

**Esecuzione Immobiliare n° 155/2024**

**Promossa da:**

[REDACTED]  
Via Corfù 102 - Brescia  
Patrocinio: Avv Maurizio Miceli Sopo / Avv. Cinzia Genovesi  
[maurizio.miceli\\_sopo@brescia.pecavvocati.it](mailto:maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it)  
[cinziagenovesi@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:cinziagenovesi@pec.ordineavvocatilivorno.it)

**contro:**

[REDACTED] nato a Cecina il 11/10/1960 Cod. Fiscale [REDACTED]  
residente Rosignano M.mo – Vada – Via per Rosignano 2b

[REDACTED] nata a Pisa il 20/01/1992 Cod. Fiscale [REDACTED]  
residente Rosignano M.mo – Vada – Via per Rosignano 2b

[REDACTED] nata a Pisa il 08/05/2001 Cod. Fiscale [REDACTED]  
residente Rosignano M.mo – Vada – Via per Rosignano 2b

[REDACTED] nata a Pisa il 26/07/1994 Cod. Fiscale [REDACTED]  
residente Castagneto Carducci – Via G. Matteotti 74

**Atto di Intervento:**

[REDACTED]  
Sede: Via Grezar n° 14 - Roma C.F. 13756881002  
Procuratore pro tempore Sig. Mario Di Traglia  
[REDACTED]

- Custode : Dott. Andrea Pinta [immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu](mailto:immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu)  
per conto IVG Pisa-Livorno-Grosseto
- Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai [dario.cerrai@geopec.it](mailto:dario.cerrai@geopec.it)  
con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a - Tel 0586/761535
- Data Decreto di nomina 25/10/2024
- Data trasmissione Giuramento 04/11/2024
- Data Udienza ex 569 cpc 27/02/2025 ore 10,10



1) Identificazione Catastale e Conformità.	Pag. 5
2) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.	Pag. 6
3) Costi sanatoria.	Pag. 7
4) Inquadramento urbanistico e vincoli.	Pag. 7
5) Storico ventennale dei Trasferimenti immobiliari e Trascrizioni.	Pag. 7
6) Iscrizioni gravanti sul bene.	Pag. 11
7) Posizione giuridica del bene.	Pag. 12
8) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.	Pag. 13
9) Disciplina Fiscale del Trasferimento.	Pag. 13
10) Descrizione del bene.	Pag. 13
11) Caratteristiche della zona.	Pag. 15
12) Vincoli condominiali.	Pag. 16
13) Verifica Locazioni Agenzia Entrate.	Pag. 16
14) Prelazione.	Pag. 16
15) Stima del bene. Principi generali.	Pag. 17
16-A) Determinazione del Valore di Mercato.	Pag. 18
16-B) Determinazione del Valore Base d'Asta.	Pag. 23
17) Conclusioni.	Pag. 24
Allegati	Pag. 26



**PERIZIA DI STIMA**

RELATIVA A BENI POSTI IN COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI), Frazione VADA,  
VIA PER ROSIGNANO n° 2a-2b.

A seguito dell'incarico ricevuto in data 25/10/2024 dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe e notificato in data 28/10/2024, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, associato in Studio Tecnico Geo3 con sede in Rosignano Solvay (LI), via Marsala n° 2/a, in data 04/11/2024 ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo.

L'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n° 81, è stato nominato Custode dell'immobile pignorato e il sopralluogo presso il bene pignorato è avvenuto in data 05/12/2024 unitamente al Dott. Andrea Pinta, incaricato dallo stesso Istituto di cui sopra.

Nel corso del citato sopralluogo e alla presenza del Sig. ██████████ è stata presa visione dei beni pignorati e sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

Dopo gli opportuni accertamenti, lo scrivente provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente indicando fin da ora che trattasi di un **LOTTO UNICO**.

**RELAZIONE TECNICA**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- A) Appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato, terreno e primo di un immobile di più ampie dimensioni sito in Comune di Rosignano M.mo (LI), frazione Vada, Via per Rosignano n° 2, al quale si accede da detta Via tramite corte esclusiva e vano scala interno.
- B) Rimessa posta al piano seminterrato del medesimo immobile con accesso dalla Corte.
- C) Corte esclusiva a comune tra la suddetta Rimessa e l'Appartamento.

**ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

UBICAZIONE: Comune di Rosignano M.mo, frazione Vada, Via per Rosignano n° 2.

DATI CATASTALI:



I beni sono individuati al **Foglio 106** del Comune di Rosignano M.mo nel seguente modo:

**A) Particella 1504 sub 5** l'Appartamento al piano primo con il vano scala a piano terreno ed accessori al piano seminterrato

**B) Particella 1504 sub 6** la Rimessa al piano seminterrato

**C) (ex Particella 1504 sub 9)** Corte a comune tra l'Appartamento (sub 5) e la Rimessa (sub 6) B.C.N.C. attualmente non individuata con il subalterno.

A favore dei beni individuati alla Particella 1504 sub 602 (appartamento Piano Terreno prop. [REDACTED]) e 1504 sub 605 (appartamento Piano Terreno prop. [REDACTED]) esiste una servitù di passo sulla corte B.C.N.C. a comune tra i sub 5 e sub 6 della Particella 1504.

E' inoltre compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per la quota che spetta per Legge a detta porzione.

#### INTESTAZIONE CATASTALE:

- [REDACTED] nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 Cod. Fiscale [REDACTED] Proprietà' in ragione di ½
- [REDACTED] nata a Cecina (LI) il 19/10/1963 Cod. Fiscale [REDACTED] Proprietà' in ragione di ½

CONFORMITA' EDILIZIA : non conforme

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

DISPONIBILITA' DEI BENI: a disposizione degli Esecutati

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: appartamento di civile abitazione con rimessa

CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti principali capitoli:

#### **CAPITOLI DELLA PERIZIA**

16) *Identificazione Catastale e Conformità.*

17) *Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.*

18) *Costi sanatoria.*

19) *Inquadramento urbanistico e vincoli.*

20) *Storico ventennale dei Trasferimenti immobiliari e Trascrizioni.*

21) *Iscrizioni gravanti sul bene.*

22) *Posizione giuridica del bene.*

23) *Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.*

24) *Disciplina Fiscale del Trasferimento.*

25) *Descrizione del bene.*

26) *Caratteristiche della zona.*

27) *Vincoli condominiali.*

28) *Verifica Locazioni Agenzia Entrate.*

29) *Prelazione.*

30) *Stima del bene. Principi generali.*

16-A) *Determinazione del Valore di Mercato.*

16-B) *Determinazione del Valore Base d'Asta.*

17) *Conclusioni.*

### **1) Identificazione Catastale e Conformità.**

I beni pignorati oggetto della presente Perizia, come detto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano M.mo al Foglio 106 nel seguente modo:

- **Appartamento** distinto alla Particella 1504 sub 5, Via per Rosignano, piano S1-T-1 categoria A/2, classe 5, vani 11,5 Sup. catastale totale mq. 270, Rendita €. 2.732,06;
- **Rimessa** distinta alla Particella 1504 sub 6, Via per Rosignano, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq. 16, Sup. catastale totale mq. 18, Rendita €. 55,36;

Gli immobili sono intestati a:

- [REDACTED] nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 Cod. Fiscale [REDACTED]  
Proprietà in ragione di ½
- [REDACTED] nata a Cecina (LI) il 19/10/1963 Cod. Fiscale [REDACTED]  
Proprietà in ragione di ½

Al Catasto Terreni la Particella 1504 del Foglio 106 è identificata come Ente Urbano della superficie di mq. 850.

### **DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE**

La **planimetria catastale** dell'appartamento agli atti dell'Agenza del Territorio datata 03/06/1987 **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'immobile (Foglio 106 Part. 1504 sub 5). Nel merito si rilevano diverse difformità rappresentative e indicazione di altezza

errata.

La **planimetria catastale** della rimessa agli atti dell'Agenda del Territorio datata 03/06/1987 **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'immobile (Foglio 106 Part. 1504 sub 6) in quanto l'altezza indicata è errata.

L'**elaborato planimetrico** Prot. 24934 del 13/02/2002 attualmente agli atti **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** in quanto la corte urbana (Bene Comune non Censibile) a comune alle particelle 1504 sub 5 e 1504 sub 6 non è individuata dal subalterno che invece risultava indicato come sub 9 nell'elaborato planimetrico iniziale del 01/12/1992.

Inoltre l'intestazione catastale è errata in quanto [REDACTED] è deceduta in data 31/07/2018 e quindi manca la Voltura. Le Sigg.re [REDACTED]

[REDACTED] sono le figlie di [REDACTED]

Per correttezza si dovranno aggiornare gli elaborati grafici di cui sopra mediante deposito presso l'Agenda del Territorio di Livorno dei relativi atti per il cui costo si rimanda al successivo punto 3).

## **2) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio del Comune di Rosignano M.mo è emerso che beni pignorati sono stati interessati dalle seguenti Pratiche Edilizie:

- 1) **Concessione Edilizia n° 519/77** intestata a [REDACTED] relativa alla costruzione dell'immobile. Detta Pratica, così come certificato dallo stesso Comune, risulta irreperibile presso l'Archivio comunale per cui non è stato possibile prenderne visione.
- 2) **Concessione Edilizia in sanatoria** relativa all'istanza di Condono n° 6470/86 relativa a modifiche interne ed esterne rilasciata a [REDACTED] e cointestati in data 12/12/1992 con Attestazione di agibilità/abitabilità relativa al Condono e alla Pratica Ed. 519/1977 datata 23/7/2001 a firma del Geom. Franco Pierattini protocollata dal Comune di Rosignano M.mo in data 25/9/2001 al n° 023140.
- 3) **Denuncia Inizio Attività n° 384/2001** del 19/04/2001 Prot. 10177 intestata a [REDACTED] a firma Geom. Franco Pierattini per modifiche interne al piano seminterrato con Certificato di Collaudo Finale datato 25/5/2001 a firma dello stesso Tecnico protocollato dal Comune di Rosignano M.mo in data 25/5/2001 al n° 13003.

DIFFORMITA' EDILIZIE RICONTRATE

Vi sono difformità relative all'altezza interna tra lo stato attuale e lo stato rappresentato nel Condono sia al piano primo che al seminterrato. C'è una difformità prospettica relativa ad una finestra sul balcone lato sud che nel Condono risultava sporto. E' stata realizzata una finestra interna al piano seminterrato fra i locali di sgombero e discordanze di misure nel sottotetto. Tali difformità rientrano in parte nelle tolleranze di cui alla Legge 105/2024 (cd. Salva Casa) ed in parte sono sanabili, salvo miglior verifica dal punto di vista strutturale riguardo all'apertura interna al piano seminterrato su un muro di rilevante spessore. Per il costo si rimanda al successivo punto 3).

### **3) Costi sanatoria.**

Le spese tecniche relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, edilizie presso il Comune di Rosignano M.mo e catastali presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, unitamente a diritti, sanzioni, IVA e oneri previdenziali si riferiscono alla elaborazione e presentazione della Pratica Edilizia a sanatoria e agli adempimenti catastali per l'aggiornamento degli atti (Docfa, Voltura, etc.).

Il costo complessivo da sostenere ammonta indicativamente a **€. 5.000,00.**

### **4) Inquadramento urbanistico e Vincoli.**

L'area su cui insistono gli immobili pignorati si trova in centro abitato nell'UTOE 1 in zona "Ba" = Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati normata dall'Art. 85 N.T.A. del Piano Operativo comunale vigente, zona vulnerabile ai nitrati inserita in ambito di pericolosità idraulica I2 – media e pericolosità geologica G1 – bassa.

L'immobile non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 ma è in area soggetta a vincolo sismico con classe di pericolosità S3I - elevata.

### **5) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sui beni oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni:

- A) Atto di Compravendita** rogato Notaio Franco Pazzaglia di Cecina del 18/04/1979 Rep. 16325 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/1979 ai numeri 3476/2393

a favore di:

- [REDACTED] nato a Rosignano M.mo il 16/07/1932 C.F. [REDACTED]  
coniuge di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4
- [REDACTED] nata a Firenze il 17/03/1935 C.F. [REDACTED], coniuge di [REDACTED]  
in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/4
- [REDACTED] nato a Castagneto C.cci il 06/01/1926 C.F. [REDACTED],  
coniuge di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4
- [REDACTED] nata a Rosignano M.mo il 02/05/1927 C.F. [REDACTED]  
coniuge di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

contro " [REDACTED] con sede in Rosignano M. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un appezzamento di terreno distinto al Foglio 106 del Comune di Rosignano M.mo, particella 1504 di mq. 850 e particella 1506 di mq. 910.

**B) Atto di Divisione** rogato Notaio Anna Alterio di Cecina del 29/12/1992 Rep. 35621 trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/1993 ai numeri 296/257 a favore di:

- [REDACTED] nato a Rosignano M.mo il 16/07/1932 C.F. [REDACTED]  
coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- [REDACTED] nata a Firenze il 17/03/1935 C.F. [REDACTED], coniuge di [REDACTED]  
in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- [REDACTED] nato a Castagneto C.cci il 06/01/1926 C.F. [REDACTED]  
coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- [REDACTED] nata a Rosignano M.mo il 02/05/1927 C.F. [REDACTED]  
coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

contro:

- [REDACTED] nato a Rosignano M.mo il 16/07/1932 C.F. [REDACTED]  
coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per



la quota di 1/4

- [REDACTED] nata a Firenze il 17/03/1935 C.F. [REDACTED], coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

- [REDACTED] nato a Castagneto C.cci il 06/01/1926 C.F. [REDACTED], coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

- [REDACTED] nata a Rosignano M.mo il 02/05/1927 C.F. [REDACTED] coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per

la quota di ¼

con il quale ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] venivano assegnati i beni individuati al Foglio 106 Particella 1504 sub 5 (appartamento), 1504 sub 6 (rimessa) e 1504 sub 9 (corte).

Su quest'ultima veniva costituita **servitù di passaggio** a favore della proprietà [REDACTED] della larghezza di mt. 1,00 lungo il confine ovest e di mt. 1,30 dalla curva fino alle scale di accesso dell'appartamento usufruendo anche del piccolo cancello esistente a confine con la proprietà comunale. Sul tratto di mt. 1,30 costituito anche il **diritto di mettere in opera tubazioni** del metano. Inoltre dal pozzo situato nella proprietà [REDACTED] potranno **attingere acqua** con mezzi autonomi anche i Sigg.ri [REDACTED] mentre i Sigg.ri [REDACTED] potranno costruire nella loro proprietà una recinzione al confine sul retro del fabbricato.

**C) Atto di Compravendita** rogato Notaio Valerio Ferruccio di Cecina del 08/07/2008 Rep. 38821/9349 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2008 ai numeri 12677/7542 a favore di:

- [REDACTED] nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. [REDACTED] coniuge di [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½

- [REDACTED] nata a Cecina (LI) il 19/10/1963 Cod. Fiscale [REDACTED] coniuge di [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½

contro:

- [REDACTED] nato a Rosignano M.mo il 16/07/1932 C.F. [REDACTED]



coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- [REDACTED] nata a Firenze il 17/03/1935 C.F. [REDACTED], coniuge di [REDACTED] in comunione legale dei beni per il diritto di proprietà per la quota di ½

relativamente agli immobili catastalmente individuati al Foglio 106 del Comune di Rosignano M.mo, particella 1504 sub 5 e particella 1504 sub 6.

**D) Atto di Costituzione di diritti reali** rogato Notaio Francesco Paolo Tamma di Cecina del 08/01/2015 Rep. 113314/16341 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/01/2015 ai numeri 875/687 a favore di:

- [REDACTED] con sede in Firenze C.F. 02005070483

contro:

- [REDACTED] a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. [REDACTED] coniuge di [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½
- [REDACTED] nata a Cecina (LI) il 19/10/1963 Cod. Fiscale [REDACTED] coniuge di [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½

ed altri proprietari relativamente alla costituzione di una servitù di distanza a titolo gratuito.

**E) Atto di Costituzione di diritti reali** rogato Notaio Francesco Carsillo di Cecina del 21/05/2021 Rep. 5472/3839 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2021 ai numeri 9450/6487 a favore di:

- [REDACTED] con sede in Cecina C.F. 01415450491

contro:

[REDACTED] nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. [REDACTED]

- [REDACTED] nata a Pisa il 20/01/1992 Cod. [REDACTED]

[REDACTED] nata a Pisa il 26/07/1994 Cod. [REDACTED]

[REDACTED] nata a Pisa il 08/05/2001 Cod. Fiscale [REDACTED]

ed altri proprietari relativamente alla costituzione di una servitù di distanza a titolo gratuito.



**F) Atto di Accettazione Eredità** con beneficio di inventario rogato Notaio Marco Cavallini di Rosignano M.mo del 07/07/2022 Rep. 145826/17967 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/07/2022 ai numeri 12960/9174 a favore di:

██████████ nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. ██████████  
██████████ nata a Pisa il 20/01/1992 Cod. Fiscale ██████████  
██████████ nata a Pisa il 26/07/1994 Cod. Fiscale ██████████  
██████████ nata a Pisa il 08/05/2001 Cod. Fiscale ██████████

contro:

- ██████████ nata a Cecina (LI) il 19/10/1963 Cod. Fiscale ██████████  
██████████ coniuge di ██████████ in separazione dei beni deceduta in data 31/07/2018

**G) Atto Giudiziario di pignoramento** immobiliare del Tribunale di Livorno Assistente/Funziario U.N.E.P. in data 11/07/2024 Rep. n° 3120, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/09/2024 al n. 15842/11316 a favore di:

- ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- ██████████ nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. ██████████ per il diritto di proprietà in ragione di 12/18  
- ██████████ nata a Pisa il 20/01/1992 C.F. ██████████ per il diritto di proprietà in ragione di 2/18  
- ██████████ nata a Pisa il 26/07/1994 C.F. ██████████ per il diritto di proprietà in ragione di 2/18  
- ██████████ nata a Pisa il 08/05/2001 C.F. ██████████ per il diritto di proprietà in ragione di 2/18

relativamente agli immobili catastalmente individuati al Foglio 106 del Comune di Rosignano M.mo, particella 1504 sub 5 e particella 1504 sub 6.

#### **6) Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sui beni gravano le seguenti

Iscrizioni:

**H) Iscrizione** del 18/07/2008 n° 12678 del Registro generale e n° 2988 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio Valerio Ferruccio di Cecina del 08/07/2008 Rep. n° 38822/9350 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] C.F. 01225610508 per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 contro:

- [REDACTED] nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. [REDACTED] coniuge di [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½
- [REDACTED] nata a Cecina (LI) il 19/10/1963 Cod. Fiscale [REDACTED] coniuge di [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½

**I) Iscrizione** del 01/10/2013 n° 12412 del Registro generale e n° 2019 del Registro particolare, Atto Amministrativo del 23/09/2013 Rep. n° 328/6113 per ipoteca legale a favore di [REDACTED] C.F. 03078981200 per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 contro:

- [REDACTED] nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½

**L) Iscrizione** del 06/09/2022 n° 16108 del Registro generale e n° 2848 del Registro particolare, Atto Amministrativo del 05/09/2022 Rep. n° 1675/6122 per avviso di accertamento e addebito esecutivo a favore di [REDACTED] C.F. 13756881002 per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 contro:

- [REDACTED] nato a Cecina (LI) il 11/10/1960 C.F. [REDACTED] in separazione dei beni per il diritto di proprietà' in ragione di ½

### **7) Posizione giuridica del bene.**

I beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà degli Esecutati in ragione dell'Atto di Compravendita rogato Notaio Valerio Ferruccio di Cecina del 08/07/2008.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 05/12/2024 dal sottoscritto unitamente ad un collaboratore, l'appartamento con l'unità rimessa risultava ammobiliato e occupato dal Sig. [REDACTED] con le figlie.

I beni per loro natura e consistenza non risultano divisibili e quindi si dovrà procedere alla vendita dell'intera quota.

### **8) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

Lo scrivente, vista la natura e la consistenza dei beni, procede con la formazione di un Lotto Unico.

### **9) Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Trattandosi di beni in proprietà a persone fisiche, il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di registro.

Essi ricadono nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

L'acquisto di un immobile all'asta non preclude la possibilità di usufruire dei benefici "prima casa" con diritto all'abbattimento dell'imposta di registro dal 9% al 2%.

Il regime di determinazione della base imponibile per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, si può applicare anche a tutti gli atti di cessione di immobili pertinenziali, a condizione che risulti individuabile, in modo certo, il rapporto di accessorieta della pertinenza rispetto al bene principale; ne consegue che si applica anche all'ingresso-ripostiglio sottoscala.

Il Valore fiscale per il calcolo della base imponibile sarà quindi pari alla Rendita catastale moltiplicata per 126 oppure per 115,50 se acquirente "prima casa".

### **10) Descrizione dei beni.**

#### **APPARTAMENTO – RIMESSA - CORTE**

L'appartamento (Foglio 106 Part. 1504 sub 5) è ubicato al piano seminterrato, terreno e primo di un fabbricato di più ampie dimensioni; ad esso si accede tramite corte e vano scala esclusivo interno al fabbricato.

E' composto da ingresso al piano terreno, cucina, cinque vani, bagno, wc, ripostiglio, disimpegno e due balconi al piano primo, sottotetto al piano secondo nonché due vani e centrale termica al piano seminterrato. Il tutto collegato da scala interna esclusiva.

La rimessa (Foglio 106 Part. 1504 sub 6) si trova al piano seminterrato con ingresso carrabile autonomo dalla corte esterna oppure pedonale dai vani seminterrati dell'appartamento a cui è direttamente collegata.



**La corte** esterna è a comune tra l'appartamento e la rimessa. Si tratta pertanto di un Bene Comune non Censibile ma al momento non è catastalmente individuata con un numero di subalterno sull'Elaborato Planimetrico. Detta corte è gravata da un diritto di passo a piedi su una striscia di terreno a favore dei due appartamenti del piano terreno.

E' inoltre compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per la quota che spetta per Legge a dette porzioni.

**SUPERFICI:**

- la superficie utile interna dell'appartamento al piano primo è di mq. 158,61 circa, la lorda di mq. 194,83
- la superficie dei balconi è di mq. 19,36 circa
- la superficie utile interna del piano sottotetto è di mq. 16,53, la lorda di mq. 19,63
- la superficie utile interna dei locali al piano seminterrato è di mq. 56,16, la lorda di mq. 65,69
- la superficie utile interna della rimessa è di mq. 14,65, la lorda di mq. 18,00
- la superficie della corte esterna (gravata da diritto di passo) è di mq. 262,00

**CONFINI:**

L'appartamento comprende l'intero piano primo mentre il vano scala al piano terra, i locali di sgombero e la rimessa al piano seminterrato confinano con la corte di proprietà

██████ proprietà ██████████ e proprietà ████████, salvo se altri.

La corte esterna confina con i suddetti proprietari, con proprietà Comune di Rosignano M.mo e proprietà ██████████

**CARATTERISTICHE**

Al suo interno l'appartamento si presenta buono stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in monocottura di diversi tipi completi di battiscopa. Le pareti dei bagni e quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le rubinetterie sono di tipo ordinario in buono stato.

Il portone di ingresso è in legno così come le porte interne.

Gli sporti e le finestre sono in legno con vetro doppio dotate di persiane in legno in normale stato di conservazione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risale all'epoca della costruzione ed è dotato

di salvavita e citofono. L'appartamento è allacciato all'acquedotto.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gasolio posta in apposito locale al piano seminterrato e radiatori in ghisa; è presente un caminetto a legna nel tinello.

Il vano scala si presenta in ottime condizioni, la scala è rivestita in travertino sia in pedata che in alzata con corrimano in ferro.

Anche il portone della rimessa è in legno ad ante verniciato a corpo; l'accesso avviene con una rampa inclinata che dalla quota del giardino conduce al livello del seminterrato.

## **EDIFICIO E PARTI COMUNI**

L'immobile si trova in zona residenziale quasi a margine nord dell'abitato di Vada e in aderenza al [REDACTED] in linea d'aria dista circa 900 mt dal mare e circa 400 mt. dal centro di Vada ovvero dalla Piazza G. Garibaldi in prossimità della Chiesa di S. Leopoldo.

Nato come fabbricato dei primi gestori del Centro Commerciale, si trova in una zona centrale pianeggiante molto tranquilla, anche se l'affluenza al suddetto Centro, specie nel periodo estivo, la rende molto trafficata.

La costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni "70 ed ha una struttura portante mista, cemento armato e muratura. Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate. Esso è composto da piano terreno e primo per complessivi tre appartamenti, due al piano terra e uno al piano primo, oltre a un piano seminterrato adibito a locali di sgombero e rimesse. La copertura dell'edificio è prevalentemente a padiglione con manto di tegole in laterizio mentre la piccola parte che copre la soffitta dell'appartamento è a capanna. Gronde e discendenti sono in rame, recinzione in muratura con ringhiera e cancelli lato strada e recinzione in muratura con frangisole in cotto a delimitazione della corte di altre proprietà del lotto.

Complessivamente l'immobile all'esterno si presenta in buone condizioni e sembra che non necessiti di lavori di urgente manutenzione.

L'accesso alla proprietà avviene dai cancelli pedonale e carrabile posti al civico n° 2a e 2b della Via per Rosignano attraverso la corte di proprietà che conduce sia al portone del vano scala che all'accesso della rimessa sul retro.

### **11) Caratteristiche della zona.**

L'immobile è ubicato nella frazione di Vada, cittadina turistica con una popolazione di

circa 5000 abitanti che si estende dalla pineta di "Pietrabilanca" a nord, fino alla zona residenziale della "Mazzanta" a sud. È un paese ben fornito di attrezzature turistico - ricettive, prevalentemente collocate nella fascia costiera, quali campeggi, alberghi, ristoranti, pizzerie, etc. che completano l'ospitalità turistica insieme a numerosi residence, appartamenti privati e agriturismi nella campagna.

La cittadina in estate triplica i suoi abitanti accogliendo infatti, oltre ai turisti che popolano gli alberghi e i campeggi, i vacanzieri che hanno a Vada la propria seconda casa.

Il centro turistico balneare di Vada può vantare una lunga spiaggia, in massima parte libera, talvolta attrezzata con noleggio di ombrelloni e sdraio e di alcuni stabilimenti balneari con spiaggia privata.

Per gli appassionati della nautica, l'ampio golfo offre sicurezza in ogni periodo dell'anno, con possibilità di attracco nei pressi del porto; buona l'attrezzatura sportiva e ricreativa.

Vada è oggi una delle zone più tranquille di villeggiatura della "Costa degli Etruschi" ed è più precisamente conosciuta come "Rada del Saraceno". Il mare, caratterizzato per una vasta zona da bassi fondali (le "Secche di Vada"), è molto pescoso e pertanto ideale per gli appassionati della pesca in genere.

Da alcuni anni la cittadina ha ottenuto l'attribuzione della Bandiera Blu, importante riconoscimento che significa molto per le stazioni balneari in quanto i parametri presi in esame riguardano non solo la pulizia delle acque, ma anche la qualità dei servizi ricettivi, l'arredo urbano, il tessuto sociale e culturale, la pulizia e l'ordine della cittadina, della viabilità e dei servizi in genere, con particolare attenzione a quelli per il turista.

### **12) Vincoli Condominiali.**

Non vi sono Vincoli di natura condominiale.

### **13) Verifica Locazioni Agenzia Entrate.**

E' stata effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione dei beni pignorati dalla quale risulta che gli stessi non sono interessati da alcun rapporto di locazione.

### **14) Prelazione.**

Il bene oggetto della procedura non rientra nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

### **15) Stima del bene – Principi generali.**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"* che in questo caso è duplice.

Ed infatti *"..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' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare 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 comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *".... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice



delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"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"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata* che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."*

#### **16-A) Determinazione del Valore di Mercato.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un

prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il **metodo del confronto di mercato** riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il **metodo finanziario** è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il **metodo dei costi** infine determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

**Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici** recenti utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Rosignano M.mo, zona D3 Frazioni VADA-MAZZANTA Anno 2024 Semestre 1 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 1.900,00/mq. e €. 2.350,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile.

**Sempre ai fini informativi e statistici** per il Borsino Immobiliare la quotazione degli appartamenti in Rosignano M.mo nella zona urbanizzata di Vada-Mazzanta in immobili di fascia media variano da €. 1.692,00/mq. a €. 2.432,00/mq. con un Valore medio di €. 2.062,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Si procede quindi al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dei beni secondo i principi generali che fanno riferimento al DPR. 23/03/1998 n. 138 nel seguente modo:

- Appartamento	Sup. utile mq. 158,61 x 100%	= mq. 158,61
- Sottotetto	“ “ mq. 16,53 x 50%	= mq. 8,26
- Balconi	“ “ mq. 19,36 x 30%	= mq. 5,80
- Locali di sgombero semint.	“ “ mq. 56,16 x 50%	= mq. 28,08
- Rimessa	“ “ mq. 14,65 x 50%	= mq. 7,32
- Corte	mq. 262,00 x 2%	= mq. 5,24

-----  
Totale Sup. Commerciale mq. 213,31

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti criteri al fine di poter rapportare il *subject* con i criteri di valutazione adottati con i *beni comparabili* di cui in seguito e precisamente:

- Superficie utile dei vani ed accessori anziché lorda.
- Adozione del parametro inferiore per la corte a causa del diritto di passo a favore di terzi gravante sulla stessa.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, **si ritiene che il procedimento di stima applicabile e più attendibile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.**

#### **Market Comparison Approach (MCA)**

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di “justum pretium” dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, vista la zona dove è ubicato il bene oggetto di valutazione nonché la sua tipologia e destinazione, sono stato indotto ad effettuare una ricerca

sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati a partire da gennaio 2024 ed aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale n° 106 del Comune di Rosignano M.mo dove si trovano i beni oggetto di stima e in quelli limitrofi.

Tale ricerca, scartando ovviamente quelli relativi a successioni, riscatti di leasing, vendite di quote, ecc. ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati alcuni Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili e due Atti in particolare abbastanza recenti che si ritiene possano garantire una buona affidabilità, entrambi con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali, entrambe sul Foglio 106, relativi a beni posti a poca distanza dal *subject*.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati *comparabili*) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata *subject*), sono la data di compravendita, la superficie commerciale, il numero dei servizi igienici, il livello di piano, unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.

#### **COMPARABILE "A"**

Atto di Compravendita rogato Notaio Gaetano D'ABRAMO di Livorno del 08/04/2024, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare al Part. 5.836, Ord. 8.146 del 10/05/2024, con il quale viene venduto per € 230.000,00 un immobile in Via Leopoldo II di Lorena n° 4, piano primo, con due servizi igienici, costruito nel 2003 e ristrutturato nel 2017, della superficie di Mq. 94,76, oltre a Mq. 4,74 di terrazzi, Mq. 26,98 di locale di sgombero al piano seminterrato, Mq. 20,64 di garage e Mq. 84,84 di resede esclusivo.

**Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 500 mt. di distanza in linea d'aria.**

#### **COMPARABILE "B"**

Atto di Compravendita rogato Notaio Pia MOCCIA di Firenze del 12/01/2024, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare al Part. 612, Ord. 827 del 18/01/2024, con il quale viene venduto per € 142.000,00 un immobile in Via Bernardino Telesio n° 35 costruito nel 1965, piano primo con un servizio igienico e successivi interventi di cui al Condono del 1986, della superficie di Mq. 87,14 oltre a Mq. 3,56 di terrazzo, Mq. 8,59 di ripostiglio esterno e Mq. 13,94 di resede esclusivo.

**Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 700 mt. di distanza in linea**

d'aria.

Per ovvi motivi di privacy non si possono allegare le copie di detti Atti.

Dal contenuto degli Atti utilizzati è stato possibile desumere varie informazioni sia sulla data di costruzione che dei successivi interventi e anche sulle caratteristiche degli immobili di cui fanno parte prendendone visione esterna mediante Google Maps.

Dalle planimetrie catastali opportunamente scalate sono state desunte le dimensioni superficiali (SIL) dei beni presi a confronto mentre per il nostro *subject* sono state desunte dai rilievi eseguiti sul posto.

Per la determinazione del Valore di mercato del bene si è utilizzato il sopracitato procedimento MCA, mediante l'impiego di specifiche funzioni di ripartizione che mirano a scomporre il prezzo di mercato di un immobile nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari che lo compongono, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo di mercato stesso e considerando il compendio in esame libero, senza alcun gravame. Si ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel "MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - M.O.S.I." edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi Tabelle 1 – 2 e 3 dello Schema di calcolo allegato)

- DATA Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- SUPERFICI Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali riportando in scala le planimetrie allegare agli Atti di Compravendita.
- SERVIZI IGIENICI Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- IMPIANTO RISCALDAMENTO Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato

quindi pari a €. 3.000,00.

STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 4,64% che è inferiore al 5%. Riguarda alla divergenza percentuale si precisa che per la prassi e la bibliografia (Prof. Marco Simonotti) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%; quindi quella ottenuta è da considerarsi ottima e conforme alla norma.

Ne consegue che il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 371.782,20 e in cifra tonda a **€. 372.000,00 (Euro Trecentosettantaduemila/00)**.

Tale importo dovrà essere decurtato dei costi stimati per la regolarizzazione delle difformità edilizie che non rientrano nelle tolleranze e l'aggiornamento catastale come indicati ai punti 2) e 3).

Tenuto di conto di quanto sopra abbiamo pertanto il seguente Valore di Mercato:

Valore di mercato stimato	€. 372.000,00 -
Costi regolarizzazione edilizia e catastale	€. 5.000,00 =
	-----
Valore effettivo di mercato	<b>€. 367.000,00 ≈</b>

**16-B) Determinazione del Valore Base d'Asta.**

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica sicuramente mancante;



si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione di circa il 10% del Valore effettivo di Mercato.

### **17) Conclusioni.**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato €. **372.000,00**
- Valore di Mercato €. **367.000,00** - (decurtato dei costi di regolarizzazione edilizia e catast.)
- Abbattimento  $\approx 10\%$  €. **36.700,00** = (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Valore Base d'Asta €. **330.300,00 e in cifra tonda €. 330.000,00**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in €. **330.000,00 (Euro Trecentotrentamila/00).**

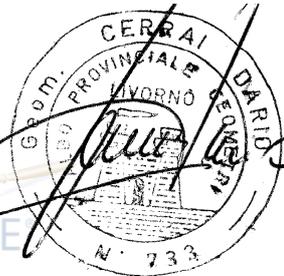
Il sottoscritto specifica, infine, che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita in quanto:

- **Non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Successione di Stefanini Cecilia in quanto, qualora presentata, non risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov.le di Livorno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.**
- **L'intestazione catastale dei beni pignorati risulta ancora a [REDACTED] nata a Cecina (LI) il 19/10/1963 Cod. Fiscale [REDACTED] in ragione di 1/2, la quale è deceduta in data 31/07/2018.**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), gennaio 2025

Il Tecnico  
Geom. Cerrai Dario



Allegati:

1. Quesito/Incarico del GdE
2. Giuramento e accettazione dell'esperto
3. Verbale di sopralluogo
4. Estratto di mappa catastale
5. Visura catastale storica appartamento
6. Visura catastale storica rimessa
7. Planimetria catastale appartamento
8. Planimetria catastale rimessa
9. Elaborato Planimetrico del 01/12/1992
10. Elaborato Planimetrico del 13/02/2002
11. Elenco subalterni del 13/02/2002
12. Dichiarazione Agenzia Entrate Livorno
13. Attestazione P.E. 519/77
14. Condonò 6470/86
15. Denuncia Inizio Attività n°384/01
16. Trascrizioni
17. Iscrizioni
18. Planimetria Stato di rilievo
19. Estratto foto satellitare
20. Fotografie appartamento
21. Certificato contestuale [REDACTED]
22. Certificato contestuale [REDACTED]
23. Certificato contestuale [REDACTED]
24. Certificato contestuale [REDACTED]
25. Certificato morte [REDACTED]
26. Prospetto Valutazione MCA

