

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°141/2024

Promossa da:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
	c.f. XXXXXXXXXXXXX
rappresentata da	avv. XXXXXXXXXXXXX
Creditore Intervento:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
	c.f. XXXXXXXXXXXXX
rappresentata da	avv. XXXXXXXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
	c.f. XXXXXXXXXXXXX
	e
	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
	c.f. XXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Decreto di Nomina	22.10.2024
Data Udienza ex 569 cpc	27.02.2025
Rinvio Udienza	15.05.2025

LOTTO UNICO

Appartamento e accessori ubicato in Comune di Castagneto Carducci, frazione di Donoratico, Località La Bassa, SP n°39 Vecchia Aurelia n°371, in piena proprietà ai signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni.

LOTTO UNICO

Appartamento e accessori

in Comune di Castagneto Carducci (Li), frazione di Donoratico,

località La Bassa, SP n°39 Vecchia Aurelia n°371

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

Cognome e nome					
codice fiscale ®					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	DOTT. SSA B. CORRIAS	data	27.07.2015	repertorio	35.525
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	VOLTERRA	data	03.08.2015	n. particolare	3899

Periodo	ATTO	DIVISIONE				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	DOTT. G. L. CRISTIANI	data	11.05.2021	repertorio	26.194
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	VOLTERRA	data	31.05.2021	n. particolare	3514

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

--

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

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
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni oggetto della procedura, ubicati nel Comune di Castagneto Carducci (Li), frazione di Donoratico, Loc. La Bassa, SP n°39 Vecchia Aurelia n°371, consistono in una abitazione, inserita a piano terreno ed in posizione centrale di una vecchia casa colonica fronteggiante e con accesso dalla predetta strada provinciale, da corti esclusive contigue all'alloggio e da un terreno uso corte, posizionato a nord/ovest del fabbricato con soprastante ripostiglio in baracca metallica.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla SP n°39 Vecchia Aurelia, transitando dapprima su corte di altra ditta, identificata nella mappa catastale alla particella 129, e successivamente sul resede di proprietà contraddistinto col sub 608. Al terreno uso cortile, posto a nord/ovest del fabbricato, l'accesso avviene dalla corte comune, previo passaggio in forza di diritto di passo su corte di altra ditta contraddistinta col sub 611.

L'abitazione, a piano terreno, al suo interno si compone di un soggiorno e pranzo/cucina uniti tra di loro da un ampio arco, disimpegno, due camere grandi, una camerina ed un servizio igienico con angolo lavanderia. L'unità immobiliare si completa di una corte sul fronte da cui ha l'accesso, e gravata da diritto di passo in favore delle proprietà limitrofe, ed una corte sul retro adibita a passaggio e giardino.

A corredo dei beni immobili, oltre alla comproprietà delle corti comuni ed ai proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., vi è anche la comproprietà del pozzo di vecchia costruzione insistente sulla corte fronte dell'edificio.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	218.889,06
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	218.889,06

Prezzo base d'asta al lordo spese	207.944,61
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	208.000,00 (207.944,61)

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

Il sottoscritto geometra XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. XXXX, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. in data 27.09.2024 nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premess

- che in data 31.10.2024 il sottoscritto provvedeva a redigere ed inoltrare per via telematica al Tribunale di Livorno il giuramento con l'accettazione dell'incarico;
- che il G.d.E. ha nominato l'Istituto Vendita Giudiziarie, con sede in Pisa (Pi) Via del Brennero n°81, quale custode dell'immobile;
- che in data 23.01.2025 l'Ill.mo G.d.E. ha autorizzato una proroga per il deposito della relazione in riferimento alla nota inviata dal sottoscritto il 18.01.2025;
- che in data 12.02.2025, alle ore 12.30, in accordo con il custode giudiziario, il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario dott. XXXXXXXXX, degli esecutari e del legale avv. XXXXXXXXXX;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in modalità telematica (19.12.2024);
- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra in modalità telematica;
- presso il Comune di Castagneto Carducci - archivio delle pratiche edilizie (27.02.2025);
- presso il Comune di Castagneto Carducci – ufficio edilizia privata;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Territoriale di Livorno - mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 31.03.2025 per richiedere certificazione in merito all'esistenza di contratti di locazione in corso sull'immobile;

provvede a relazionare, nei sottostanti capitoli, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.d.E. e riportati nell'incarico affidato.

RELAZIONE TECNICA

ANALISI PRELIMINARE

- A.1 *Inquadramento dell'immobile oggetto di analisi*
- A.2 *Identificazione catastale e verifica coerenza*
- A.3 *Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia*
- A.4 *Gravami sulla proprietà*
- A.5 *Stato di possesso*
- A.6 *Vincoli ed oneri di natura condominiale*
- A.7 *Disciplina fiscale del trasferimento*
- A.8 *Pendenze giudiziarie*
- A.9 *Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni*

DESCRIZIONE GENERALE

- B.1 *Descrizione del bene*
- B.2 *Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte*
- B.3 *Caratteristiche della zona di ubicazione*

STIMA DEL BENE

- C.1 *Scelta della modalità di vendita in lotti*
- C.2 *Scelta del procedimento di stima*
- C.3 *Procedimento di stima*
- C.4 *Determinazione del Valore di Stima*
- C.5 *Determinazione del prezzo a base d'asta*
- C.6 *Conclusioni e Valore a Base d'Asta*

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1) Inquadramento dell'immobile oggetto di analisi

I beni oggetto della procedura, ubicati nel Comune di Castagneto Carducci, frazione Donoratico, località La Bassa, lungo la SP n°39 "Vecchia Aurelia" da cui hanno accesso al civico n°371, consistono in una abitazione, inserita a piano terreno di una vecchia casa colonica, due resedi esclusivi contigui all'abitazione e di un terreno annesso ad uso corte con soprastante ripostiglio in lamiera posto a nord-ovest dell'edificio.

Più in dettaglio, i beni ricadono sulla striscia di terreno interposta tra il tracciato della Vecchia Via Aurelia (oggi SP n°39) e la linea ferroviaria Pisa-Roma, a sud della frazione di Donoratico che dista meno di 1 km.



Immagine Satellitare Generale

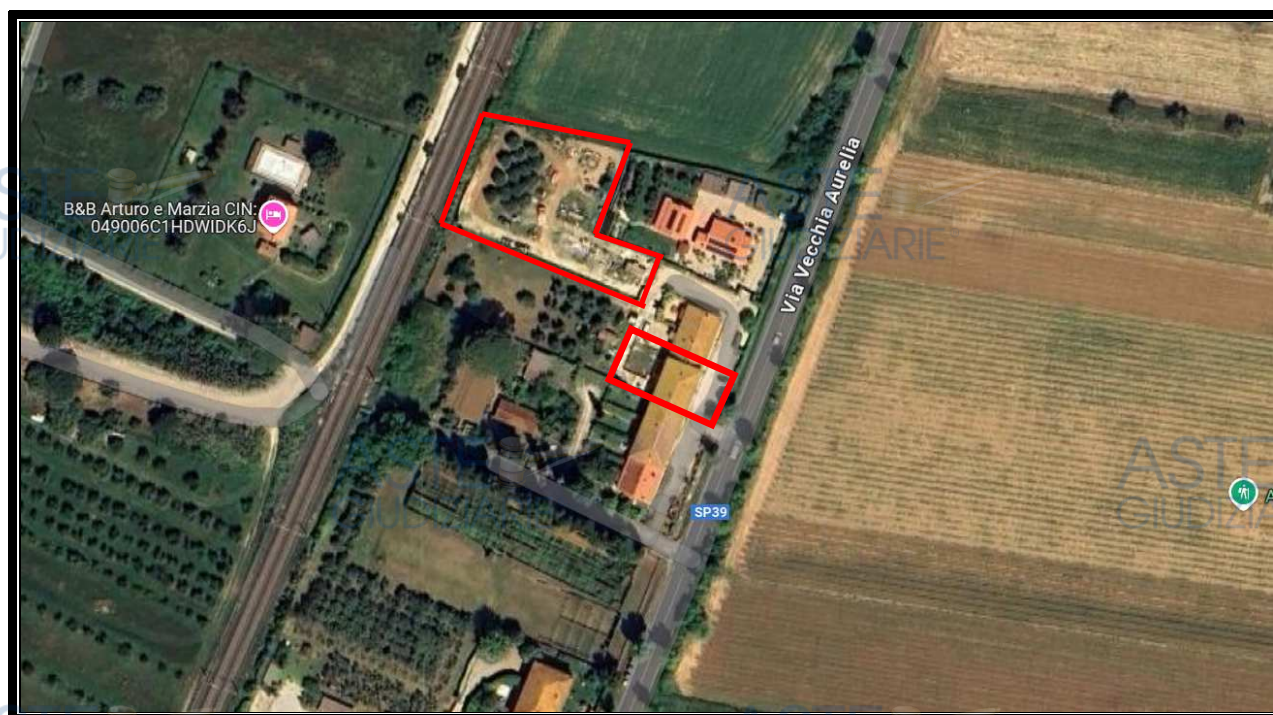


Immagine Satellitare di Dettaglio

Le unità immobiliari in esame risultano essere di piena proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XXi) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto di compravendita Notaio Dott.ssa B. Corrias del 27.07.2015 rep. 35.525 racc. 16.887, trascritto a Volterra in data

03.08.2015 al n° part. 3.899 e n° generale 5.347, e atto di divisione Notaio Dott. G. L. CRISTIANI del 11.05.2021 rep. 26.194 racc. 17.226, trascritto a Volterra in data 31.05.2021 al n° part. 3.514 e n° generale 4.785.

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

I beni oggetto della procedura, correttamente intestati come di seguito:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX,
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX,

proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Le unità immobiliari urbane risultano censite al foglio 43 del Catasto Fabbricati, del Comune di Castagneto Carducci, come di seguito:

- particella 1456, subalterno 603, categoria A/3, classe 3^a, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 137, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 137 e rendita catastale di €. 525,49 (l'abitazione);
- particella 1456, subalterno 608, categoria speciale F/1 (area urbana), consistenza mq. 191 e senza rendita catastale (i resedi contigui all'abitazione);
- particella 2033, subalterno 601, categoria C/2, classe 2^a, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 14 e rendita catastale di €. 24,17 (il ripostiglio in lamiera).

Il terreno annesso ad uso corte risulta censito al foglio 43 del Catasto Terreni, del Comune di Castagneto Carducci, come di seguito:

- particella 1120, qualità seminativo, classe 1^a, superficie mq. 440, reddito dominicale €. 2,95 e agrario €. 1,82;
- particella 1932, qualità seminativo arborato, classe 2^a, superficie mq. 60, reddito dominicale €. 0,36 e agrario €. 0,17;
- particella 2032, qualità seminativo, classe 1^a, superficie mq. 938, reddito dominicale €. 6,30 e agrario €. 3,88;
- particella 2037, qualità "area fab dm", superficie mq. 140, senza reddito dominicale e agrario.

Oltre a quanto sopra, i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risultano comproprietari delle corti comuni contraddistinte al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 43, particella 1456 subalterni 606 e 607. In merito a quest'ultimo sub si evidenzia che nell'elenco dei subalterni, allegato all'ultimo elaborato planimetrico in atti, nella descrizione non è riportato

il sub 603 di proprietà degli esecutati, come invece appare nella cartina allegata all'atto di divisione redatto dal Not. G. L. Cristiani del 2021.

Per quanto concerne le unità immobiliari urbane, in merito alle normative catastali vigenti, è emerso che:

- o i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali, che in copia si allegano;*
- o i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente;*
- o le intestazioni catastali delle unità immobiliari urbane in oggetto risultano regolari.*

A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Premesso che in questa sede la verifica della conformità edilizia si è limitata esclusivamente ad un confronto sommario ed indicativo tra lo stato dei luoghi, rilevato al momento del sopralluogo, e gli elaborati rintracciati nei titoli edilizi e negli atti notarili, detta verifica non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione rispetto a quanto previsto negli elaborati dei titoli autorizzativi. Ne deriva che il sottoscritto non può assumersi nessuna responsabilità in merito ai seguenti aspetti:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n°46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddifacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n°10/91 e successive mm. ii.;
- Soddifacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione;
- Conformità alle norme in materia di barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 e D.P.G.R. 41/R/2009.

Dalle ricerche condotte, è emerso che i lavori per la costruzione dell'intero edificio, del quale l'abitazione è parte, sono iniziati in data anteriore al 01.09.1967 e che in seguito è stato interessato da lavori per restauro della copertura con concessione edilizia n°1831/412 del 09.07.1980 in riferimento alla pratica edilizia n°138/1980.

Successivamente, per l'unità immobiliare caduta nella procedura, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- n°177/83 con rilascio dell'autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria n°230 del 17.09.1983 per "miglioramento igienico ed altro";
- n°148/1987 con rilascio dell'autorizzazione n°785 del 08.06.1987 per "integgratura esterna";
- n°136/2015 prot. 5709 del 09.04.2015, attività edilizia libera con CILA cd "tardiva" per "riapertura di parte di vecchio arco tamponato";
- n°547/2015 prot. 20069 del 20.11.2015, attività edilizia libera con CILA per "modifiche interne, non strutturali, nonché il rifacimento degli impianti elettrico ed idraulico";
- n°402/2016 prot. 11917 del 04.07.2016, attività edilizia libera con CILA per "modifiche interne ed esterne, non strutturali, per la realizzazione di due tettoie, fronte e retro, all'appartamento, nonché l'apertura di una porta finestra ricavata da una finestra già esistente";
- n°528/2019 prot. 19096 del 26.11.2019, attività edilizia libera con CILA per "manutenzione straordinaria di unità immobiliare consistente in modifiche al prospetto est e realizzazione nuova configurazione spazi interni";
- n°701/2022 prot. 22.155 del 31.12.2022, attività edilizia libera con CILAS per "intervento di efficientamento energetico di minicondominio" - intervento non eseguito.

Oltre a quanto sopra, sia per l'abitazione che per altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio, è stata depositata la pratica edilizia n°67/2013 prot. 2822 del 30.01.2013 CIL di "manutenzione straordinaria per modifica del sistema di smaltimento liquami", a conclusione della quale è stata rilasciata dal Comune di Castagneto Carducci l'autorizzazione allo scarico n°02/2013 in data 07.03.2013.

Dall'indagine svolta non è stata reperita nessuna autorizzazione/attestazione di abitabilità.

In merito al ripostiglio in lamiera installato al di sopra del terreno uso corte a nord/ovest dell'edificio, questo risulta essere stato dichiarato realizzato nel 1975 in difetto di titolo edilizio, ma regolarizzato successivamente in forza della pratica di condono edilizio in sanatoria n°325/1986 presentata il 27.03.1986 prot. 4453 a seguito del quale è stata rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria in data 21.03.1993, mediante la quale venne contestualmente dichiarato agibile con destinazione di annesso agricolo.

Secondo il Piano Operativo Comunale vigente, dal punto di vista urbanistico, la zona in parola ricade all'interno del territorio urbanizzato e, secondo la tavola n°3.6 - disciplina del territorio urbano, è identificata come "E0 - aree agricole interne al sistema insediativo". Sempre in base allo stesso strumento urbanistico, il fabbricato risulta censito nel patrimonio edilizio storico rurale con scheda n°433, l'area non risulta assoggettata a nessun vincolo

sovraordinato tra cui quelli paesaggisti del D. Lgs. 42/2004 e quello idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923; ricade in area a pericolosità geologica bassa e in area a pericolosità idraulica media.

In base alla tavola "PR6 – U.T.O.E." allegata al nuovo Piano Strutturale adottato ed in fase di approvazione, la zona interessata è esterna al territorio urbanizzato e rientra nell'U.T.O.E. 3 – Pianura di Donoratico" e, secondo la tavola "QC1b – vincoli sovraordinati, zone di rispetto e aree di protezione ambientale", non rientra in nessuna zona vincolata ad esclusione di porzione del terreno uso cortile posto a nord/ovest rientrante nella Fascia di Rispetto Ferroviario.

Infine l'edificio, data la sua vicinanza dalla SP n°39 Vecchia Aurelia, rientra anche nella fascia del vincolo stradale.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato al momento delle operazioni peritali e lo stato di diritto, ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 ovvero sulla scorta degli interventi edilizi verificati dall'amministrazione competente integrati con le successive modifiche in attività libera, tenuto conto anche delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della stessa norma, le unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi dal punto di vista edilizio. In riferimento all'abitazione è comunque necessario precisare che la pensilina parapioggia, prevista al di sopra della porta di ingresso con l'ultima pratica per attività edilizia libera, non è stata ancora realizzata.

Infine è imprescindibile non considerare che l'immobile nel suo complesso, di vecchia edificazione e ubicato in zona agricola, è nato a destinazione rurale¹ e che, dall'indagine urbanistico edilizia svolta, non è stata reperita nessuna pratica di deruralizzazione in riferimento agli immobili in oggetto. Pertanto, precisando che tutti gli interventi edilizi susseguitisi nel tempo non hanno mai riguardato opere di ristrutturazione urbanistica per le quali sarebbe corso l'obbligo di deruralizzazione², i beni caduti nella procedura sono da ritenersi ancora rurali. Per la loro deruralizzazione dovrà quindi essere redatta e depositata apposita istanza edilizia e versati gli oneri di ristrutturazione complessivamente pari a €/mc 20,11. Il costo totale dell'operazione, in via forfettaria, è stimabile in circa €. 11.000,00

A.4) Gravami sulla proprietà

Dalle ricerche eseguite non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, ad esclusione della servitù di passo pedonale e carrabile accesa sulla corte fronteggiante la SP n°39 Vecchia Aurelia in favore della proprietà degli altri condomini, nonché a favore

¹ Vedi atto di divisione Not. M. Cristiani del 05.06.1981 rep. 7513 racc 2722 e atto di compravendita Not. A. Riccetti del 20.11.1975 rep. 26.613

² Vedi art. 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione

dell'adiacente proprietà (particella 2145 del foglio 43). Tale servitù verrà a cessare in caso di eventuale realizzazione di un nuovo ingresso dalla SP n°39 Vecchia Aurelia (a cura e spese di tutti i condomini)³.

A.5) Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano utilizzati dagli esecutati e dai loro familiari. L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione ha dato esito negativo.

A.6) Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il bene consiste in un'abitazione inserita al piano terreno di un vecchio edificio, con corte circostante e composto da circa 10 unità abitative, non costituito in condominio.

A.7) Disciplina fiscale del trasferimento

La vendita è soggetta a imposta di registro poiché i proprietari sono soggetti privati.

L'immobile non possiede le caratteristiche di un'abitazione di lusso pertanto il futuro aggiudicatario potrà beneficiare dell'agevolazione per la prima casa, inoltre non presenta irregolarità per le quali non sia possibile richiedere la base imponibile per il calcolo delle imposte ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del DPR 131/86.

I beni non rientrano nella casistica richiamata dall'ex art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

A.8) Pendenze Giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo ai beni risultanti dalle indagini ipotecarie condotte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate.

A.9) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria presente in atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie svolte negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, sul bene sono registrate le seguenti formalità:

A.9.1) TRASCRIZIONE n° part. 3.142 del 01.12.1975

Atto di Provenienza oltre ventennio

Atto di Compravendita, Notaio A. Riccetti in Livorno (Li), repertorio 26.613 del 20.11.1975, trascritto a Livorno al n° part. 3.142 in data 01.12.1975, con il quale i coniugi sigg. XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato, per la quota di 1/3 in comunione dei beni, un immobile con annessa corte e terreni comprendenti i beni oggetto di esecuzione, dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

³ Vedi atto di divisione Not. G. L. Cristiani del 11.05.2021 rep. 26194 racc. 17226

A.9.2) TRASCRIZIONE

n° part. 2.865 del 22.06.1981

Atto di Provenienza oltre ventennio

Atto di Divisione, Notaio M. Cristiani in San Vincenzo (Li), repertorio 7.513 del 05.06.1981, trascritto a Livorno al n° part. 2.865 in data 22.06.1981, con il quale i coniugi sigg. XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono divenuti proprietari esclusivi, in regime di comunione legale tra loro, dei beni oggetto di esecuzione.

A.9.3) TRASCRIZIONE

n° part. 2.125 del 28.04.1999

Atto di Provenienza oltre ventennio

Atto per Causa di Morte, certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Livorno in data 10.02.1998 rep. 1/825, trascritto a Volterra al n° part. 2.125 in data 28.04.1999, in morte del sig. XXXXXXXX l'eredità è stata devoluta alla coniuge signora
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*(Con atto per causa di morte al rogito del Notaio B. Corrias in Livorno, in data 27.07.2015 rep. 35.525/16887, trascritto a Volterra al n° part. 6.614 in data 05.10.2015, risulta accettazione tacita di eredità in morte del signor XXXXXXXX da parte degli eredi signora XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX)*

Nota: Nella trascrizione relativa alla Denuncia di Successione la signora XXXXXXXX è indicata con il nome di XXXXXXXX, mentre nella trascrizione relativa all'Accettazione dell'Eredità la stessa signora XXXXXXXX è indicata con il nome di XXXXXXXX.

A.9.4) TRASCRIZIONE a favore

n° part. 3.899 del 03.08.2015

Atto di Provenienza nel ventennio

Atto di Compravendita, Notaio B. Corrias in Livorno (Li), repertorio 35.525 del 27.07.2015, trascritto a Livorno al n° part. 3.899 in data 03.08.2015, con il quale i coniugi sigg. XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni tra loro, gli immobili oggetto di esecuzione dalle signore XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX.

A.9.5) TRASCRIZIONE a favore e contro

n° part. 3.514 del 31.05.2021

Atto di Provenienza nel ventennio

Atto di Divisione, Notaio G. L. Cristiani in Campiglia M.ma (Li), repertorio 26.194 del 11.05.2021, trascritto a Volterra al n° part. 3.514 in data 31.05.2021, con il quale i XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono divenuti pieni proprietari delle aree urbane catastalmente identificate al fg. 43 particella 1456 sub 608, nei confronti degli altri condomini signori
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nota 1: Nello stesso atto è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile, in favore della proprietà degli altri condomini nonché in favore della adiacente proprietà XXXXXXXX (fg. 43

particella 2145), sulla corte posta sul fronte del fabbricato e contraddistinta con il subalterno 608.
Tale servitù verrà a cessare in caso di eventuale realizzazione di un nuovo ingresso dalla via Aurelia
(a cura e spese di tutti i condomini)

Nota 2: Nello stesso atto è stato consentito il diritto di passo, a favore degli esecutati e loro eredi, su striscia di terreno della larghezza di ml. 1,90 sulla corte contraddistinta col sub. 611.

A.9.6) ISCRIZIONE contro n° part. 861 del 03.08.2015

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del capitale di €.150.000,00, interessi del 3,299% e per un totale di €. 300.000,00, pubblico ufficiale – Notaio B. Corrias in Livorno (Li), in favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede in XXXXXXXXXXX (XXi) c.f. XXXXXXXXXXX), per la quota di proprietà di 1/1, e contro gli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

(Al momento dell'iscrizione dell'ipoteca il sub 608 faceva ancora parte della corte comune circostante l'edificio, sulla quale gli esecutati avevano le rispettive quote di comproprietà)

A.9.7) TRASCRIZIONE contro n° part. 5.756 del 06.09.2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, UNEP presso il Tribunale di Livorno, repertorio 3653 del 17.08.2024, in favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sede in XXXXXXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXXXX), per la quota di proprietà di 1/1, e contro i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½ ciascuno, su tutti i beni riportati nell'atto di pignoramento.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene

I beni oggetto della procedura, ubicati nel Comune di Castagneto Carducci (Li), frazione di Donoratico, Loc. La Bassa, SP n°39 Vecchia Aurelia n°371, consistono in una abitazione, inserita a piano terreno ed in posizione centrale di una vecchia casa colonica fronteggiante e con accesso dalla predetta strada provinciale, da corti esclusive contigue all'alloggio e da un terreno uso corte posizionato a nord/ovest del fabbricato con soprastante ripostiglio in baracca metallica.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla SP n°39 Vecchia Aurelia, transitando dapprima su corte di altra ditta, identificata nella mappa catastale alla particella 129, e successivamente sul resede di proprietà contraddistinto col sub 608 della particella 1456. Al terreno uso cortile, posto a nord/ovest del fabbricato, l'accesso avviene dalla corte

comune transitando sulla corte di altra ditta contraddistinta col sub 611, in forza di diritto di passo⁴ della larghezza di ml. 1,90.

L'abitazione, a piano terreno, al suo interno di compone di un soggiorno e pranzo/cucina uniti tra di loro da un ampio arco, disimpegno, due camere grandi, una camerina ed un servizio igienico con angolo lavanderia. L'unità immobiliare si completa di una corte sul fronte da cui ha l'accesso, e gravata da diritto di passo in favore delle proprietà limitrofe, ed una corte sul retro adibita a passaggio e giardino.

A corredo dei beni immobili, oltre alla comproprietà delle corti comuni ed ai proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., vi è anche la comproprietà del pozzo di vecchia costruzione, registrato presso gli Uffici del Genio Civile al n°111⁵, ed insistente sulla corte sul fronte dell'edificio.

L'intera unità immobiliare, ristrutturata attorno agli anni 2015/16 e modificata di nuovo nel 2019/20, presenta un buono stato di conservazione ed un livello adeguato per quanto concerne le finiture e la dotazione impiantistica. A riguardo si possono elencare gli intonaci a civile tinteggiati per le pareti, la controsoffittatura di tutto l'appartamento (escluso il bagno) nella quale sono installati i faretti dell'illuminazione, le pavimentazioni in grés porcellanato lucido formato quadrato di ca cm. 50x50 per tutto l'appartamento, le soglie a porte e finestre in pietra Santa Fiora, il camino in muratura presente nella cucina/pranzo, il servizio igienico rivestito in piastrelle di grés dim. 20x20 o simili e pavimentato con piastrelle di grés di formato rettangolare, le finestre e porte finestre in pvc ed in legno per la cucina, sistemi oscuranti in portelloni e porte interne in mdf o simile. Il servizio igienico, in parte ricavato al di sotto della scala della proprietà soprastante, a pianta rettangolare con larghezza di ca ml. 1,10, è dotato di tutti gli elementi sanitari necessari, quali lavabo, bidet, w.c. e doccia. Nella porzione sottoscala sono state installate la lavatrice e l'asciugatrice.

Durante le verifiche sono state individuate tracce di umidità di risalita nella parte bassa delle murature esterne e fenomeni di condensa prevalentemente nel servizio igienico. In merito alle prime, lo scrivente precisa che il piano di calpestio dell'alloggio è posto a quota leggermente inferiore a quello esterno, ma che a tal riguardo il proprietario riferisce che durante la ristrutturazione è stato realizzato un gattaiolato per l'areazione.

A livello tecnologico l'alloggio risulta essere dotato di impianto elettrico, di recente realizzazione con quadro elettrico principale dove sono inseriti gli interruttori magneto termici differenziali ed il salvavita, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato

⁴ Vedi atto di divisione Not. G. L. Cristiani del 11.05.2021 rep. 26194 racc. 17226

⁵ Rif. atto di compravendita Not. B. Natale del 07.08.2019 rep. 7.069 racc. 4.967

elettricamente e costituito da unità esterna e n°5 split (uno per vano), da boiler elettrico installato nel bagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria e di un piano cucina a induzione. Tutti gli impianti, come riportato nella documentazione edilizia, sono recenti e pertanto probabilmente adeguati alle norme vigenti, seppur non sia stato possibile reperire le certificazioni di conformità né presso il comune né presso la proprietà. Lo scarico dei liquami, regolarmente denunciato ed autorizzato dal Comune di Castagneto Carducci, avviene mediante impianto di depurazione con scarico in fossetta campestre.

La proprietà dichiara inoltre di non essere in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

In merito al terreno localizzato a nord/ovest dell'edificio, con soprastante ripostiglio, di una forma irregolare e con andamento pianeggiante, risulta recintato con rete metallica a maglia sciolta ed in parte occupato da olivi. Il ripostiglio, in baracca di lamiera, a pianta rettangolare di modeste dimensioni, si presenta in pessimo stato di conservazione, privo di impianti ed adagiato su soletta di calcestruzzo.

Dai rilievi eseguiti risulta che l'abitazione, a pianta rettangolare delle dimensioni massime di ca. ml. 12,80 x 10,70, con altezza interna utile al controsoffitto di ca. ml. 2,80, misura una superficie interna netta⁶ di ca mq. 108 e lorda⁷ di ca. mq. 137, con annessi resedi contigui sul fronte e sul retro che catastalmente sommano una superficie di mq. 191. Sempre dall'elaborazione dei rilievi, il magazzino in lamiera, di altezza media di ca ml. 2,15, conta una superficie di ca mq. 14.

Il terreno a nord/ovest del fabbricato, sulla scorta delle visure catastali, risulta avere una superficie di ca mq. 1.500.

B.2) Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio, nel quale l'abitazione è inserita, consiste in un vecchio fabbricato rurale, posizionato sulla striscia di terreno interposta tra la linea ferroviaria Pisa-Roma ed il tracciato della vecchia Via Aurelia oggi SP n°39 Vecchia Aurelia da cui ha accesso, di pianta rettangolare, costituito da una parte centrale sviluppata su due livelli, con copertura a padiglione, e due parti laterali, ad un solo livello, con copertura a capanna. Circondato da corti di pertinenza esclusive e comuni, internamente suddiviso in n°9 unità abitative, presenta una struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata ambo i lati, coperture con tegole di laterizio, lattonerie prevalentemente in pcv e sistemi oscuranti in portelloni di legno.

⁶ Determinata al netto delle murature esterne perimetrali e interne.

⁷ Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. Nel caso in esame gli spessori delle murature confinanti con le altre proprietà è stato stimato in quanto non rilevabile direttamente.

La porzione di edificio nel quale è inserito il bene caduto nella procedura si presenta in mediocre stato di conservazione, mostrando intonaci e tinteggiature disomogenee a seguito di lavori edili e marciapiede perimetrale sconnesso.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

I beni sono ubicati in zona agricola, nelle immediate vicinanze al centro cittadino della frazione di Donoratico, da cui dista solamente meno di 1 km.

Detta frazione, di recente espansione e a carattere prevalentemente residenziale, è nata ad est del vecchio tracciato della Via Aurelia. Ben strutturata e vitale, la cittadina risulta dotata di un'adeguata rete di servizi, con zone commerciali, artigianali e direzionali, il tutto comodamente collegato all'asse viario della costa tirrenica della Variante Aurelia il cui svincolo è a circa 1 km dal centro cittadino.

In merito all'andamento del mercato immobiliare della zona, prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 12 mesi (marzo 2024 – marzo 2025) l'andamento dei prezzi degli immobili per il Comune di Castagneto Carducci, frazione di Donoratico, hanno avuto una fase decrescente di circa il 1%.

C) STIMA DEL BENE

C.1) Scelta della modalità di vendita in lotti

Vista la natura, la consistenza e la distribuzione del bene non si ritiene possibile la suddivisione in lotti.

C.2) Scelta del procedimento di stima

Per quanto concerne il criterio di valutazione, dato l'oggetto in stima e la presenza di un numero adeguato di compravendite, seppur riferite a segmenti di mercato leggermente differenti tra di loro, si ritiene più appropriato svolgere la stima immobiliare secondo il *Market Comparison Approach* comunemente abbreviato in MCA. Il presupposto su cui si fonda il procedimento consiste nel principio per la quale: *il mercato fisserà un prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*. Un compratore infatti non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nello specifico si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto della stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita, effettuato su base multiparametrica. Pertanto il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e con dimostrazione dei risultati.

Il classico metodo di stima secondo il confronto di mercato (detto Expertise) generalmente tende a considerare solo le caratteristiche quantitative. L'applicazione del MCA, invece, consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi a confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Per fabbricati simili si intendono fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato o comunque simile. Il segmento di mercato è definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati. Le caratteristiche oggetto di analisi possono essere:

- quantitative o *aestimabilis* per le quali è possibile individuare un parametro monetario, detto prezzo marginale, direttamente collegato ai prezzi di mercato;
- qualitative *inaestimabilis* per le quali non è possibile ottenere in modo diretto un riferimento ai prezzi di mercato.

Con la disponibilità dei dati necessari si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione che comprende:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dei dati (*sales summary grid*);
- i prezzi marginali (*adjustment*);
- la tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- la sintesi valutativa (*reconciliation*).

I parametri sono le caratteristiche che si intendono analizzare per la stima in funzione del segmento di mercato a cui appartiene il bene.

C.3) Procedimento di stima

C.3.1) parametri del segmento immobiliare

- Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliare e riferiti al momento della stima.

• Tipo di superficie⁸: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale la superficie principale (SP) e quelle accessorie (SA), quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione. Nel merito si precisa che le superfici dei beni comparabili sono state determinate sulla scorta delle planimetrie catastali allegate agli atti notarili;

• Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli, tenuto conto anche dello stato esterno del fabbricato:

1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;

2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte nonché la presenza di impianti tecnologici vetusti e privi di certificazioni;

3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur manifesti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza nonché con presenza di impianti tecnologici certificati;

4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;

5 = massimi/buono: le condizioni dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tantomeno straordinaria.

• Ubicazione (UBI): è una caratteristica posizionale che rappresenta tra la differenziazione tra i beni inseriti in un contesto urbano e quelli all'esterno:

0 = all'esterno del contesto urbano;

1 = all'interno del contesto urbano.

⁸ Le superfici dei comparabili sono state tratte dalle planimetrie catastali in scala 1:200 allegate agli atti di compravendita. Le superfici del subject sono state rilevate in maniera diretta.

- Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello del piano dove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano in un edificio multipiano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore:

0 = piano terreno;

1 = piano primo.

- Vicinanza alla strada provinciale e alla linea ferroviaria (DIS): caratteristica legata alla distanza dalla strada provinciale ed alla linea ferroviaria Pisa-Roma. La variazione di prezzo indotta sull'immobile sarà inversamente proporzionale alla distanza dalle due infrastrutture, sia per l'impatto acustico che visivo che generano:

0 = a distanza dalle infrastrutture;

1 = vicino alle infrastrutture.

C.3.2) tabelle dei dati (comparabili)

prog.	Fonte riferimento	Tipologia	Tipo Valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	compravendita	Atto Notarile del 30.05.2024	Cifra dichiarata	Residenziale	discreto	Via delle Lungagnole, 14
2	compravendita	Atto Notarile del 08.07.2024	Cifra dichiarata	Residenziale	sufficiente	Via C. Prampolini, 2
3	compravendita	Atto Notarile del 07.10.2024	Cifra dichiarata	Residenziale	sufficiente	Via Unità D'Italia, 36

ID	prezzo e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
PRZ	prezzo totale	€. 245.000	€. 157.000	€. 180.000,00	
DAT	data	30.05.2024	08.07.2024	07.10.2024	
SP	superficie principale	mq. 95	mq. 120	mq. 102	mq. 137
SA	sup. Terrazze/Balconi	mq. 11	mq. 6	mq. 21	-----
SA	sup. Rimessa	mq. 18	mq. 10	mq. 47	-----
SA	sup. ripostiglio esterno	-----	-----	-----	mq. 14
SA	sup. corte esclusiva in continuità con l'abitazione	mq. 48	-----	mq. 50	mq. 55
SA	sup. corte esclusiva in continuità con l'abitazione ma gravata da diritto di passo	-----	-----	-----	mq. 135
SA	sup. corte esclusiva non in continuità con l'abitazione	-----	-----	-----	mq. 1500
STM	stato di manutenzione	4	2	2	3
UBI	ubicazione dentro/fuori dal contesto urbano	1	1	1	0
LIV	livello di piano	1	1	0	0
DIS	vicinanza alla strada provinciale e alla linea ferroviaria	1	1	1	0

C.3.3) prezzi marginali

Come coefficienti di compensazione, vista la natura dei beni, per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per la superficie dell'appartamento;
- 0,20 per le terrazze/balconi;
- 0,45 per le rimesse;
- 0,20 per il ripostiglio esterno in baracca di lamiera;
- 0,10 per la corte esclusiva in contiguità all'abitazione;
- 0,05 corte esclusiva in contiguità all'abitazione ma gravata da diritto di passo;
- 0,01 corte esclusiva non in contiguità all'abitazione.

C.3.4) analisi e scomposizione del prezzo

		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
vani principali	1.00	95.00	120.00	102.00	135.00
balconi/terrazzi	0.20	11.00	6.00	21.00	0.00
rimessa	0.45	18.00	10.00	47.00	0.00
ripostiglio esterno in baracca di lamiera	0.20	0.00	0.00	0.00	14.00
corte esclusiva in contiguità all'abitazione	0.10	48.00	0.00	50.00	55.00
corte esclusiva in contiguità all'abitazione ma gravata da diritto di passo	0.05	0.00	0.00	0.00	135.00
corte esclusiva non in contiguità all'abitazione	0.01	0.00	0.00	0.00	1580.00
SUPERFICIE COMMERCIALE		110.10	125.70	132.35	165.85
PREZZO RICHIESTO		€ 245.000.00	€ 157.000.00	€ 180.000.00	
Prezzo Medio		€ 2,225.25	€ 1,249.01	€ 1,360.03	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili, quindi pari a €/mq. 1.249,01 per tutti i comparabili.

Considerati gli indici mercantili della tabella soprastante, i prezzi marginali saranno pari a:

	Prezzo Marginale	Indice Mercantile	Prezzo Corretto al mq.
vani principali	€ 1,249.01	1.00	€ 1,249.01
balconi/terrazzi	€ 1,249.01	0.20	€ 249.80
rimessa	€ 1,249.01	0.45	€ 562.05
ripostiglio esterno in baracca di lamiera	€ 1,249.01	0.20	€ 249.80
corte esclusiva in contiguità all'abitazione	€ 1,249.01	0.10	€ 124.90
loc. corte esclusiva in contiguità all'abitazione ma gravata da diritto di passo	€ 1,249.01	0.050	€ 62.45
corte esclusiva non in contiguità all'abitazione	€ 1,249.01	0.010	€ 12.49

C.3.5) analisi dei prezzi marginali

Caratteristica: Data della compravendita:

I prezzi di vendita sono riferiti a epoche diverse e quindi devono essere ragguagliati all'andamento del mercato immobiliare e riferiti al momento della stima.

Prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 12 mesi (marzo 2024 – marzo 2025) l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali nel Comune di Castagneto Carducci, hanno avuto una fase crescente susseguita ad una decrescente, con un saldo negativo di poco oltre l'1%.

I prezzi di acquisto verranno attualizzati secondo il grafico di cui sopra.



Caratteristica: Stato di Manutenzione

Premesso che lo stato di conservazione dei beni comparabili, all'epoca della loro compravendita, è stato ipotizzato prendendo atto dei dati di costruzione/ristrutturazione degli immobili e da quanto desumibile dall'atto notarile, ad esempio la presenza di certificazioni impiantistiche e di riferimenti a pratiche edilizie recenti, il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento. Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait. Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato a forfait nella misura di €/mq. 350,00 di superficie commerciale per passare da un livello all'altro.

Caratteristica: Ubicazione

Dal momento che vi è differenza di ubicazione tra i comparabili ed il subject, viene adottato un apprezzamento del 10% per i beni rientranti in un contesto urbano, giustificato dalla presenza di un numero ed una qualità maggiore di servizi rispetto ad una zona al di fuori o limitrofa dallo stesso contesto.

Caratteristica: Livello di Piano

Viste le caratteristiche dei beni, viene stabilito di non adottare adeguamenti per le unità immobiliari poste a piano terreno e di apprezzare del 2% quelle a piano primo.

Caratteristica: Vicinanza alla Strada Provinciale e alla Linea Ferroviaria

Caratteristica legata alla distanza dell'unità immobiliare di riferimento rispetto alle infrastrutture, applicando un deprezzamento del 5% per quelle poste a distanza ridotta:

C.3.6) tabelle di valutazione

COMPARABILE 1						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 245,000.00
DAT	data	31/03/2025	30/05/2024	305	-4.04%	-€ 8,262.16
SP	superficie principale	137.00	95.00	42.00	€ 1,249.01	€ 52,458.42
SA	sup. balconi/terrazze	0.00	11.00	-11.00	€ 249.80	-€ 2,747.80
SA	sup. rimessa	0.00	18.00	-18.00	€ 562.05	-€ 10,116.90
SA	sup. ripostiglio esterno	14.00	0.00	14.00	€ 249.80	€ 3,497.20
SA	corte esclusiva in contiguità all'abitazione	55.00	48.00	7.00	€ 124.90	€ 874.30
SA	corte esclusiva in contiguità all'abitazione ma gravata da diritto di passo	135.00	0.00	135.00	€ 62.45	€ 8,430.75
SA	corte esclusiva non in contiguità all'abitazione	1500.00	0.00	1500.00	€ 12.49	€ 18,735.00
STM	stato di manutenzione	3	4	-1	350.00	-€ 37,135.00
UBI	ubicazione dentro/fuori dal contesto urbano	0	1	-1	10.00%	-€ 24,500.00
LIV	livello di piano	0	1	-1	2.00%	-€ 4,900.00
FER	vicinanza alla linea ferroviaria	0	1	-1	5.00%	-€ 12,250.00
prezzo corretto						€ 229,083.81

COMPARABILE 2						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 2	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 157,000.00
DAT	data	31/03/2025	08/07/2024	266	-4.17%	-€ 4,774.15
SP	superficie principale	137.00	120.00	17.00	€ 1,249.01	€ 21,233.17
SA	sup. balconi/terrazze	0.00	6.00	-6.00	€ 249.80	-€ 1,498.80
SA	sup. rimessa	0.00	10.00	-10.00	€ 562.05	-€ 5,620.50
SA	sup. ripostiglio esterno	14.00	0.00	14.00	€ 249.80	€ 3,497.20
SA	corte esclusiva in contiguità all'abitazione	55.00	0.00	55.00	€ 124.90	€ 6,869.50
SA	corte esclusiva in contiguità all'abitazione ma gravata da diritto di passo	135.00	0.00	135.00	€ 62.45	€ 8,430.75
SA	corte esclusiva non in contiguità all'abitazione	1500.00	0.00	1500.00	€ 12.49	€ 18,735.00
STM	stato di manutenzione	3	2	1	350.00	€ 44,135.00
UBI	ubicazione dentro/fuori dal contesto urbano	0	1	-1	10.00%	-€ 15,700.00
LIV	livello di piano	0	1	-1	2.00%	-€ 3,140.00
FER	vicinanza alla linea ferroviaria	0	1	-1	5.00%	-€ 7,850.00
prezzo corretto						€ 221,317.17

COMPARABILE 3						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 3	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 180,000.00
DAT	data	31/03/2025	07/10/2024	175	-1.50%	-€ 1,297.05
SP	superficie principale	137.00	102.00	35.00	€ 1,249.01	€ 43,715.35
SA	sup. balconi/terrazze	0.00	21.00	-21.00	€ 249.80	-€ 5,245.80
SA	sup. rimessa	0.00	47.00	-47.00	€ 562.05	-€ 26,416.35
SA	sup. ripostiglio esterno	14.00	0.00	14.00	€ 249.80	€ 3,497.20
SA	corte esclusiva in contiguità all'abitazione	55.00	50.00	5.00	€ 124.90	€ 624.50
SA	corte esclusiva in contiguità all'abitazione ma gravata da diritto di passo	135.00	0.00	135.00	€ 62.45	€ 8,430.75
SA	corte esclusiva non in contiguità all'abitazione	1500.00	0.00	1500.00	€ 12.49	€ 18,735.00
STM	stato di manutenzione	3	2	1	350.00	€ 44,222.50
UBI	ubicazione dentro/fuori dal contesto urbano	0	1	-1	10.00%	-€ 18,000.00
LIV	livello di piano	0	0	0	2.00%	€ 0.00
FER	vicinanza alla linea ferroviaria	0	1	-1	5.00%	-€ 9,000.00
prezzo corretto						€ 239,266.10

C.4) Determinazione del valore di stima

Il valore della stima a Market Comparison Approach del subject è rappresentata dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è uguale a:

$$(\text{€}. 229.083,81 + \text{€}. 221.317,17 + \text{€}. 239.266,10) / 3 = \text{€}. 229.889,06$$

Dal momento che i beni caduti nella procedura risultano avere destinazione rurale mentre i comparabili si riferiscono tutti a civili abitazioni, al valore stimato è necessario detrarre il costo per la loro deruralizzazione determinata in via forfettaria al punto A.3) in €. 11.000, tra oneri e onorari, pertanto il valore stimato sarà pari a:

$$\text{€}. 229.889,06 - \text{€}. 11.000,00 = \text{€}. 218.889,06$$

C.5) Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato andrà applicata una riduzione che tenga di conto delle seguenti limitazioni:

- i) non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
- ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare poiché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere di accesso;
- iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto degli immobili sul libero mercato;
- iv) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
- v) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- vi) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e,

quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;

vii) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.

Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del cd. valore a base d'asta. Nel caso specifico una decurtazione del 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui:

Più Probabile Valore di Mercato	€. 218.889,06
coefficiente di abbattimento 5%	€. 10.944,45

Valore a Base d'Asta	€. 207.944,61
----------------------	---------------

C.6) Conclusioni e Valore a Base d'Asta

Sulla base di quanto sviluppato nella stima di cui sopra, i valori richiesti dal G.d.E. nel suo quesito sono:

Valore di Mercato	€. 218.889,06
Valore a Base d'Asta in cifra tonda	€. 208.000,00 (Duecentottomila euro/00)

Ritenendo di aver compiutamente e diligentemente risposto ai quesiti postigli e quindi di aver concluso il mandato che con il giuramento si era impegnato ad assolvere, ringraziando per la fiducia accordatagli ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, resta a disposizione per eventuali richieste di ulteriori integrazioni/chiarimenti.

Cecina li, 31 marzo 2025

il tecnico

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Allegati:
allegato fotografico;
estratto della mappa catastale;
planimetrie catastali estratte il 31.10.2024;
visure storiche catasto fabbricati al 19.12.2024;
visure storiche catasto terreni al 19.12.2024
elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
nota di trascrizione del pignoramento;
atto di divisione del 2021 con costituzione delle servitù di passo;
certificazione dell'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
verbale del sopralluogo;
copia mail o ricevuta pec per trasmissione perizia alle parti.