

# TRIBUNALE DI LIVORNO

*Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona Capurso*

\*\*\*\*\*

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 149 / 2024

\*\*\*\*\*

**Promossa da:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Avv. Giusti Stefano

**Contro:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data incarico: **08/11/2024**

Data giuramento: **23/01/2025**

Data fissazione udienza ex art. 569 cpc: **29/01/2026**



- in data 29/04/2025 è stata concessa la proroga richiesta per il deposito della relazione peritale, posticipando l'udienza al giorno 30/10/2025 (all .n. **06**);
- in data 20/05/2025 come da verbale di sopralluogo (all. n° **07**), in presenza della sig.ra xxxxxxxxx e del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, incaricato xxxxxxxxxxxx. in qualità di Custode Giudiziario, è stato possibile accedere ai beni pignorati per lo svolgimento delle operazioni peritali;  
In occasione dello stesso la sig.ra xxxxxxxxxxxx ha provveduto a compilare la dichiarazione dell'occupante (all. n° **08**);
- in data 22/05/2025 lo scrivente ha inviato all'amministrazione condominiale del fabbricato una PEC, con la quale veniva richiesta la compilazione della dichiarazione riguardante la posizione contabile degli esecutati nei confronti del condominio (all. n° **09**);
- in data 04/06/2025 lo scrivente ha inviato all'amministrazione condominiale del fabbricato una seconda PEC per sollecitare l'invio della posizione contabile degli esecutati nei confronti del condominio (all. n° **10**);
- in data 05/06/2025 la sig.ra xxxxxxxxxxxx, in qualità di amministratore del condominio, ha inoltrato la dichiarazione richiesta completa dell'estratto conto degli esecutati nei confronti del condominio (all. n. **11**) ed il regolamento di condominio (all. n. **12**).
- in data 08/09/2025 è stata inviata al G.E. istanza per richiesta di chiarimenti in quanto, da ricerche eseguite per la verifica della continuità delle trascrizioni, è emerso che in data 14/09/2021 il Tribunale di Livorno in composizione collegiale, ha emesso il Decreto di Omologa nel procedimento di separazione consensuale tra i due soggetti esecutati all'interno del quale tra le altre condizioni, è descritto che gli immobili interessati dalla procedura esecutiva vengono di comune accordo trasferiti ai figli minori, i quali acquisiranno la piena proprietà degli immobili in questione. La casa coniugale rimarrà comunque nella

disponibilità della madre (esecutata) che risiederà ivi assieme ai figli (all. n. 13);

- nell'udienza del 16/10/2025 convocata a seguito dell'istanza sopra descritta, ed in presenza del CTU e dell'Avv. xxxxxxxx in sostituzione dell'Avv. xxxxxxxxxxxx, il G.E. ha rinviato all'udienza del 29/01/2026 inviando il CTU a proseguire con le operazioni peritali (all. n. 14);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio, gli Uffici Tecnici del Comune di Rio e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° 01), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

## SOMMARIO

### A) ANALISI PRELIMINARE;

- A.1. Inquadramento Immobili oggetto di analisi;
- A.2. Identificazioni catastali e verifica coerenza;
- A.3. Identificazioni progettuali e verifica rispondenza edilizia;
- A.4. Gravami sulle 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;

### B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

### C) STIMA DEI BENI

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione del valore di mercato;
- C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta;

### D) CONCLUSIONI

**A) ANALISI PRELIMINARE****A.1. Inquadramento Immobili oggetto di analisi****LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo di un più ampio fabbricato composto complessivamente da n. 3 piani fuori terra, con annessi in proprietà esclusiva un posto auto scoperto ed una piccola corte esclusiva non comunicante direttamente con il fabbricato; il tutto ubicato nel Comune di Rio (LI), Loc. San Felo n. 15.

***Titolarità degli immobili***

Le unità immobiliari risultano attualmente di piena proprietà del sig.re xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Baldacchino Maurizio di Portoferraio (LI) rep. 85664 del 06/08/2013, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Portoferraio al Part. n° 1342 del 09/08/2013;

## A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

### LOTTO UNICO

Le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono censite al C.F. del Comune di Rio, sezione Rio Marina, come segue:

- **Abitazione:** Foglio **18**, P.IIa **358**, Sub. **615**, Cat. **A/2**, Classe **3**, Vani **3.0** Superficie Catastale Totale **57,00 mq** e Rendita Catastale € **449,32**;
- **Posto auto scoperto:** Foglio **18**, P.IIa **358**, Sub. **644**, Cat. **C/6**, Classe **1**, Consistenza **12,00 mq**, Superficie Catastale Totale **12,00 mq** e Rendita Catastale € **26,03**;
- **Corte Esclusiva:** Foglio **18**, P.IIa **358**, Sub. **630**, Cat. **F/1**, Consistenza **223,00 mq**;

Al momento del sopralluogo **l'appartamento ed il resede esclusivo non sono risultati conformi alla documentazione catastale in atti**, per le motivazioni meglio descritte al paragrafo A.3, mentre il posto auto scoperto è risultato conforme. Per quest'ultimo inoltre, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione si ipotizza necessario un importo puramente indicativo pari ad €. 500,00.

Le intestazioni catastali delle u.i. risultano regolari.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'appartamento (all. n° **15**) la planimetria catastale dall'appartamento (all. n° **16**), la visura catastale storica del posto auto scoperto (all. n° **17**) la planimetria catastale dal posto auto scoperto (all. n° **18**), la visura catastale storica della corte esclusiva (all. n° **19**), l'elaborato planimetrico (all. n° **20**), l'elenco subalterni (all. n° **21**) e l'estratto di mappa wegis (all. n° **22**).

### **A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**

*Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto viene reso esclusivamente quale contributo della situazione dei beni al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.*

*Si precisa che la verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica strutturale e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.*

*La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione e ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.*

*L'esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.*

*Non si può garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del sistema di smaltimento delle acque reflue.*

*La presente verifica urbanistico-edilizia e catastale delle u.i. si limita esclusivamente alle parti oggetto pignoramento, escludendo quelle di proprietà comune e/o condominiale ai sensi dell'art. 9bis comma 1ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024.*

## LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rio, è emerso che il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 28/01 rilasciata dal Comune di Rio Marina in data 19/09/2001 (in attuazione della Convenzione stipulata con atto del Notaio Baldacchino Maurizio del 16/07/2001 Rep. 56108, trascritta a Portoferraio in data 30/07/2001 al Part. n. 1306, tra la Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx. ed il Comune di Rio Marina e del successivo Piano di Recupero) e della successiva Concessione Edilizia in Variante n. 05 del 04/03/2005.

Lo stesso è stato dichiarato abitabile con Attestazione di Abitabilità a firma del xxxxxxxxxxxxxxxx, depositata in data 15/07/2005 al Prot. 6184.

Il lotto non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) e l'area sulla quale insiste è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39), al vincolo Idrogeologico ed è incluso all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella Concessione Edilizia in Variante n. 05 del 04/03/2005 e quanto rilevato in loco in occasione del sopralluogo svolto in data 20/05/2025, sono emerse alcune difformità di seguito descritte per l'appartamento e la corte; mentre il posto auto scoperto è risultato urbanisticamente conforme:

**Appartamento:**

- 1) parziale demolizione del muretto presente nella zona cottura;
- 2) realizzazione di setto murario divisorio nel vano unico principale, finalizzato alla creazione di due ambienti separati;
- 3) presenza di uno scalino interno al servizio igienico;
- 4) mancanza dell'infilso tra il disimpegno ed il vano cottura/pranzo;

**Corte Esclusiva:**

5) presenza sul posto di roulotte non facilmente amovibile;

La difformità indicata al punto n. 1) a parere dello scrivente potrà essere sanata con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della L.R. 65/2014 e s.m.i., fatta salva la verifica della conformità rispetto alle norme edilizie vigenti all'epoca di realizzazione dell'abuso e di quelle urbanistiche vigenti al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Il costo puramente indicativo per le spese tecniche necessarie alla presentazione della S.C.I.A. in sanatoria sono stimabili in €. 2.500,00, ai quali dovrà essere aggiunta la sanzione amministrativa, difficilmente quantificabile in questa sede perché determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale (di importo comunque non inferiore ad € 1.000,00).

Per quanto concerne le difformità descritte ai precedenti punti n. 2-3-4-5, lo scrivente non ritiene sia possibile procedere con una pratica di sanatoria; pertanto si riporta di seguito un computo metrico estimativo non esaustivo, redatto sulla base del prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana in vigore per l'anno 2025, finalizzato alla stima dei costi ritenuti necessari per la realizzazione delle opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Si evidenzia che detti costi, sia per quanto concerne le opere di ripristino che per la pratica di sanatoria, sono puramente indicativi e dovranno essere attentamente valutati e quantificati dall'acquirente preventivamente all'acquisto, così come dovrà essere verificata la reale entità e sanabilità delle difformità suddette preventivamente all'acquisto.

L'importo dei lavori edili di ripristino, ottenuto con il computo metrico estimativo, è stato maggiorato di una percentuale pari al 20%, in considerazione delle esigue quantità di lavorazione.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO				
Cod. Prezzario	Voce di Capitolato	Quantità	Costo Unitario	Costo Lavorazione
TOS25_02.A03.006.002	Demolizione di pareti di mattoni forati, spessore una testa comprese parti impiantistiche preedenti	0,94 mc	118,50 €/mc	€ 111,39
TOS25_PR.P71.001.001	Porta tamburata con intelaiatura perimetrale in legno di Abete, struttura cellulare interna a nido d'api e pannelli fibro-legnosi impiallacciato sulle due facce in essenze varie (noce, mogano, rovere, ciliegio, larice, pino, douglas, ecc), con pannelli lisci o bugnati, a battente ad un'anta	1,90 mq	400,30 €/mq	€ 760,57
TOS25_RU.M1.0.001.003	Operaio edile qualificato per la posa in opera della porta di separazione tra la cucina ed il disimpegno.	3 ore	35,97 €/ora	107,91 €
TOS25_RU.M1.0.001.003	Operaio edile qualificato per la rimozione dei sanitari, demolizione di parte della pavimentazione e del relativo scalino, modifica parziale impianto idrico e scarichi, posa in opera di sanitari. Il tutto per eliminare lo scalino esistente nel baano.	32 ore	35,97 €/ora	1.151,04 €
TOS25_PR.P22.043.004	Fornitura di piastrelle da rivestimento e da pavimentazione. Certificate CE secondo la UNI EN 14411:2016. Gres porcellanato, tinte unite, cm 10 x 10.	30,00 mq	33.33 €/mq	999,90 €.
TOS25_01.E02.003.001	Posa in opera di pavimento in ceramica, gres, klinker o prodotti simili, posate a colla su sottofondo precostituito, compreso sigillature dei giunti, distanziatori (se necessari) e pulizia finale, secondo la UNI 11493:2013.  Piastrelle rettangolari o quadrate posate lineari o diagonali	6,30 mq	13.876 €/mq	87,42 €.
TOS25_RU.M1.0.001.003	Operaio edile qualificato per la demolizione, rimozione e smaltimento della roulotte presente nel terreno di proprietà.	16 ore	35,97 €/ora	575,52 €
TOS25_PRRE.C.P17.001.007	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero. miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06.	4 t	22.92 €/t	91,68 €
			TOTALE	3.887,43 oltre IVA
			<b>TOTALE MAGGIORATO DEL 20%</b>	<b>4.664,92 €.* oltre IVA</b>

Appurato quanto sopra sono state inoltre riscontrate alcune lievi incongruenze dimensionali dei locali e di sagoma, da imputare ad errori grafici di rappresentazione ed a modeste opere interne ed esterne eseguite in corso dei lavori di cui alle Concessioni Edilizie, non costituenti difformità edilizie ai sensi dell'art. 34Bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. n. 105/2024.

Alla presente si allegano: estratto della Concessione Edilizia n. 28 del 19/09/2001 (all. n° 23), estratto della Concessione Edilizia in Variante n. 05 del 04/03/2005 (all. n° 24) e copia dell'attestazione di Abitabilità Prot. 6184 del 15/07/2005 (all. n° 25).

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi, non è stata riscontrata la presenza di gravami per i beni in oggetto oltre a quelli descritti nella sez. A9.

#### **A.5. Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato occupato dall'esecutata e dai figli.

#### **A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Per quanto concerne la posizione economica degli esecutati nei confronti del condominio, si rimanda alla dichiarazione pervenuta dall'amministratore in data 05/06/2025 (all. n° 11), dalla quale è possibile dedurre che per l'unità in oggetto ineriscono millesimi condominiali pari a

47,20, che sono state deliberate spese condominiali straordinarie scadute in data 10/10/2024 per un importo pari ad €. 1.448,13 e che risulta presente un debito nei confronti del condominio di €. 3.976,40, maturato fino alla data di emissione del prospetto.

Mediante la stessa mail è pervenuto allo scrivente anche il regolamento condominiale (all. n° 12).

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro. Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. L'aggiudicatario non può richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto pezzo-valore) data la presenza di difformità catastali incidenti sulla rendita.

Per il lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2015.

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Portoferraio non sono emerse pendenze giudiziarie per gli immobili in esame, oltre a quelle descritte nella sezione A9.

#### **A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Portoferraio in data 29/01/2025 ed in data 25/08/2025, ed in base all'analisi dei documenti allegati, si procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

**TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO****Part. n° 1589 del 10/10/2000**

Atto di compravendita del Notaio Caramia Fedele di Lastra a Signa (FI) rep. n. 86450 del 20/09/2000, con il quale la Soc. xxxxxxxxxxxxxx ha acquistato, dalla Soc. xxxxxxxxxxxxxx, la piena proprietà del complesso edilizio, dalla cui completa ristrutturazione sono derivate le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

**Part. n° 1447 del 01/08/2005**

Atto di compravendita del Notaio David Morelli di Piombino (LI) rep. n. 69744 del 27/07/2005, con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, hanno acquistato dalla Soc. xxxxxxxxxxxxxx, la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

**Part. n° 1342 del 09/08/2013**

Atto di compravendita del Notaio Baldacchino Maurizio di Poroferraio (LI) rep. n. 85664 del 06/08/2013, con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni ed in quota pari ad 1/2 ciascuno, dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

**Part. n° 1798 del 01/08/2024**

Atto giudiziario – provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Rep. 1262 del 14/09/2021 a favore della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx e contro il sig.re xxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto l'abitazione identificata al C.F. del Comune di Rio al Foglio 18, P.lla 358,



**B) DESCRIZIONE GENERALE****B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione**

Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo di un più ampio fabbricato composto complessivamente da n. 3 piani fuori terra, con annessi in proprietà esclusiva un posto auto scoperto ed una piccola corte esclusiva non comunicante direttamente con il fabbricato; il tutto ubicato nel Comune di Rio (LI), Loc. San Felo n. 15.

Per accedere all'interno del compendio di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima è necessario percorrere una porzione di strada sterrata in parte posta su terreni di altra proprietà (si precisa che da ricerche svolte nell'ultimo ventennio, non sono emerse servitù di passaggio o altre tipologie di servitù trascritte).

Mediante cancello carrabile e pedonale, provvisto di impianto citofonico ed apertura elettrificata, è possibile raggiungere l'area esterna adibita alla viabilità ed ai parcheggi (sulla quale insiste anche il posto auto oggetto di stima).

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è posto a poca distanza dall'area sopra descritta ed è costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato, da prospetti intonacati e tinteggiati a civile e da coperture a falde inclinate, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in sufficienti/buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha accesso al piano secondo tramite una scala comune interposta tra i due corpi di fabbrica principali, internamente presenta una distribuzione interna regolare e risulta composto da zona pranzo con angolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto, e terrazzo comunicante tra quest'ultima ed il vano soggiorno.

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in monocottura in tutta l'abitazione, ad eccezione di parte del servizio igienico dove è presente una pavimentazione

in parquet, e da pareti intonacate e tinteggiate a civile, ad eccezione del servizio igienico e della zona cottura dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di gress.

Il servizio igienico è dotato di finestra ed è corredato da lavabo, wc, bidet e box doccia.

Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, provvisti di vetrocamera e persiane in legno.

Gli impianti tecnologici comprendono: l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto di condizionamento con n. 2 split, stufa a pellet (per la quale non è stato possibile verificare la presenza di canna fumaria in copertura e di conseguenza verificare la legittimità rispetto al vincolo paesaggista e la conformità rispetto alle norme UNI-EN e del R.E. comunale), impianto citofonico, boiler elettrico e l'impianto antenna TV.

Per la zona cottura è presente un impianto con bombola GPL.

L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,72 ml.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti sopra descritti.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi buone.

Completano l'oggetto della presente relazione di stima, come precedentemente descritto, un posto auto scoperto ed una porzione di corte esclusiva posta a meno di ml 100 dall'abitazione in stato di abbandono al momento del sopralluogo, sulla quale insiste attualmente una roulotte.

Si precisa che non sono state eseguite indagini circa la natura del sottosuolo ed in merito alla verifica dei confini, in quanto non espressamente richieste dal quesito.

Confini

**Appartamento p.2°:** ballatoio condominiale (sub. 603), altra proprietà su più lati (Sub. 614-616), area esterna privata (Sub. 605) , salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

**Posto auto scoperto:** viabilità comune (Sub. 602), altra proprietà per più lati (Sub. 645-637-643), salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

**Corte Esclusiva:** camminamento comune (Sub. 624), altra proprietà per più lati (Sub. 629-631, cabina elettrica (P.lla 444), salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature dei beni oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

<b>SUP. LORDA APPARTAMENTO</b>	<b>c.ca.</b>	<b>mq.</b>	<b>53,00</b>
<b>SUP. LORDA BALCONE</b>	<b>c.ca.</b>	<b>mq.</b>	<b>9,20</b>
<b>SUP. POSTO AUTO SCOPERTO*</b>	<b>c.ca.</b>	<b>mq.</b>	<b>12,00</b>
<b>SUP. CORTE ESCLUSIVA*</b>	<b>c.ca.</b>	<b>mq.</b>	<b>223,00</b>

\* *Superfici desunte da documentazione catastale in atti*

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 31) e dall'elaborato grafico (all. n° 32).

## C) STIMA DEI BENI

### C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, in ragione del miglior e più conveniente uso degli immobili pignorati, costituire per gli stessi la formazione di un unico lotto.

### C.2. Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del " *valore di mercato*" e del " *valore di base d'asta* " dei beni in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

*" L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " ( I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142 ).*

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolunghe in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" il valore non è... un carattere intrinseco di un 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 ai diversi scopi per cui viene valutato ".*

E' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria ( i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

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

### **C.3. Determinazione del valore di mercato**

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “ l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della 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 cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure in alternativa di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);

- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 24 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche similari.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche similari al bene oggetto di stima.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati al paragrafo “elenco comparabili lotto unico”.

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

- 1) la S.E.L. dell'unità immobiliare per civile abitazione e le relative superfici accessorie.
- 2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

- **Data:** il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un decremento, così come desunto dal rapporto pubblicato sul sito del Borsino Immobiliare che ha indicato nel periodo 2024-2025, una diminuzione delle quotazioni per una percentuale pari allo 1,96% annuo.

- **Superficie:** La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superficie riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

- **Servizi igienici:** il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

- **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile.

Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 300,00 al mq di SEL.

- **Stato di manutenzione impianti:** lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 150,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

- **Livello di piano:** il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un deprezzamento del 1% del valore di mercato dell'immobile per ogni piano;

- **Ascensore:** il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stato calcolato in diminuzione del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

- **Stima dei beni**

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il lotto in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A. (utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati) appare congruo attribuire un valore medio pari a **2.067,70 €/mq.**

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito di ricerche di compravendite di beni comparabili all'oggetto in perizia, oltre che da banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare ed annunci di immobili posti in vendita nella zona, opportunamente ribassati a compensazione di una possibile trattativa che normalmente di verifica in sede di perfezionamento di una trattativa di mercato.

**ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO****COMPARABILE A**

**Tipologia:** appartamento (3.0 vani catastali) con due porzioni di corti esclusive

**Ubicazione:** Rio, Loc. San Felo snc

**Piano:** primo con due porzioni di corti esclusive

**Stato di manutenzione:** dal titolo di provenienza ritenuto da buono/ristrutturato

**Superficie catastale:** 57 mq

**Locali accessori:** due porzioni di corti esclusive

**Giardino privato:** due porzioni di corti esclusive

**Riscaldamento:** autonomo a GPL

**Ascensore:** no

**Prezzo di cessione** €. 147.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** €. 2.579,00/mq

**Classe Energetica:** B

**Fonte del dato:** atto di compravendita part. 1356 del 20/06/2025

**COMPARABILE B**

**Tipologia:** appartamento (3.0 vani catastali) con porzione di resede esclusivo

**Ubicazione:** Rio, Loc. San Felo snc

**Piano:** primo con porzione di resede esclusivo

**Stato di manutenzione:** dal titolo di provenienza ritenuto da buono/ristrutturato

**Superficie catastale:** 57 mq

**Locali accessori:** porzione di resede esclusivo

**Giardino privato:** porzione di resede esclusivo

**Riscaldamento:** autonomo a GPL

**Ascensore:** no

**Prezzo di cessione** €. 143.520,00

**Valore unitario scaturito circa:** €. 2.517,89/mq

**Classe Energetica:** C

**Fonte del dato:** atto di compravendita part. 1581 del 09/07/2024

**COMPARABILE C**

**Tipologia:** appartamento (3.0 vani catastali) con due porzioni di corti esclusive

**Ubicazione:** Rio, Loc. San Felo snc

**Piano:** primo con due porzioni di corti esclusive

**Stato di manutenzione:** buono

**Superficie catastale:** 70 mq + 150,00 mq di resede = 77,50  
mq commerciali

**Locali accessori:** due porzioni di corti esclusive

**Giardino privato:** due porzioni di corti esclusive

**Riscaldamento:** autonomo a GPL

**Ascensore:** no

**Valore posto in vendita** € 210.000,00

**Valore unitario ridotto del 20%:** € 2.167,74/mq

**Classe Energetica:** G

**Fonte del dato:** Annuncio Immobiliare Idealista n. 32182262

**COMPARABILI OSSERVATORI\***

**Tipologia:** abitazioni di tipo civili

**Ubicazione:** Periferica/LOC.PADRETERNO E LA PARATA DI RIO ELBA

**Stato di manutenzione:** normale

**Valore unitario minimo per abitazioni di tipo civile:** € 2.350,00 al mq

**Valore unitario massimo per abitazioni di tipo civile:** € 2.950,00 al mq

**Fonte del dato:** Osservatorio del mercato Immobiliare – 2° semestre 2024

*\* dati riferiti alla fascia adiacente a quella in oggetto*

**COMPARABILI OSSERVATORI**

**Tipologia:** abitazioni in stabili fascia media

**Ubicazione:** Rio Marina Loc.praticciolo

**Valore unitario minimo per abitazioni fascia media:** € 2.106,00 al mq

**Valore unitario medio per abitazioni di fascia media:** € 2.641,00 al mq

**Valore unitario massimo per abitazioni di fascia media:** € 3.176,00 al mq

**Fonte del dato:** Borsino Immobiliare – Luglio 2025

*N.B. in assenza di dati desumibili dalla documentazione agli atti, per il subject è stata ipotizzata una classe energetica G come indicato all'interno dell'atto del 2013.*

**ALLEGATO TABELLE MCA**

**1. TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristica	Compravendita Unità A	Compravendita Unità B	Asking Price Unità C	Subject S
Prezzo richiesto/Transazione	147.000,00	143.520,00	210.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	0,0%	20,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	147.000,00	143.520,00	168.000,00	<b>170.616,88</b>
€/mq	2579	2.518	2.168	<b>2.059</b>
Data DAT (mesi)	6	16	4	
Superficie Commerciale SUC (mq)	57,00	57,00	77,50	82,86
Livello piano LIV (n)	1	1	0	2
Presenza Ascensore ASC (n) SI(1) NO(-1)	-1	-1	-1	-1
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	1	2	1
Stato impianti IMP (liv.)	2,50	2,50	2,00	2,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	2,50	2,50	2,00	2,00
Garage	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantine e/o resede e/o posto auto scoperto	2,00	1,00	2,00	2,00

**CARATTERISTICHE ENERGETICHE**

**2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

1. TABELLA DEI DATI	6	5	1	1
<b>In alternativa: 2) valutazione della prestazione energetica e dell'indice di emissione CO2</b>				
Indice prestazione energetica EPI (kwh*mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh*mq*a)	8,55	8,55	11,63	12,43
Emissione di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2*mq*a)	0,855	0,855	1,163	1,243

**2. INDICI MERCANTILI**

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,0196
p(LIV)/PRZ	-0,0100
p(ASC)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	150,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	300,00
Garage	25.000,00
Cantine e/o resede e/o posto auto scoperto	8.000,00
Costo ragguglio classi energetiche (euro)	4.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Saggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/CO2)	15,00
Tasso di variazione del costo delle emissioni di CO2	0,01

**3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	240,10	234,42	274,40
p(SUP) (euro/mq)	2.167,74	2.167,74	2.167,74
p(LIV) (euro/mq)	-1.470,00	-1.435,20	-1.680,00
p(ASC) (euro/mq)	-2.940,00	-2.870,40	0,00
p(SER) (euro/n)	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/n)	100,00	100,00	100,00
p(STM) (euro/n)	300,00	300,00	300,00
p(CLE) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(EPI) (euro/kwh*mq*a)	285,00	285,00	387,50
p(CO2) (euro/KgCO2*mq*a)	28,50	28,50	38,75

Indice classe energetica:

- A4 - 10
- A3 - 9
- A2 - 8
- A1 - 7
- B - 6
- C - 5
- D - 4
- E - 3
- F - 2
- G - 1

**4. TABELLA DI VALUTAZIONE**

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	147.000,00	143.520,00	168.000,00
DAT (mesi)	-1.440,60	-3.750,66	-1.097,60
SUC (mq)	56.057,81	56.057,81	11.619,10
LIV (n)	-1.470,00	-1.435,20	-3.360,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	-4.200,00
IMP (liv.)	-4.275,00	-4.275,00	0,00
STM (liv.)	-8.550,00	-8.550,00	0,00
Garage	0,00	0,00	0,00
Cantine e/o resede e/o posto auto scoperto	0,00	8.000,00	0,00
CLE (n)	-20.000,00	-16.000,00	0,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzi corretti (euro)</b>	<b>167.322,21</b>	<b>173.566,95</b>	<b>170.961,50</b>

**5. RECONCILIATION E STIMA**

Stima Unità S = **170.616,88** euro  
 Prezzo Unitario S (€/mq) = **2.059,10** euro

Vmax: 173.566,95  
 Vmin: 167.322,21  
 D% 3,732

Per il subject, non essendo in possesso di APE, è stata ipotizzata cautelativamente una classe energetica "G", come indicato nell'atto di acquisto dell'anno 2023  
 Per il comparabile 3 è stato applicato uno sconto pari al 20% del prezzo di vendita a compensazione di una possibile trattativa ed in quanto arredato

**VALORE DI MERCATO**

**Calcolo della superficie commerciale del LOTTO UNICO:**

SUP. APPARTAMENTO	(53,00 mq x 1,00) =	53,00 mq
SUP. TERRAZZO	( 9,20 mq x 0,30) =	2,76 mq
SUP. POSTO AUTO SCOPERTO	( 12,00 mq x 0,40) =	4,80 mq
SUP. RESEDE	( 223,00 mq x 0,10) =	<u>22,30 mq</u>
TOTALE SUP. COMMERCIALE		82,86 mq

**Calcolo del valore di mercato (Vm)**

**Vm** = sup. commerciale x valore di mercato unitario

**Vm** = 82,86 mq x 2.059,10 €/mq = **170.617,03 €**

**LOTTO UNICO:** In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 171.000,00 (€uro CENTOSETTANTUNOMILA/00)**.

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

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al “progetto dati immobiliari da aggiudicazioni” con pubblicazione sul portale Procedure.it, delle caratteristiche, dei valori di mercato e dei prezzi di aggiudicazione degli immobili oggetto di procedure esecutive, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d’asta.

Da una ricerca effettuata sul suddetto portale on-line di immobili aggiudicati nel territorio del Comune di Rio il più possibile similari a quello in oggetto, ed indicativamente entro un raggio di 5 Km dal subject, è emerso un unico dato di riferimento da poter prendere in esame, corrispondente alla procedura Ruolo n. LI-EI-11-2021 , il cui immobile è stato aggiudicato ad un prezzo inferiore del 12,11% rispetto al valore stimato in sede di CTU.

Si riportano di seguito i dati relativi alla scheda dell’immobile preso a confronto:

Procedura: Ruolo n. LI-EI-11-2021 (CTU non allegata al portale)

Ubicazione: Comune di Rio, località San Felo

Superficie: 46,76 mq

Stato di manutenzione: normale

Metodo di stima: M.C.A. con Asking Price

Valore di stima netto: 171.800,00 €

Prezzo di aggiudicazione: 151.000,00 €

P% di riduzione rispetto al valore stimato: 12,11%

N° asta esperita: 1

Data della stima: 20/07/2023

Data di aggiudicazione: 07/05/2024

Pertanto lo scrivente, in sede di determinazione del più probabile valore d’asta del bene pignorato, ha ritenuto opportuno considerare una percentuale di riduzione al valore di stima pari al 12,11%, a compensazione anche delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alle procedure di aggiudicazione prima e delle prese in possesso dopo.

La determinazione del valore del bene da considerare a base d’asta, avverrà praticando

opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta onere sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover regolarizzare la posizione contabile nei confronti del condominio;
- l'incertezza circa la reale posizione economica della proprietà nei confronti del condominio al momento dall'aggiudicazione;
- la necessità di dover ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate;

**LOTTO UNICO:** Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

<b>Valore di mercato stimato</b>	= €. 171.000,00
Detrazioni ex art. 568:	
regolarizzazione urbanistica	= - €. 8.164,92
regolarizzazione catastale	= - €. 500,00
debiti di natura condominiale (al 05/06/25)	= - €. 5.424,53
Detrazione base d'asta	= - €. 20.708,10 (€. 171.000,00 x 12,11%)
<b>Valore a base d'asta</b>	= <b>€. 136.000,00 arrotondato</b> <b>(CENTOTRENTASEIMILA/00)</b>

#### D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura lotto stesso sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

Stagno (LI), Dicembre 2025

**L'esperto estimatore**

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

VALUTATORE  
CERTIFICATO  
NORMA 11558

**intertek**  
Total Quality. Assured.

**ACCREDIA**  
L'ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO

**Allegati**

- n° 01 nomina CTU
- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 istanza per richiesta di proroga del C.T.U.;
- n° 06 concessione proroga richiesta dal C.T.U.;
- n° 07 verbale di sopralluogo del 20/05/2025;
- n° 08 dichiarazione dell'occupante;
- n. 09 richiesta all'amministratore della posizione contabile della proprietà nei confronti del condominio;
- n. 10 P.E.C. di sollecito all'amministratore di condominio;
- n° 11 risposta dell'amministratore in merito alla posizione contabile della proprietà nei confronti del condominio;
- n° 12 regolamento di condominio;
- n° 13 istanza per richiesta chiarimenti;
- n° 14 verbale udienza del 16/10/2025;
- n° 15 visura catastale storica appartamento;
- n° 16 planimetria catastale appartamento;
- n° 17 visura catastale storica posto auto scoperto;
- n° 18 planimetria catastale posto auto scoperto;
- n° 19 visura catastale storica resede esclusivo;
- n° 20 elaborato planimetrico;
- n° 21 elenco subalterni;

- n° 22 estratto di mappa wegis;
- n° 23 Concessione Edilizia n. 28 del 19/09/2001;
- n° 24 estratto della Concessione Edilizia in Variante n. 05 del 04/03/2005;
- n° 25 Attestazione di Abitabilità Prot. 6184 del 15/07/2005;
- n° 26 elenco sintetico delle formalità intestato al sig. xxxxxxxxxxxx;
- n° 27 elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxx;
- n° 28 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- n° 29 atto di provenienza;
- n° 30 decreto di omologa separazione;
- n° 31 documentazione fotografica;
- n° 32 elaborato grafico.