

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.162/2022 e n.81/2025

Promossa da:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXXXX
Esperto stimatore:	geometra Luca Lenza
Decreto di nomina	08/07/2025
Data udienza ex 569 c.p.c.	15/01/2026

LOTTO UNICO

Locale ad uso magazzino/deposito posto in Campiglia Marittima (Li), Via M. Guasconi n.1/A, piano terra, in piena proprietà del XXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

Locale ad uso magazzino/deposito, Via M. Guasconi n.1/A, piano terra

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

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

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

Denominazione creditore 3	XXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

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

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

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

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 16/10/2015	ATT	DECRETO DI TRASFERIMENTO				
	A favore	XXXXXXXXXX				
	Giudice	Dr. Gianmarco Marinai	data	16/10/2015	Rep.	720
Ad oggi	ATT	TRASCRIZIONE				
	Ufficio	Volterra (Pi)	data	05/11/2015	r.g. particolare	5282

Periodo dal 20/03/1984	ATT	DENUNCIA DI SUCCESSIONE				
	A favore	XXXXXXXXXX				
	Ufficio	Ufficio del Registro di Piombino (Li)	data	12/02/1985	Rep.	
al 16/10/2015	ATT	TRASCRIZIONE				
	Ufficio	Volterra (Pi)	data	04/03/1985	r.g. particolare	917

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicato si dichiara la continuità della trascrizioni

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

In base alle vigenti normative di settore l'immobile presenta difformità	NO
In caso positivo descrivere le difformità riscontrate	

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

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

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Locale ad uso magazzino/deposito posto in Campiglia Marittima (Li), Via M. Guasconi n.1/A, piano terra
--

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato	€ 24.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 0,00
Debiti condominiali	€ 0,00

Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 24.000,00

Prezzo base d'asta	€ 21.600,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 0,00
Debiti condominiali	€ 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Prezzo base d'asta	€ 21.600,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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





Il sottoscritto geometra Luca Lenza iscritto al collegio dei geometri della provincia di Livorno al n.951, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto fa presente quanto segue:

- In data 24/09/2025 alle ore 9,30 alla presenza dell'esecutato avveniva il primo accesso presso l'immobile in oggetto;
- In data 25/09/2025 veniva richiesta all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Livorno, la certificazione circa la presenza o meno di contratti di locazione o comodato che avrebbero potuto interessare l'immobile pignorato;
- in data 09/10/2025 e 03/11/2025 venivano condotte le ricerche di natura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Pisa, servizio di pubblicità immobiliare di Volterra (Pi);



ANALISI PRELIMINARE

- A.1 Inquadramento dell'immobile oggetto di stima
- A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza
- A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4 Gravami sulla proprietà
- A.5 Stato di possesso/detenzione
- A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale
- A.7 Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8 Pendence giudiziarie
- A.9 Cronologia trascrizioni e iscrizioni
- A.10 Stato giuridico del bene
- A.11 Vincoli urbanistici e territoriali

DESCRIZIONE GENERALE

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

STIMA DEL BENE

- C.1 Scelta del procedimento di stima
- C.2 Determinazione del valore di stima
- C.3 Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese
- C.4 Conclusioni e valore a base d'asta

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1) Inquadramento dell'immobile oggetto stima

Il bene oggetto della presente procedura consiste un locale ad uso magazzino/deposito posto al piano terra di Via M. Guasconi n.1/A, all'interno del centro storico di Campiglia Marittima (Li).

La zona è inserita all'interno di un tessuto urbanistico di vecchissimo impianto, caratterizzato dalla presenza di edifici di remota epoca di costruzione realizzati in pietra e muratura, tipici dei borghi toscani di origine medievale.

Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano all'interno di un raggio di circa 1 Km.

Il magazzino/deposito è posto al piano terra di un più esteso fabbricato articolato su più livelli.

Dispone di un unico vano di forma irregolare con copertura ad arco.

L'accesso avviene direttamente da Via M. Guasconi al civico 1/A.

L'unità immobiliare risulta essere di piena proprietà del XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, in forza di decreto di trasferimento del 16/10/2015, n.123/15, emesso dal Tribunale di Livorno, cron. 1570, rep. 720, trascritto a Volterra (Pi) il 05/11/2015, al n.7262 d'ordine e al n.5282 particolare.

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Campiglia Marittima (Li) nel seguente modo:

- foglio 24, particella 162, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq vani, rendita € 37,60.

Intestata al XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, proprietario per la piena proprietà.

In merito alle vigenti normative di settore si fa presente che:

- ✓ i dati di identificazione catastale come sopra riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata presso il catasto;
- ✓ i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- ✓ l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta regolare.

A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A seguito delle verifiche di natura edilizia/urbanistica è risultato che il bene è stato realizzato in data anteriore al 1942.

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campiglia Marittima (Li), non è stato reperito alcun tipo di documentazione edilizia/urbanistica riguardante l'immobile in oggetto ed essendo quest'ultimo risalente in data anteriore all'anno 1942, il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica viene demandato alla documentazione catastale. L'art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 cita infatti: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.*

Ciò premesso, dalla consultazione della planimetria catastale presentata in data 21/12/1939 non emergono sostanziali difformità rispetto allo stato attuale tenuto conto anche delle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa presente che per le verifiche di natura edilizia/urbanistica sul bene in questione non sono state compiute le seguenti verifiche e/o attività:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n.46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione dell'immobile.

A.4) Gravami sulla proprietà

- Ipoteca con. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, iscrizione del 18/04/2024, registro particolare 374, registro generale 3270, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate – riscossione, repertorio 1974/6124 del 17/04/2024.

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 25/03/2025, trascritto a Volterra (Pi) il 02/05/2025 al numero di registro particolare 2710 e numero di registro generale 3639.

A.5) Stato di possesso/detenzione

Al momento del sopralluogo, il bene era utilizzato dall'esecutato.

L'indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione ha dato esito negativo.

A.6) Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il bene non fa parte di un condominio costituito.

A.7) Disciplina fiscale del trasferimento

La vendita è soggetta a imposta di registro poiché il proprietario è un soggetto privato.

A.8) Pendenze giudiziarie

- Iscrizione

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, del 18/04/2024, registro particolare 374, registro generale 3270, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione repertorio 1974/6124 del 17/04/2024.

- Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 25/03/2025 Ufficiali Giudiziari, repertorio 1053/2025, trascritto a Volterra (Pi) il 02/05/2025 al numero di registro particolare 2710 e numero di registro generale 3639.

A.9) Cronologia trascrizioni e iscrizioni

Dalla verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Trascrizione

Atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Livorno del 16/10/2015, trascritto a Volterra (Pi) il 05/11/2015 registro particolare 5282, registro generale 7262.

- Iscrizione

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, del 18/04/2024, registro particolare 374, registro generale 3270, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione repertorio 1974/6124 del 17/04/2024.

- Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 25/03/2025 Ufficiali Giudiziari, repertorio 1053/2025, trascritto a Volterra (PI) il 02/05/2025 al numero di registro particolare 2710 e numero di registro generale 3639.

A.10) Stato giuridico del bene

Il bene pignorato e nella piena proprietà XXXXXXXXXX.

A.11) Vincoli urbanistici e territoriali

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo sismico.

Sotto il profilo urbanistico, ricade all'interno dei nuclei storici del piano strutturale intercomunale.

B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1) Descrizione del bene**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva consiste in un locale ad uso magazzino/deposito posto al piano terra di Via M. Guasconi n.1/A, nel centro storico di Campiglia Marittima (Li).

La zona è inserita all'interno di un tessuto urbanistico di vecchissimo impianto, caratterizzato dalla presenza di edifici di remota epoca di costruzione realizzati in pietra e muratura, tipici dei centri storici toscani.

Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano all'interno di un raggio di circa 1 Km.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano di forma irregolare con copertura ad arco, avente accesso diretto da Via M. Guasconi n.1/A. Dispone di un modesto impianto elettrico ed idrico (*esiste un pilozzo*), entrambi non a norma rispetto alle vigenti normative di settore.

La pavimentazione è in graniglia, le pareti risultano parzialmente intonacate, gli infissi sono in legno. Sotto il profilo strutturale il bene è stato realizzato in pietra e muratura.

Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, esternamente ed interamente il bene si presenta in mediocre stato di manutenzione.

La superficie lorda dell'immobile, determinata a lordo dell'intero spessore delle murature esterne e per metà delle murature di delimitazione con le altre unità immobiliari, (il cui spessore è stato ipotizzato in quanto non rilevabile) è di circa mq 32,00.

Per una visione maggiormente esaustiva rimandiamo alla visione dell'allegato elaborato grafico.

B.2) Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte il bene

L'immobile fa parte di un più esteso edificio articolato su più livelli fuori terra realizzato in pietra e laterizio. Il livello di rifinitura è scadente e comunque tipico e consono alle costruzioni dell'epoca presenti all'interno dei centri storici toscani.

Il bene versa sostanzialmente in mediocre stato di conservazione.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova in Campiglia Marittima (Li), Via M. Guasconi n.1/a, in pieno centro storico.

L'area risulta mediamente servita e le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano nel raggio di circa 1 Km.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbanistico omogeneo che vede la presenza di edifici in pietra e muratura aventi caratteristiche tipiche delle costruzioni presenti nei centri storici toscani di impianto medievale.

In merito all'andamento del mercato immobiliare della zona, attraverso il sito specializzato nel settore immobiliare "Immobiliare.it" è risultato che a settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.148 al metro quadro, con un aumento del 0,99% rispetto a settembre 2024 (2.127 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Campiglia Marittima ha raggiunto il suo massimo nel mese di novembre 2024, con un valore di € 2.181 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.111 al metro quadro.

A settembre 2025 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8,43 al mese per metro quadro, con un aumento del 0,72% rispetto a settembre 2024 (€ 8,37 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Campiglia Marittima ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2024, con un valore di € 14,89 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato ottobre 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,20 al mese per metro quadro.

Procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, non avendo reperito sufficienti ed attendibili comparabili non è stato possibile ricorrere ad una stima per MCA (*market comparison approach*).

È stato fatto quindi ricorso all' *Income Capitalization Approach* che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l' *Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o attendibili dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* come appunto nel caso di specie. In questo caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

In pratica l' *Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto ed il prezzo di un immobile.

L' *Income Capitalization Approach* si articola nei seguenti metodi:

1. Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
2. Capitalizzazione dei redditi (*Yield Capitalization*);
3. Analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis*).

Nel caso specifico è stato adottato il metodo per capitalizzazione diretta (*direct capitalization*) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per quanto concerne il bene (in grado di fornire una rendita illimitata) la formula da adottare è la seguente:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

Dove:

V è il valore di mercato del bene;

Bf reddito annuo lordo dell'immobile da valutare;

r è il saggio di capitalizzazione lordo.

Attraverso le quotazioni della banca dati immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate¹ è stato quindi possibile stimare un ipotetico canone annuo lordo di locazione per il magazzino/deposito.

Le quotazioni €/mq/lordo/mese per box² oscillano da un minimo di € 3,50 ad un massimo di € 4,70.

Per il bene, considerate le caratteristiche, il livello di rifinitura, il generale stato di conservazione, l'accessibilità e le sue dotazioni impiantistiche è ragionevole stimare un valore locativo mensile medio al metro quadrato lordo rivalutato di € 3,50 ottenendo così:

Valore locativo annuo lordo = mq 32,00 x € 3,50 x 12 = € 1.344,00 arrotondabile ad € 1.345,00

La quotazione media mensile è stata avallata anche in via residuale ricorrendo agli *asking price* come previsto dalla norma UNI 11612:2015.

Sempre attraverso le pubblicazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è stato stimato in maniera indiretta il saggio di capitalizzazione medio (r) lordo che è risultato essere pari al 5,62%.

Applicando quindi la suddetta formula finanziaria otterremo:

$$V = \frac{€ 1.345,00}{5,62\%} = € 23.932,38 \text{ arrotondato ad } € 24.000,00$$

C.2) Determinazione del valore di stima

Alla luce delle suddette risultanze, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad **€ 24.000,00** (euro ventiquattromila/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

C.3) Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese

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

1. non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;

¹ primo semestre 2025

² Il magazzino/deposito per le caratteristiche tipologiche è equiparabile ad un box

2. le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto degli immobili sul libero mercato;
3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
5. il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; a volte è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;
6. l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.

Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del c.d. valore a base d'asta.

Nel caso specifico una decurtazione del 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui:

Valore di mercato	€ 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)
Coefficiente di abbattimento 10%	- € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)
Valore base d'asta	€ 21.600,00 (euro ventunomilaseicento/00)

C.4) Conclusioni e Valore a Basa d'Asta

A seguito di quanto sviluppato nella presente stima emergono i seguenti valori:

Valore di mercato	€ 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)
Valore base d'asta	€ 21.600,00 (ventunomilaseicento/00)

Limiti e assunzioni – precisazioni - disclaimer: Per la suddetta relazione e per le valutazioni non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n.46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ed ii. e loro corretto funzionamento;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione.

I rilievi eseguiti per la determinazione della superficie del bene oggetto di stima sono stati svolti con le attuali tolleranze edilizie.

Inoltre, stante l'impossibilità di rilevare lo spessore delle murature confinanti l'unità immobiliare, lo stesso è stato ipotizzato. Per tale motivo, quindi, la superficie indicata in perizia potrebbe divergere da

quella effettiva. Ciò nonostante, eventuali discrepanze in virtù anche della metodologia estimativa adottata, non sono in grado di influire significativamente sui valori espressi.

VIMM 2019 – 00174

IL TECNICO

geometra Luca Lenza

valutatore
certificato norma
UNI 11558



Cecina, 15 novembre 2025

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Planimetria del bene oggetto di stima;
- Risposta AGE in merito a contratti di locazione.