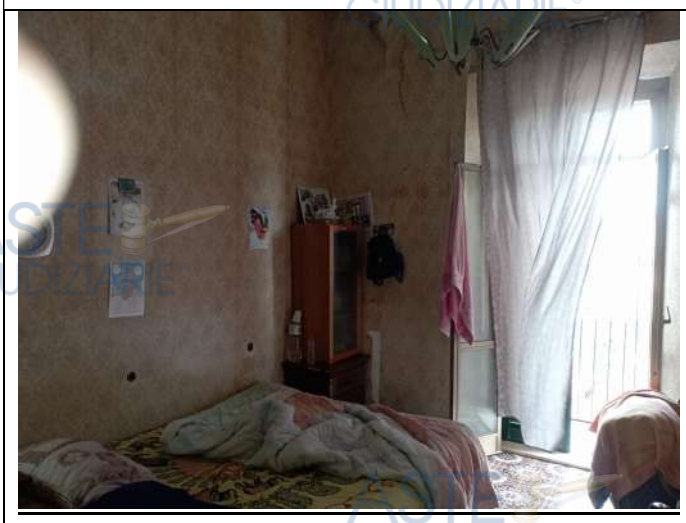
Spazi interni ingresso appartamento

Spazi interni – Soggiorno-cucina

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

Spazi interni – bagno

Spazi interni – Camera



Spazi interni - camera

Spazi esterni- balcone/veranda

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

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra e composto da abitazioni ai piani superiori e fondi commerciali al piano terra.

La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate, gli oscuranti sono di tipo a persiana alla fiorentina in legno, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in normale stato di manutenzione.

Il condominio è costituito da spazi comuni quali l'androne di ingresso che immette su una corte interna a comune e il vano scala **non dotato di impianto di elevazione**, complessivamente risulta in normale stato di manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione dell'immobile è semi-centrale posta nella area di cerniera tra la città e le aree portuali industriali e di imbarco. La zona è dotata di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.

La strada di ubicazione dell'immobile è interessata da ordinari flussi di traffico di collegamento con le zone centrali, mentre sono presenti notevoli flussi di traffico anche di tipo pesante sulle viabilità limitrofe di accesso alle aree portuali.

Il quartiere presenta in parte con edifici in normale/mediocre stato manutentivo e con la presenza di strutture di tipologia industriale/artigianale

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta delle modalità di vendita dei lotti

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un solo appartamento con corte esclusiva, si ritiene di procedere alla costituzione di un solo lotto di vendita.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del "valore di mercato del bene", e successivamente del "valore o prezzo a base d'asta".

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

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell'estimo, si deve individuare lo "scopo della stima", che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente.

"L'estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica … per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta …" quindi " *il valore non è … un carattere intrinseco del bene … ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base a diversi scopi per cui viene valutato".*

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d'asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti.

Il valore di mercato scaturisce dall'equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso.

Il prezzo a base dell'asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente.

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

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra di valore di mercato e di valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- Il ***metodo del confronto*** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione dalle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.*
- ***Il metodo finanziario***: *si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc…*
- Il ***metodo dei costi***: *Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.*

  Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la

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

sua ubicazione e consistenza, la disponibilità di dati di mercato reperibili e l'affidabilità degli stessi di si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato.**

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare in linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (**Foglio 80 Comune di Piombino**) per la categoria catastale **A/3.**

Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal ***01/07/2023 al 09/12/2024***, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi sono di seguito riportati:

comparabile A	
Atto di compravendita del 10/09/2023 n. rep 11401/41734	
Notaio dott. David Morelli di Piombino	Trascritto a Volterra il 13/09/2023 part. 5946
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Piombino, via Carlo Pisacane 100 piano terzo con consistenza catastale di vani 3 per complessivi 49 mq da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore.	
Prezzo **€. 53.000,00**	

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

comparabile B	
Atto di compravendita del 12/09/2024 n. rep 118414/48993	
Notaio dott. David Morelli di Piombino	Trascritto a Volterra il 13/09/2024 part.5748
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Piombino, via Carlo Pisacane 100 piano secondo con consistenza catastale di vani 3 per complessivi 56 mq da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore.	
Prezzo **€. 57500,00**	

comparabile C	
Atto di compravendita del 26/02/2024 n. rep. 117409/48173	
Notaio dott. David Morelli di Piombino	Trascritto a Volterra il 28/02/2024 part. 1293
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Piombino, via Carlo Pisacane 117 piano terzo con consistenza catastale di vani 4 per complessivi 61 mq composta da da soggiorno, cucina, due disimpegni, camera, bagno con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore e annesso ripostiglio a piano terra in corte condominiale.	
Prezzo **€. 63.000,00**	

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono in linea generale le seguenti:

Data:	Abbiamo preso in considerazione la data del rogito delle u.i. individuate per la comparazione. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra gli ultimi due semestri disponibili, dai quali è stato stimato il saggio di variazione temporale annuale del mercato locale (secondo semestre 2023 primo semestre 2024) (Tab. C02 – All**. 11**) si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della

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

	zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, **non ha subito variazioni (stazionario)**
Superficie principale	Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.**11**) ed individuato nel valore minimo dei prezzi medi delle u.i. di comparazione per tener cono della non proporzionalità dei prezzi in funzione della estensione superficiale della u.i. Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Superfici secondarie	Per tener conto delle differenti caratteristiche delle u.i. comparabili rispetto al Subjet relativamente alla dotazione di superfici secondarie (cantine, soffitte, garage,posto auto, balconi e terrazze, corti esclusive e giardini, ecc…) si è preso in considerazione il prezzo marginale di dette superfici stimato e calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.**11**)., Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Servizi igienici	Il prezzo marginale di un servizio igienico è pari all'incremento di valore di un immobile che dispone di un ulteriore servizio igienico. Il prezzo marginale è stato valutato in base al costo di impianto e realizzazione di un bagno all'attualità, deprezzato per il periodo trascorso tra la data vetusta dell'abitazione e quella di stima (25%) da cui si è ricavato il valore di **€ 5000.00**
Impianto di riscaldamento o climatizzazione	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza. La presenza o meno dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE Nel caso in esame non tutte le u.i. sono dotate di impianto di riscaldamento, per cui detto parametro risulta **influente**
Impianto di condizionamento	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza La presenza o meno dell'impianto di raffrescamento estivo è stata constatata dalla consultazione APE
Classe energetica	Al fine di tener conto della influenza e appetibilità del mercato rispetto alle diverse prestazioni energetiche delle u.i. prese a confronto, abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella stima di un ***costo medio al mq di superficie*** per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. **A03**. - All. **11**)
Stato di manutenzione della unità	Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente lo stato di deperimento dell'u.i. Per tener conto delle differenze di stato manutentivo tra Subjet e beni

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

immobiliare	comparabili abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima. Il costo degli interventi edili per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari ad un **valore unitario €/mq.** Come specificato nelle (Tab. **A01**- All. **11**) per ciascun scaglione individuato. Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni.
Stato di manutenzione dell'edificio	Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive degli edifici di ubicazione delle u.i. comparabili confrontandole con l'edificio del Subjet- Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo, per passare da un livello al successivo superiore/inferiore, pari ad una ***incremento/decremento percentuale*** rapportato al valore dell'unità immobiliare presa in esame. (Tab**. A02**- All.**11**). Tale confronto è stato effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e visionando le immagini ricavabili da una ricerca sul web eventualmente mediante sopralluogo specifico per rilevare visivamente lo stato di manutenzione esterno.
Livello di piano	Abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato della u.i. (Tab. A06 - All. **11**). In assenza di ascensore un immobile a parità delle altre caratteristiche, ha un valore minore all'aumentare del piano di posizione. Si è stimato un ***deprezzamento percentuale*** in funzione della collocazione altimetrica delle u.i. comparabili in rapporto al Subjet
Tipologia	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche tipologiche delle u.i. (abitazioni civili, di tipo economico, ville e villini) che possono concretizzarsi tra il Subjet e le u.i. comparabili, specialmente quando la ricerca di mercato offre scarsi risultati, si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della ***variazione percentuale*** tra le diverse tipologie attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. **C03** – All 11). Nel caso in esame tutti gli immobili sono costituiti dalla stessa tipologia, detto parametro risulta quindi **ininfluente.**
Funzionalità	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributivo - funzionali delle u.i. presa a comparazione sono prese in considerazione cio le seguenti caratteristiche: ***Dimensioni ambienti e forma:***: valuta la dimensione e forma degli ambienti principali esistenti; ***Funzionalità planimetrica:***: organizzazione planimetrica, presenza di zone morte o aree poco funzinali, eccessivi disimpegni ecc… ***Luminosità***: viene valutata in funzione della posizione e ampiezza delle finestre;

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

	Presenza di zone morte: valuta La presenza di zone poco funzionali, quantità di disimpegni, ripostigli ecc… ***Funzionalità altimetrica***: Dislocazione altimetrica degli spazi (appartamento su un livello o più livelli), accesso autonomo o in comune ecc.. ***Servizi igienici***: Dimensione, forma, collocazione, qualità dei servizi igienici ***Rapporto con gli spazi esterni***: Presenza, dislocazione e funzionalità degli spazi esterni, giardini, balconi e terrazze La (Tab. **B02** - **All 11**) combinando i precedenti fattori restituisce un livello di funzionalità complessivo della u.i. Si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della ***variazione percentuale*** del valore di un immobile per ogni variazione di livello.
Pregio	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato in relazione all'immagine pubblica, di aspetto architettonico e /o storicità di un edificio si sono stabiliti quattro livelli valutando un ***incremento/decremento percentuale*** sul valore dell'immobile rispetto alla situazione ritenuta ordinaria (Tab.**C05**- All **11**) Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati dallo stesso livello di pregio dell'edificio, detto parametro risulta quindi **ininfluente.**
Posizione urbana/territoriale	Si è tenuto conto della diversa appetibilità del mercato in relazione ubicazione urbana e territoriale degli immobili mediante la stima della variazione (a parità di tipologia del Subjet), percentuale tra le diverse zone attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. ***C03*** – All 11).

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, nel caso in esame tenuto conto che tutte le u.i. sono classificate nello **stesso gruppo tipologico** sono:

la **superficie principale** della unità immobiliare, **le superfici secondarie**, la **classe energetica**, lo **stato di manutenzione della u.i, il livello di piano;** mentre risulta uniforme lo stato di manutenzione del fabbricato

Inoltre non si sono rilevate differenze relativamente alle alte caratteristiche: pregio dell'edificio. la posizione urbana/territoriale.

Si sono considerate le differenza anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di **servizi igienici**, , impianto di **condizionamento estivo, impianto di riscaldamento/climatizzazione**, mentre risulta uniforme la funzionalità delle u.i.,

Si è valutata inoltre il diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo

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

trascorso dalla **data di acquisto** e variando di conseguenza i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che nel caso in esame risultato tendenzialmente **stazionario.**.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. **05**- All. **11**) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto , per cui si ottiene quanto esposto nella sottostante tabella:

Valore di mercato del bene	**€. 67.361,07**
Spese per la regolarizzazione edilizia	**€. 3.200,00**
Debiti condominiali pregressi	**€. 3.035,49**
Valore netto di mercato dell'immobile	**€. 61.125,58**

Superficie commerciale dell'immobile	**74,88 mq**
Prezzo al metro quadro dell'immobile	**899.59** €/mq

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

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

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

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti che difficilmente, avranno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento.Inoltre si deve tener conto del rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta può essere stimato in maniera analitica in relazione al prezzo di mercato, mediante due metodi:

- **metodo finanziario** finalizzato ad attualizzare le maggiori spese e mancati guadagni che l'aggiudicatario deve sostenere rispetto ad un acquirente che agisca nel mercato libero, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 del c.p.c.
- **metodo del confronto** che viene sviluppato attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione di beni pignorati simili rispetto al valore di mercato mediante l'applicazione di metodi statistici basati su un campione di riferimento significativo.

Nel caso in esame procediamo utilizzando il ***metodo finanziario*** partendo dall'ipotesi che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e la presa di possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione delle difficoltà di presa di possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile) si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Nello specifico assumiamo come riferimento il primo incanto (il prezzo a base d'asta si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso) prendendo in esame i seguenti periodi di tempo:

A) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come in tabella

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

B) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella

C) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene.

In questo intervallo si può assumere :

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase espansiva e negativo in fase di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi costante (**0,00** %) .
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente si assume il valori dell'**1**% annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente pari al **4,2**%
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendistato ultimo disponibile (11/2024) pari **3.146**%.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio pari al **8**% tenuto conto delle tipologia abitativa e la presenza di difformità edilizie che presentano della criticità e della presenza del manufatto abusivo nella corte condominiale.

Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato definito mediante la stima.

In base allo sviluppo dei calcoli effettuati (vadi **tab. A**) lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari a circa **9.80%** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

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

Valore di mercato del bene	**€. 67.361,07**
Spese per la regolarizzazione edilizia	**€. 3.200,00**
Debiti condominiali pregressi	**€. 3.035,49**
Deprezzamento a base d'asta	**€ 6.598,62**
Prezzo a base d'asta stimato	**€. 54.526,96**

per cui il valore a base d'asta si assume, con le dovute approssimazioni:

€. 54.530,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie, lo stato di manutenzione.

Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Livorno lì, 14/03/2025 **IL CONSULENTE**

(Dott. Ing. XXXXXXXXXXXX)

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

Allegati:

- n°**01** Decr. nomina ,verb. Giuramento
- n°**02** Verbale di accesso e sopralluogo
- n°**03** Estratto di mappa, Planimetria Catastale
- n°**04** Visure Catastali;
- n°**05** Ispezioni Ipotecarie :Elenco formalità – Note.
- n°**06** Documentazione fotografica;
- n°**07** Planimetrie di rilevo: stato di rilievo
- n° **08** Estratti Pratiche edilizie
- n° **09** Verifica esistenza contratti di locazione
- n° **10** Stima delle opere di rimessa in pristino
- n° **11** Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta
- n° **12** Ricevute invio dell'elaborato peritale alle parti intervenute
- n° **13** Perizia di stima in versione privacy.

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