

Esecuzione Immobiliare n° 160/2025

- promossa da: SESTANTE FINANCE SRL (Avv.to Andrea Fioretti)
- contro: xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxx
- esperto stimatore: Geometra Gabriele Grassi
- data giuramento: 09.12.2025
- prossima udienza ex art. 569 cpc: 09.04.2026

- LOTTO UNICO -

La procedura esecutiva interessa la piena proprietà di un appartamento adibito ad abitazione civile posto nel Comune di Piombino (LI), costituente porzione di un condominio con ingresso da Via Felice Cavallotti n° 28, al piano terzo, identificato al C.F. col foglio 80 part. 160 sub.13, cat. A/4 di 5°, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 106 m², rendita €. 383,47, oltre alla quota di comproprietà condominiale proporzionale al valore millesimale del bene sulle parti, gli impianti, ed i servizi di uso comune.

Proprietà: xxxx xxxxxxxx nato a Rio Marina (LI) il 25/02/1962 cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Favignana (TP) il 06/11/1969 cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, entrambi proprietari per un mezzo in regime di comunione dei beni.

Dal certificato contestuale anagrafico rilasciato dal Comune di Piombino risultano coniugati e residenti in Via Felice Cavallotti n°28.

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E. verrà riassunto come meglio indicato di seguito.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.sa Elisa Pinna Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Gabriele Grassi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n°791, il giorno 09.12.2025 ha inviato per PEC il giuramento di rito.

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede quindi a rimettere la presente relazione in risposta ai quesiti ricevuti.

Sommario

A) Analisi preliminare

- A.1** Inquadramento immobile
- A.2** Identificazione catastale e verifica coerenza
- A.3** Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
 - A.3.1** Verifica rispondenza edilizia
- A.4** Gravami sulla proprietà
- A.5** Stato di possesso
- A.6** Vincoli e oneri di natura condominiale
- A.7** Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8** Pendenze giudiziarie
- A.9** Cronologia trascrizioni e iscrizioni
- A.10** Possibilità di divisione del bene

B) Descrizione generale

- B.1** Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte
- B.2** Descrizione del bene
 - B.2.1** Appartamento
 - B.2.2** Locale soffitta
 - B.2.3** Stato di manutenzione
- B.3** Caratteristiche della zona di ubicazione

C) Stima del bene

- C.1** Scelta del procedimento di stima
- C.2** Superfici riscontrate della u.i.
- C.3** Determinazione del valore di mercato
- C.4** Determinazione prezzo base d'asta

A) Analisi preliminare

A.1 inquadramento immobile

Si tratta del pignoramento per l'intero di un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo del condominio con accesso da Via Felice Cavallotti n°28, ed è costituito da ingresso, quattro

vani, due ripostigli, un bagno, un balcone ed una soffitta al piano quarto.

I coniugi xxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, coniugi in comunione legale, sono diventati proprietari in comune e parti uguali dell'abitazione in oggetto con atto Notaio Angela Lallo di Piombino del 11.11.2005 rep. 58403 racc. 19698 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra con RP 6159 del 15.11.2005, per acquisto da xxxxxxxx Massimo e xxxxxxxx Donatella. Nel rogito è scritto: “ *appartamento al piano terzo, composto di 4 vani, cucina ed accessori con sovrastante soffitta. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: foglio 80 mappale 160 sub. 13...* ”

I coniugi in separazione dei beni xxxxxxxx Massimo e xxxxxxxx Donatella sono diventati proprietari del bene in oggetto con atto Notaio Angela Lallo di Piombino del 17.02.2003 rep. 50007 racc. 16859 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra con RP 1093 del 22.02.2003, per acquisto da xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Ercolano il 13.03.1950, padre di Donatella. Nel rogito è scritto “ *appartamento posto in Comune di Piombino Via F. Cavallotti n°28, piano terzo composto di quattro vani ed accessori con sovrastante soffitta. Detta unità immobiliare risulta così censita ...al N.C.E.U. foglio 80, mappale 160, sub. 13..* ”

A.2 identificazione catastale e verifica coerenza

L'abitazione è censita presso il C.F. del comune di Piombino col foglio 80 part. 160 sub. 13 cat. A/4 di 5°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, escluse le aree scoperte non riportate in planimetria, rendita €.383,47, è posto in Via Felice Cavallotti n°28, piano terzo e (*come indicato in visura catastale*), in proprietà a xxxx xxxxxxxx nato a Rio Marina (LI) il 25/02/1962 cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Favignana (TP) il 06/11/1969 cf MGLNNT69S46D518P, entrambi proprietari per un mezzo in coniugi in comunione dei beni. Il primo accatastamento dell'immobile è stato presentato nel dopoguerra, e il Mod. 5 redatto dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Erariale in fase di censimento (allegato in copia) - ed inserito nella busta 1217 di Piombino - riporta la data del 17.01.1953, mentre non è leggibile la data dichiarata dal tecnico redattore nella planimetria catastale.

Il condominio è comunque di remota costruzione e nel foglio di mappa catastale di impianto (probabilmente risalenti agli '20 del secolo scorso) risulta delineato nella sua conformazione

attuale.

La porzione Sud Est del fabbricato, larga circa mt. 1,90, pare realizzata in ampliamento al fabbricato preesistente sia per la diversa copertura che per lo spessore delle murature.

Per tale motivo lo scrivente ha eseguito un rilievo con uso di strumentazione celerimetrica dell'ingombro del fabbricato e di altri limitrofi risalenti al medesimo periodo, riscontrando la perfetta coerenza nelle posizioni reciproche.

Per quanto sopra pare certo che il condominio nella sua conformazione attuale corrisponde alla rappresentazione grafica del foglio di mappa catastale di impianto delineato nei primi decenni del secolo scorso.

La planimetri in atti corrisponde all'accatastamento del 1953 e non comprende la soffitta al piano quarto, citata nei contratti di provenienza, e nemmeno il balcone e altre opere edili risalenti al 1995

Nel Mod. 5 la soffitta, insieme al cortile, è indicata a comune e non costituiva pertinenza esclusiva della unità immobiliare.

Si precisa che i coniugi xxxxxxxx e xxxx affermano che la porzione di soffitta sopra la loro abitazione è di loro proprietà, riconosciuta dai condomini, ed è effettivamente chiusa con una porta in legno del quale solo loro hanno la chiave.

Il Sig. xxxx ha aggiunto che il locale è comunque soggetto ad una servitù di passaggio tacita per raggiungere un lastrico condominiale posto all'estremità opposta all'ingresso e sul quale è installata l'antenna condominiale.

Pare opportuno che un soggetto interessato all'acquisto del bene si rivolga al legale di fiducia per valutare l'effettiva pertinenzialità della soffitta all'abitazione.

Si ritiene soddisfatto il requisito della coerenza soggettiva del bene, e si precisa comunque che la planimetria in atti **non è conforme** in quanto non riporta il balcone, le variazioni interne e non comprende la soffitta.

Confini

Nel D.B. catastale non è presente un elaborato planimetrico che rappresenti interamente il fabbricato, ed è quindi complesso determinare i confinanti.

L'appartamento confina con il vano scale condominiale, corte comune al piano terra e via Felice Cavallotti, come indicato nell'atto di provenienza.

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 del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore delle eventuali opere abusive.

Si precisa che la verifica urbanistica del bene 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.

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.

Il condominio non ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.lgs 42/2004, non è vincolato ai sensi della parte II del D.lgs 42/2004, ed inoltre non è compreso in area soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Il Comune di Piombino, dopo l'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) (DCC n. 36 del 22.04.2024 ha intrapreso il percorso per la redazione del Piano Operativo (PO), che sarà redatto in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR), approvato dalla Regione Toscana con DCR n. 37 del 27/03/2015.

E' quindi vigente il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 13 del 25.03.2014.

Il condominio è compreso nella *U.T.O.E. 6 (Area ricadente all'interno del centro abitato)*, e in zona di ambito *Rp prevalentemente residenziali* e in categoria S3 – assimilata alla zone omogenee “A” –, che identifica fabbricati di matrice otto-novecentesca che hanno mantenuto i caratteri originari, normata dall'art. 59 delle N.T.A.

Le categorie di intervento ammesse sono valide fino alla ristrutturazione edilizia r1 a condizione che non siano alterati volumi, superfici e strutture, ad eccezione di tamponamento di logge,

balcone e terrazze così come disciplinato all'art.31 delle N.T.A.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale 1, commerciale 3.01.01 limitatamente alle medie strutture di vendita, esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 è ammessa previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale e i caratteri storici del tessuto, direzionale 5, alberghiera 4.01 (compreso l'albergo diffuso), attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Quanto sopra è da considerarsi una breve nota non esaustiva e da considerarsi indicativa di quanto riportato nel R.U.

Risulta la presentazione di una D.I.A. ai sensi dell'art.8 del D.L. 26.05.1995 n°193, che ha assunto protocollo generale 27198 del 22.07.1995 e Pratica Edilizia n° 578/1995, presentata da xxxxxxxx xxxxxxxx e comprensiva di integrazione prot. 31507 del 06.09.1995 per l'inoltro dell'inquadramento urbanistico.

La pratica edilizia è stata presentata per:

demolizione di alcuni tramezzi interni e dei rivestimenti e dei pavimenti della cucina, il rifacimento completo degli impianti idrosanitari e dei rivestimenti della cucina, la realizzazione di un terrazzo sul lato della corte da realizzarsi nelle stesse forme e materiali di quelli precedentemente approvati dalla C.E. del 23.07.1984 con concessione n°7658 del 29.08.1984.

Da informazioni assunte presso il Genio Civile non trattandosi di opera sottoposta alla L.1086/71 (balcone in aggetto) ed essendo stata realizzata antecedentemente alla classificazione sismica del Comune di Piombino del 2003, l'opera in oggetto non era soggetta a deposito strutturale.

La pratica citata nella DIA del 1995 è riferita all'istanza presentata da Nenci Franco in qualità di rappresentante del condominio - prot. 7446 del 03.03.1984 - per la realizzazione di tre terrazzi sul retro del condominio, che ha assunto il numero 7658/1984 di pratica edilizia.

Vista la vetustà del fabbricato non è stata trovata l'abitabilità.

A.3.1 verifica rispondenza edilizia

Gli scarni elaborati grafici allegati alla pratica del 1995, non sono quotati ad eccezione della profondità del balcone, e non è stata indicata la destinazione dei singoli vani.

Nel bagno non è stato riportato lo scalino, probabilmente realizzato per la giusta pendenza degli scarichi, ed il muretto al limite dello stesso, inoltre la parete a delimitazione della cucina, alta circa 1 metro non era prevista. Si tratta di opere di straordinaria manutenzione che possono essere sanate con la presentazione di una CILA tardiva.

Negli elaborati grafici della pratica edilizia non è riportata la finestra nel corridoio, ma è comunque riportata nella planimetria catastale del 1953, si tratta quindi di un mero errore materiale commesso dal tecnico.

Nel progetto la larghezza del balcone è indicata in mt. 1,10, mentre la larghezza effettiva è di mt. 1,19, quindi esula dalle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del T.U. dell'Edilizia, che determina nel 4% delle misure di progetto la tolleranza ammessa per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati.

A parere dello scrivente sarebbe, forse, possibile ricorrere ad una sanatoria ai sensi dell'art. 36Bis del menzionato T.U., in quanto si tratta di parziale difformità dal titolo edilizio con la presentazione di una SCIA in sanatoria se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda.

Si precisa che l'art. 64 del R.E. descrive la sagoma di un edificio come la figura solida determinata dai vari piani, verticali, orizzontali ed inclinati, comprese le coperture, che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, **compresi i balconi**, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli altri corpi

aggettanti quando tutti i detti elementi aggettano più di 1 (uno) metro dalle medesime facce esterne dell'edificio.

Per quanto sopra è opportuno procedere in una sanatoria per le opere interne e per l'ampliamento del balcone, ma sulla effettiva sanabilità delle stesse è necessario che gli eventuali acquirenti si confrontino col dirigente dell'edilizia privata del Comune prima di partecipare all'asta, in quanto lo scrivente ha espresso un semplice parere.

Lo scrivente ipotizza un costo per la sanatoria, comprensivo di spese tecniche, di €. 3.500,00,

anche in questo caso da considerarsi un semplice parere.

A.4 Gravami sulla proprietà

Non sono stati riscontrati.

A.5 Stato di possesso

L'appartamento è da considerarsi libero, occupato dai proprietari

A.6 Vincoli e oneri di natura condominiale

Lo scrivente allega alla presente il modulo compilato dall'Amministratore del condominio, dal quale non risultano debiti in carico ai coniugi xxxx - xxxxxxxx.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro, l'immobile non rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa da parte di un aggiudicatario persona fisica.

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

A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano.

A.9 Cronologia trascrizioni e iscrizioni

Provenienza della proprietà

Trascrizione RP 6159 del 15.11.2005, atto Notaio Angela Lallo di Piombino del 11.11.2005 rep. 58403 racc. 19698, con il quale i coniugi xxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, coniugi in comunione legale, sono diventati proprietari in comune e parti uguali dell'abitazione in Piombino censita al terzo piano del condominio in Via Felice Cavallotti n°28, per acquisto da xxxxxxxx Massimo e xxxxxxxx Donatella.

Nel rogito è scritto: “ *appartamento al piano terzo, composto di 4 vani, cucina ed accessori con sovrastante soffitta. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: foglio 80 mappale 160 sub. 13...* ”

Trascrizione RP 1093 del 22.02.2003, atto Notaio Angela Lallo di Piombino del 17.02.2003 rep. 50007 racc. 16859, con il quale i coniugi in separazione dei beni xxxxxxxx Massimo e

xxxxxxx Donatella sono diventati proprietari del bene in oggetto per acquisto da xxxxxxxx
xxxxxxx nato a Ercolano il 13.03.1950, padre di Donatella.

Nel rogito è scritto “ *appartamento posto in Comune di Piombino Via F. Cavallotti n°28, piano terzo composto di quattro vani ed accessori con sovrastante soffitta. Detta unità immobiliare risulta così censita ...al N.C.E.U. foglio 80, mappale 160, sub. 13..*”

Formalità pregiudizievoli

Iscrizione R.P. 2535 del 15.11.2005 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Lallo Angela di Piombino del 11.11.2005 rep. 58404 e racc. 19699, a favore di Meliorbanca S.P.A. cf 00651540585 con domicilio eletto in Milano via Borromei n°5, contro xxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, capitale €. 168.000,00 totale €. 420.000,00, inerente un’abitazione nel comune di Piombino via F. Cavallotti 28, censita col foglio 80 particella 160 sub. 13 cat. A/4, piano terzo.

Trascrizione R.P. 6497 del 08.10.2025 verbale di pignoramento immobiliare a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. con sede in Roma cf 03367430969, e contro xxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx inerente un’abitazione in Piombino censita col foglio 80 part. 160 sub. 13, cat. A/4, via F. Cavallotti n°28.

Iscrizione R.P. 1414 del 27.10.2025 ipoteca in rinnovazione da ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Lallo Angela di Piombino del 11.11.2005 rep. 58404 e racc. 19699, a favore di Meliorbanca S.P.A. cf 00651540585 con domicilio eletto in Milano, contro xxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, capitale €. 168.000,00 totale €. 420.000,00, inerente un’abitazione nel comune di Piombino via F. Cavallotti 28, censita col foglio 80 particella 160 sub. 13 cat. A/4, piano terzo.

A.10 Possibilità di divisione del bene

Il quesito ricevuto prevede che l’esperto deve chiarire se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l’immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

A parere dello scrivente l’immobile **non è comodamente divisibile**.

B) Descrizione generale

B.1 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il condominio in oggetto si trova sulla strada di accesso al centro di Piombino che conduce al porto, trafficata e rumorosa, ed è presente nella sua conformazione attuale nel foglio di mappa catastale risalente ai primi decenni del secolo scorso.

Il fabbricato si eleva cinque piani fuori terra, e costituito da fondi al piano terra e appartamenti ai piani primo, secondo e terzo, e soffitte al quarto, la struttura portante del fabbricato è in muratura, il tetto è a capanna con tegole “marsigliesi” sorretto da orditura portante in legno costituita da travi, travicelli e tavelle, ad eccezione della parte terminale in direzione Sud-Est dove è stato realizzato un lastrico solare condominiale con pavimentazione in guaina ardesiata.

Il condominio comprende sul retro, accessibile da una porta dal vano scale, un resede pavimentato in cemento di forma irregolare, e nel quale è stata realizzata una tettoia per ricovero di biciclette.

Le facciate sono tinteggiate di colore rosso chiaro, e sul retro sono stati realizzati nel corso degli anni diversi balconi in aggetto.

Il portone di accesso, al civico 28, è in alluminio e vetri, l'androne è pavimentato in ceramica di colore chiaro e battiscopa del medesimo materiale, con le pareti tinteggiate.

I gradini delle scale sono in pietra di colore scuro ed i pianerottoli intermedi in piastrelle di graniglia.

Il fabbricato **non dispone di impianto elevatore** e comprende 11 appartamenti disposti ai piani primo, secondo e terzo, e due negozi al piano terra.

B.2 descrizione del bene

B.2.1 appartamento

L'appartamento è posto al piano terzo di un condominio privo di impianto elevatore e dispone di una ampia soffitta al piano superiore, vi si accede dal vano scale condominiale, attraverso una porta blindata, ed è costituito da soggiorno, cucina con annesso un ripostiglio nel quale è alloggiata la caldaia a gas per il riscaldamento e l'ACS, un corridoio disimpegno, due ampie camere di forma trapezoidale, un bagno e un ripostiglio.

Dalla cucina si accede ad un balcone pavimentato in ceramica con la quale sono stati rivestiti i parapetti.

Caratteristiche principali delle rifiniture:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianti elettrico, idrico e riscaldamento sottotraccia, si presume rivisti all'epoca della ristrutturazione del 1995, i termosifoni sono standard in alluminio dipinto di bianco.
- pavimentazione dell'appartamento in ceramica con piastrelle venate di grigio uguali per per tutto l'appartamento, con battiscopa del medesimo materiale, tranne nel bagno dove sono state utilizzate piastrelle rettangolari di colore bianco, e rivestimento in ceramica con cornice di colore rossastro.
- porte interne tamburate con striature tipo noce, con maniglie dorate,
- il bagno è completo di bidet e vaso, rialzati di uno scalino rispetto al resto del locale, di lavabo e vasca, il tutto con rubinetteria ordinaria.
- le finestre e porta finestre sono in PVC di colore bianco, con vetro camera, in tutto l'appartamento. Sul retro gli infissi comprendono persiane in alluminio, mentre sul fronte, cioè il soggiorno e la camera adiacente, le persiane sono in legno e in mediocri condizioni di manutenzione. La finestra del ripostiglio è in alluminio.
- il terrazzo sul retro, come già scritto, è pavimentato in ceramica di colore rossastro e con il medesimo materiale sono stati rivestiti internamente i parapetti, le cimase sono in pietra.

B.2.2 locale soffitta

Si accede alla soffitta sovrastante - in parte - l'appartamento da una scala in legno stretta, disagiata, e male illuminata che conduce ad un disimpegno nel quale è posizionata la porta di accesso chiusa a chiave e in possesso solamente dei coniugi xxxxxxxx – xxxx.

Si rimanda a quanto scritto al punto A2 per quanto riguarda la proprietà effettiva della soffitta.

La porta è in listoni di legno, e la soffitta è costituita da due locali pavimentati in cemento, con vista sulle strutture portanti del tetto ed altezza massima sotto la trave di colmo di mt. 1,71, che degrada a destra ed a sinistra fino a circa 40/50 centimetri in prossimità delle murature

perimetrali. La pareti sono al rustico.

I proprietari hanno dichiarato che in fase di acquisto del bene il venditore gli informò che la porzione lato nord-est era inagibile.

I locali sono poco sfruttati sia per la difficoltà di accedervi e sia per l'altezza netta, sono privi di finestre o lucernari, e inoltre sono soggetti alla servitù di passo tacita a favore del condominio per accedere al lastrico solare pavimentato in guaina ardesiata e dove è situata l'antenna televisiva condominiale.

Lo scrivente ritiene corretto considerare la porzione utilizzabile dei locali di soli larga mt. 1,80.

B.2.3 stato di manutenzione

L'abitazione è da ritenersi in normali condizioni di manutenzione.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

Il condominio è posta nella zona centrale di Piombino, trafficata e con difficoltà di parcheggio.

C) Stima del bene

C.1 Scelta del procedimento di stima

Lo scrivente come prescritto dalle linee guida del Tribunale ha cercato eventuali comparabili nel sito "procedure.it" ma con scarsi risultati, come di seguito descritto.

Per Piombino sono presenti n° 13 unità immobiliari oggetto di aggiudicazione a seguito di esecuzione immobiliare, ma in genere riguardano immobili al 4° o 5° piano senza ascensore e comunque le differenze tra quanto stimato ed i valori di aggiudicazione sono molto variabili.

In sostanza non è possibile ricavare dati utili alla stima.

Per i fabbricati posti ai piani superiori in condomini senza ascensore il decremento è notevole.

Il sottoscritto ha quindi proceduto come di seguito descritto.

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. – International Valuation Standards), fatti propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli

immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti “comparabili”), si cerca di comparare il bene da stimare (detto “subject”) con quelli “comparabili” determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro “subject” da stimare.

L’applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all’immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

C.2 Superfici riscontrate della u.i.

Sup. commerciale (lorda) dell’appartamento	mq.	105,40
Sup. balcone	mq.	6,20
Sup. soffitta	mq.	14,00

Considerando la superficie dei terrazzi/lastrici al 35% e della soffitta al 20%, la **superficie commerciale del bene è di mq. 108,97**

C.3 Determinazione del valore di mercato

Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Livorno relativi a compravendite realmente avvenute recentemente, è stato possibile reperire quattro atti di compravendita aventi per oggetto appartamenti compresi in zona limitrofa e comparabili con quello in esame:

Scelta dei comparabili

A) Compravendita del 31.07.2024 Notaio David Morelli di Piombino rep. 118390 racc. 48972 – R.P. 5306 del 02.08.2024 avente come oggetto una abitazione censita col foglio 79 part. 273 sub.16 sup. cat. totale mq. 82 cat. A/3 di 4°, posta in via Carlo Pisacane n°29 piano 2.

Prezzo € 85.000,00

B) Compravendita del 22.01.2024 Notaio Laura Vicinanza di Piombino rep. 3615 racc. 3083 - R.P. 443 del 24.01.2024 avente come oggetto una abitazione censita col foglio 79 part. 386 sub. 4 sup. cat. totale mq. 57 cat. A/4 di 4°, posta in via Giuseppe Giusti n°14 piano 3.

Prezzo € 45.000,00

C) Compravendita del 09.12.2024 Notaio David Morelli di Piombino rep. 119064 racc. 49482 - R.P. 8074 del 12.12.2024 avente come oggetto una abitazione censita col foglio 80 part. 136 sub.6 sup. cat. totale mq. 71 cat. A/4 di 4°, posta in via Landino Landi n°36 piano 2-3.

Prezzo € 58.000,00

D) Compravendita del 24.03.2025 Notaio David Morelli di Piombino rep. 119718 racc. 50002 - R.P. 1769 del 25.03.2025 avente come oggetto una abitazione censita col foglio 80 part. 205 sub.5 sup. cat. totale mq. 79 cat. A/4 di 5°, posta in via Gaeta n°20 piano 2.

Prezzo € 75.000,00

A seguito di una prima elaborazione il fabbricato al punto B) è stato scartato in quanto divergeva troppo dagli altri 3

Dal calcolo dell'M.C.A. relativo alle abitazioni A, C e D si ottiene un valore analitico di € **97.468,69 arrotondato in € 97.500,00.**

La divergenza ottenuta non rientra nei parametri ritenuti ammissibili, ma probabilmente è dovuta allo stato di manutenzione di uno degli immobili che ha influenzato il prezzo, ma non è possibile accertarlo.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multi parametrico è da considerarsi a corpo e non a misura pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di **€/mq. 894,74** in relazione alla superficie commerciale di **mq. 108,97**

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", il "livello di piano".

Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Mediante analisi delle quotazioni rilevate dal sito Immobiliare.it è stato possibile determinare un aumento dei prezzi nell'ultimo anno pari a circa l'2,00 %;

- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.

Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'A.E.;

- STATO DI MANUTENZIONE: si ipotizza il medesimo stato conservativo;

- LIVELLO DI PIANO: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

In questo caso, si è ritenuto di applicare un decremento di valore del 7,0% per ogni variazione di livello trattandosi di appartamenti al secondo e terzo piano, in condomini privi di ascensore.

Determinazione del prezzo base d'asta

Trattandosi di vendita giudiziarie si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" 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"² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"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...".

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".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati 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 obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo 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, devono entro un determinato tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁷ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La

valutazione ai fini del credito”, ma in termini generici.

Nell’ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che “... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato...” ma dipende “...dalla natura della pressione operata sul venditore...” ed aggiunge che “...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente...” concludendo che “...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene corretto applicare un **abbattimento percentuale** del valore di mercato, basandosi come riferimento a quanto riportato nel sito Procedure.it. per le vendite giudiziarie nel comune di Piombino.

La percentuale riscontrata tra il valore di mercato calcolato e il prezzo di aggiudicazione in realtà è variabile, in alcuni casi è superiore al 100%, in altri al solo 47%, ma a eseguite di opportune valutazioni lo scrivente ritiene accettabile il **15%**.

C.4 Determinazione prezzo base d’asta per l’intero

valore lordo di mercato	€.	97.500,00
-------------------------	----	------------------

costi di ripristino / sanatoria	€.	3.500,00
---------------------------------	----	-----------------

debiti condominiali	€.	0,00
---------------------	----	-------------

valore di mercato	€.	94.000,00
-------------------	----	------------------

deprezzamento base d’asta		15,00%
---------------------------	--	---------------

Prezzo base d’asta arrotondato	€.	80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00)
---------------------------------------	-----------	---

A disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

IL CONSULENTE

(geom. Grassi Gabriele)

firmato digitalmente

Livorno li, 25/02/2026

Allegati alla relazione

- 1) Quesito
- 2) Prospetto riassuntivo
- 3) Prospetto abusi edilizi

Allegati

- A Tabelle di calcolo MCA;
- B Documentazione fotografica;
- C Visure e planimetrie catastali;
- D Elaborato grafico;
- E Esito ricerca esistenza contratti locazione;
- F Estratto conto condominiale;
- G Visure ipotecarie, titoli di provenienza, gravami;
- H Copia documentazione urbanistica;
- I Ricevute di invio perizia alle parti.

