

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice Esecuzione Immobiliare: dott. ssa Capurso Simona

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 166/2022**

**PROSSIMA UDIENZA: 18 settembre 2025**

Esecuzione promossa da: SIENA NPL 2018 S.R.L. e INTESA SANPAOLO SPA

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX (propr. 1/1)

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

***Proprietà 1/1 di 2 unità immobiliari  
1 a destinazione residenziale e 1 locale di  
sgombero  
siti in  
Via del lavoro, 2  
località Venturina Terme  
Campiglia Marittima (LI)***

*Per incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.*

## **Premessa**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari: 1) un appartamento posto al piano terra di un edificio pluri-familiare composto da due piani fuori terra con destinazione civile abitazione; 2) locale di sgombero, separato dall'edificio di cui sopra e circondato dalla corte a comune.

L'appartamento posto al piano terra è circondato su tre lati da corte a comune e sul quarto lato da altra unità immobiliare.

Si accede ai due beni oggetto della presente perizia attraversando la corte a comune alla quale si accede da un cancellino posto sul fronte strada di Via del Lavoro (foto n.1 ).

**BENE N.1:** L'unità abitativa, a cui si accede percorrendo una porzione di corte a comune, è libera su tre lati e confinante, sul retro, con il resto dell'edificio di cui fa parte (foto n. 1).

Varcando il portoncino di accesso si entra direttamente nella zona giorno composta da due vani collegati da un ampio arco e costituenti il soggiorno e la sala (foto n.2 e 4). Sulla destra del vano soggiorno si trova l'angolo cottura, delimitato da un muretto e sopraelevato di due scalini dal piano di calpestio del soggiorno stesso (foto n. 3). La zona notte dell'appartamento si trova sullo stesso livello dell'angolo cottura alla cui sinistra si apre un vano ad arco che dà accesso al disimpegno della zona notte da cui si accede alle due camere e al bagno (foto 5 e 6).

La struttura dell'edificio di cui il bene n.1 fa parte è in muratura portante con copertura a spioventi in coppi e tegole. Gli infissi sono dotati di persiane e sono entrambi in alluminio. La porta di ingresso al bene n.1, provvista di tettoia, è in alluminio e vetro.

Le facciate sono intonacate.

**BENE N.2:** (foto 7 e 8) Il locale di sgombero, un terra-tetto libero su quattro lati e costituito da un unico vano con doccia delimitata da setti murari, è accessibile attraverso una porta finestra. La porzione di corte prospiciente l'ingresso del locale di sgombero è coperta da una tettoia in legno.

La sua struttura è in muratura con copertura piana.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima:

- F. 61, part. 419, sub 2, Via del Lavoro n.2, Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, sup. cat. 95 mq escluse aree scoperte 95 mq, Rendita catastale €. 743,70, piano T;
- F. 61, part. 419, sub 4, Via del Lavoro n.2, Categoria C/2, classe 8, sup. cat. 19 mq, Rendita catastale €. 47,00, piano T.

## PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE

Alla luce della precedente descrizione dell'oggetto di pignoramento e delle sue caratteristiche la sottoscritta individua un lotto unico compreso dalle due unità immobiliari.

**LOTTO UNICO:** Proprietà 1/1 di 2 unità immobiliari di cui una con destinazione residenziale e l'altra a locale di sgombero siti in Via del Lavoro n.2, località Venturina Terme, Comune di Campiglia Marittima.

### 1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

NOTA	F/C	Data di presentazione	Reg.Generale	Reg.Partic.
1. TRASCRIZIONE	CONTRO	29/02/2000	1568	1057
2. ISCRIZIONE	CONTRO	02/10/2014	6078	937
3. ISCRIZIONE	CONTRO	14/04/2016	2835	480
4. TRASCRIZIONE	CONTRO	05/09/2022	8233	6101

Attuale intestataria per le due unità immobiliari:

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX Proprietà 1/1.

### STORIA IPOTECARIA

Alla data di iscrizione del pignoramento gli immobili risultano di proprietà di XXXXXXXXXXXX con diritto di proprietà pari a 1/1 secondo la seguente cronistoria:

**per le due unità immobiliari:**

a) a XXXXXXXXXXXXXXXX la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli oggetti di esecuzione per atto di compravendita del 29/10/1971 numero rep. 43485 dal Notaio Bartolini Cesare di Piombino, trascritto il 24/11/1971 al n. di registro 6068/4485 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

1) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: sì

2) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: No

3) VALORE DI STIMA: €. 158.000

4) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari: 1) un appartamento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari: 1) un appartamento posto al piano terra di un edificio pluri-familiare composto da due piani fuori terra con destinazione civile abitazione; 2) locale di sgombero, separato dall'edificio di cui sopra e circondato dalla corte a comune.

L'appartamento posto al piano terra è circondato su tre lati da corte a comune e sul quarto lato da altra unità immobiliare.

Si accede ai due beni oggetto della presente perizia attraversando la corte a comune alla quale si accede da un cancellino posto sul fronte strada di Via del Lavoro (foto n.1 ).

BENE N.1: L'unità abitativa, a cui si accede percorrendo una porzione di corte a comune, è libera su tre lati e confinante, sul retro, con il resto dell'edificio di cui fa parte (foto n. 1).

Varcando il portoncino di accesso si entra direttamente nella zona giorno composta da due vani collegati da un ampio arco e costituenti il soggiorno e la sala (foto n.2 e 4). Sulla destra del vano soggiorno si trova l'angolo cottura, delimitato da un muretto e sopraelevato di due scalini dal piano di calpestio del soggiorno stesso (foto n. 3). La zona notte dell'appartamento si trova sullo stesso livello dell'angolo cottura alla cui sinistra si apre un vano ad arco che dà accesso al disimpegno della zona notte da cui si accede alle due camere e al bagno (fot 5 e 6).

La struttura dell'edificio di cui il bene n.1 fa parte è in muratura portante con copertura a spioventi in coppi e tegole. Gli infissi sono dotati di persiane e sono entrambi in alluminio. La porta di ingresso al bene n.1, provvista di tettoia, è in alluminio e vetro. Le facciate sono intonacate.

BENE N.2: (foto 7 e 8) Il locale di sgombero, un terra-tetto libero su quattro lati e costituito da un unico vano con doccia delimitata da setti murari, è accessibile attraverso

una porta finestra. La porzione di corte prospiciente l'ingresso del locale di sgombero è coperta da una tettoia in legno.

La sua struttura è in muratura con copertura piana.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima:

- F. 61, part. 419, sub 2, Via del Lavoro n.2, Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, sup. cat. 95 mq escluse aree scoperte 95 mq, Rendita catastale €. 743,70, piano T;
- F. 61, part. 419, sub 4, Via del Lavoro n.2, Categoria C/2, classe 8, sup. cat. 19 mq, Rendita catastale €. 47,00, piano T.

#### 5) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni risultano occupati dalla esecutata.

#### **LOTTO UNO**

***Proprietà 1/1 di 1 unità immobiliare  
a destinazione residenziale e 1 locale di sgombero  
siti in  
Via del Lavoro, 2,  
località Venturina Terme  
Comune di Campiglia Marittima  
ESECUTATO: XXXXXXXXXXXX***

Sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto nei seguenti capitoli:

- a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati, consistenza, confini;
- b) Descrizione catastale; verifica corretta intestazione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Conformità urbanistica;
- f) Considerazione sugli abusi;
- g) Conservatoria dei RR.II.;
- h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;

- i) Precisazione sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05
- j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate
- k) Descrizione del metodo di stima adottato;
- l) Determinazione del valore degli immobili;
- m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

La scrivente precisa che tutte le informazioni di carattere edilizio, nonché quelle relative allo stato dei luoghi e alla valutazione dei beni, sono riferite alla data di redazione della perizia.

**a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati.**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari: 1) un appartamento posto al piano terra di un edificio pluri-familiare composto da due piani fuori terra con destinazione civile abitazione; 2) locale di sgombero, separato dall'edificio di cui sopra e circondato dalla corte a comune.

L'appartamento posto al piano terra è circondato su tre lati da corte a comune e sul quarto lato da altra unità immobiliare.

Si accede ai due beni oggetto della presente perizia attraversando la corte a comune alla quale si accede da un cancellino posto sul fronte strada di Via del Lavoro (foto n.1 ).

**BENE N.1:** L'unità abitativa, a cui si accede percorrendo una porzione di corte a comune, è libera su tre lati e confinante, sul retro, con il resto dell'edificio di cui fa parte (foto n. 1).

Varcando il portoncino di accesso si entra direttamente nella zona giorno composta da due vani collegati da un ampio arco e costituenti il soggiorno e la sala (foto n.2 e 4). Sulla destra del vano soggiorno si trova l'angolo cottura, delimitato da un muretto e sopraelevato di due scalini dal piano di calpestio del soggiorno stesso (foto n. 3). La zona notte dell'appartamento si trova sullo stesso livello dell'angolo cottura alla cui sinistra si apre un vano ad arco che dà accesso al disimpegno della zona notte da cui si accede alle due camere e al bagno (fot 5 e 6).

La struttura dell'edificio di cui il bene n.1 fa parte è in muratura portante con copertura a spioventi in coppi e tegole. Gli infissi sono dotati di persiane e sono entrambi in alluminio. La porta di ingresso al bene n.1, provvista di tettoia, è in alluminio e vetro.

Le facciate sono intonacate.

**BENE N.2:** (foto 7 e 8) Il locale di sgombero, un terra-tetto libero su quattro lati e costituito da un unico vano con doccia delimitata da setti murari, è accessibile attraverso una porta finestra. La porzione di corte prospiciente l'ingresso del locale di sgombero è coperta da una tettoia in legno.

La sua struttura è in muratura con copertura piana.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima:

-F. 61, part. 419, sub 2, Via del Lavoro n.2, Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, sup. cat. 95 mq escluse aree scoperte 95 mq, Rendita catastale €. 743,70, piano T;

-F. 61, part. 419, sub 4, Via del Lavoro n.2, Categoria C/2, classe 8, sup. cat. 19 mq, Rendita catastale €. 47,00, piano T.

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari nasce come edificio rurale edificato in data antecedente il 1 settembre 1967.

La Via del Lavoro, dalla quale si accede alla proprietà, divide in due parti la zona a ridosso del centro di Venturina Terme: da una parte si trova un'area contraddistinta da pochi edifici, ad origine rurale, circondati da ampie aree libere adibite a corti private e a orti, dall'altra un'area contraddistinta dalla presenza di capannoni industriali circondati da corte privata.

Il centro di Venturina è comunque raggiungibile in un quarto d'ora circa a piedi o in pochi minuti in auto, così come i centri commerciali limitrofi.

### CONSISTENZA BENI

#### **BENE 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Altezza (ML)</b>	<b>Piano</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. netta (MQ)</b>	<b>Sup. equivalente (MQ)</b>
Soggiorno - sala	3,37	T	1	36,94	36,94
Angolo cottura	3,07	T	1	5,57	5,57
disimpegno	3,07	T	1	2,43	2,43
CAMERA 1	3,07	T	1	13,65	13,65
bagno	3,07	T	1	5,58	5,58
CAMERA 2	3,07	T	1	16,84	16,84
<b>SUP. TOTALE</b>					<b>81</b>

## BENE 2

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. equivalente (MQ)
VANO MAGAZZINO	3	T	0,25	17	4,25

### Calcolo della superficie commerciale

PRECISAZIONI SULLA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI (D.P.R. 138/98).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi per uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per eccesso o per difetto.

Destinazione	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. commerciale (MQ)	Sup. commerciale con indici (MQ)
BENE N. 1	1	81	98	98
MAGAZZINO	0,25	17	20	5
<b>TOTALE</b>		98	118	103

**Totale superficie commerciale 103 mq**

### CONFINI:

I beni confinano:

- BENE 1:libero su tre lati e confinante sul quarto con altra u.i.u.
- BENE 2:libero su 4 lati

### **b) Descrizione catastale**

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima:

-F. 61, part. 419, sub 2, Via del Lavoro n.2, Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, sup. cat. 95 mq escluse aree scoperte 95 mq, Rendita catastale €. 743,70, piano T;  
-F. 61, part. 419, sub 4, Via del Lavoro n.2, Categoria C/2, classe 8, sup. cat. 19 mq, Rendita catastale €. 47,00, piano T.

**BENE N.1:** F. 61, part. 419, sub 2, Via del Lavoro n.2, Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, sup. cat. 95 mq escluse aree scoperte 95 mq, Rendita catastale €. 743,70, piano T;  
COSTITUZIONE IN DATA 27/09/1991 in atti dal 23/10/1997(n. 20631.1/1991)

I Dati catastali sono derivanti da:

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2012 (n. 50008.1/2012)

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALLA ATTUALITA' del 27/01/1991 – RETTIFICA C. F. IST. 17285/2018 Voltura n. 2167.1/2018 – Pratica n. LI0017499 in atti dal 27/03/2018

**BENE N. 2:** F. 61, part. 419, sub 4, Via del Lavoro n.2, Categoria C/2, classe 8, sup. cat. 19 mq, Rendita catastale €. 47,00, piano T.

COSTITUZIONE IN DATA 27/09/1991 in atti dal 23/10/1997(n. 20631.1/1991)

I Dati catastali sono derivanti da:

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2012 (n. 50008.1/2012)

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALLA ATTUALITA' del 27/01/1991 – RETTIFICA C. F. IST. 17285/2018 Voltura n. 2167.1/2018 – Pratica n. LI0017499 in atti dal 27/03/2018

**L'intestazione catastale dei beni in esame risulta corretta, ovvero:**

Per **BENE N. 1: F. 61, part. 419, sub 2**

XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX

Diritto di: proprietà per 1/1

Per **BENE N. 2: F. 61, part. 419, sub 4**

XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX

-Diritto di: proprietà per 1/1

**c) Conformità catastale:**

**La planimetria catastale** del bene 1 risulta **conforme** allo stato attuale mentre la planimetria catastale del bene n.2 risulta **non conforme** perché:

- non sono rappresentate le pareti di delimitazione della doccia
- la porta di accesso è posta sulla stessa parete ma in posizione differente (in posizione centrale)
- non è rappresentata la finestrina posta sulla parete di fondo del magazzino

**d) Descrizione urbanistica:**

La sottoscritta ha effettuato le opportune ricerche presso gli Uffici di Protocollo del Comune di Campiglia Marittima al fine di effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del succitato Comune e di richiedere l'eventuale rilascio dei titoli abitativi relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare e il magazzino oggetto di perizia fanno parte.

Dall'analisi delle pratiche edilizie è emerso che l'edificio, è nato come edificio rurale edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Sulla base del Piano Urbanistico approvato con D.C.C. n° 54 del 20.06.2011 i beni risultano ubicati in zona classificata E6.

G.1 pericolosità geomorfologica bassa

I.2 pericolosità idrologica media

Sulla base del Piano Strutturale Intercomunale di Piombino e Campiglia Marittima, Variante Generale al Piano Strutturale d'Area Approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Campiglia Marittima con Delibera n. 32 del 23/04/2024. l'area su cui ricadono i beni appartiene alla UTOE C2; Tessuti urbani prevalentemente a funzione residenziale e mista TR2: tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati.

L'edificio a cui appartengono le due unità immobiliari oggetto della presente perizia nasce come edificio rurale in data anteriore al 1 settembre 1967. Con domanda di Piano di Utilizzazione (allegato alla perizia) la XXXXXXXXXXXX in data 8 ottobre 1988 chiede il cambio d'uso e la deruralizzazione del fabbricato agricolo.

Con Concessione edilizia n. 85 del 30/06/1989 vengono realizzati interventi di ristrutturazione e cambio d'uso del piano terra da magazzino a civile abitazione.

In data 03/06/1994 viene rilasciata dal Comune di Campiglia Marittima il **certificato di abitabilità** n. 89/00169.

Si fa presente che è stata presentata una Richiesta di Concessione in Sanatoria n. 160 nel

12 dicembre 2022 (con ad oggetto difformità inerenti l'intero edificio) che ha ricevuto Diniego in data 19 novembre 2024 poiché non sono stati fornite le integrazioni richieste dalla Commissione Tecnica in data 06/02/2023.

Dagli elaborati grafici allegati alla suddetta Richiesta e allegati anche alla presente relazione di stima è possibile visualizzare le difformità che interessano l'unità immobiliare identificata come BENE N.1. Inoltre dagli stessi emerge che i vani sottoscala e sotto portico (scala di accesso al piano primo dell'edificio) rappresentati in planimetria catastale sarebbero definiti "*proprietà a comune*".

Dopo colloqui intercorsi con XXXXXXXXXX, tecnico che ha redatto gli elaborati della richiesta di Concessione in Sanatoria sopra citata, è emerso che non sono state presentate le integrazioni richieste dagli uffici tecnici del Comune di Campiglia Marittima alla suddetta pratica edilizia perché è stato rintracciato da parte della proprietà un documento attestante la legittimità del vano scale e del porticato di accesso al piano primo, opere anch'esse oggetto di sanatoria. Vista la legittimità di una parte di opere oggetto della sanatoria la stessa Pratica Edilizia è in corso di nuova ridefinizione da parte del tecnico incaricato.

Non è stata redatta APE sull'immobile.

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 il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, rispetto a quanto previsto dagli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla norma anti-sismica ed impiantistica.

L'indagine edilizia è stata espletata in base alla documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi e delle informazioni fornite e messe a disposizione all'estimatore.

Lo stesso non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, punto non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

#### **e) Conformità urbanistica:**

I beni oggetto di perizia risultano **non conformi**.

**f) Considerazione sugli abusi edilizi:**

Dall'analisi e dal confronto tra lo stato rilevato dalla scrivente e lo stato della Concessione Edilizia n. 85 del 30/06/1989 in cui si prevede una ristrutturazione completa del Bene n. 1 con cambio di destinazione d'uso del piano terra e diversa distribuzione degli spazi interni, e dal confronto con gli elaborati della Richiesta di Concessione in Sanatoria presentata al Comune di Campiglia Marittima e mai integrata, emergono le seguenti difformità:

**BENE N. 1: F. 61, part. 419, sub 2**

- a. nella sala è rappresentata una scala a chiocciola non presente nello stato attuale e non rappresentata neppure nella planimetria catastale;
- b. difformità nello spessore delle pareti perimetrali;
- c. piccole traslazioni di pareti divisorie;
- d. difformità nelle dimensioni del vano porta di accesso: l'apertura di ingresso è più piccola rispetto a quella rappresentata nella planimetria oggetto di Concessione;
- e. la tettoia esterna a copertura del vano di accesso non è rappresentata negli elaborati della concessione;
- f. difformità nel dimensionamento dei vani finestra;
- g. camino e canna fumaria non rappresentato nella planimetria.

**BENE N. 2: F. 61, part. 419, sub 4**

Dal confronto tra il rilievo dell'immobile e la planimetria catastale risultano le seguenti difformità:

- a. diversa posizione del vano di accesso al magazzino;
- b. mancata rappresentazione, nella planimetria catastale, della finestrina sulla parete di fondo;
- c. mancata rappresentazione delle pareti di delimitazione della doccia.
- d. mancata rappresentazione della tettoia a copertura dell'area antistante l'ingresso del magazzino.

Per sanare le irregolarità precedentemente menzionate è possibile presentare una nuova Richiesta di Concessione in Sanatoria dopo confronto di un tecnico abilitato con gli Uffici tecnici del Comune di Campiglia Marittima.

**g) Conservatoria dei RR.II.:**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Ispezione Ipotecaria N. LI. 19307/5 del 030/03/2023):

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

1) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 029/02/2000 – Reg. Part. 1057 Reg. Gen. 1568

Pubblico Ufficiale LALLO ANGELA Rep. 41590 del 23/02/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Campiglia Marittima (LI)

SOGGETTO VENDITORE

2) ISCRIZIONE CONTRO DEL 02/10/2014 – Reg. Part. 937 Reg. Gen. 6078

Pubblico Ufficiale LALLO ANGELA Rep. 70669/27961 del 29/09/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Campiglia Marittima (LI)

SOGGETTO DEBITORE

3) ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/04/2016 – Reg. Part. 480 Reg. Gen. 2835

Pubblico Ufficiale GIUDICE DESIGNATO TRIBUNALE Rep. 421/2016 del 06/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Campiglia Marittima (LI)

SOGGETTO DEBITORE

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2022 – Reg. Part. 6101 Reg. Gen. 8233 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. 53103/2022 del 26/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Campiglia Marittima (LI)

**h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:**

Non risultano contratti di affitto né di comodato alcuno così come risulta dalla dichiarazione delle Agenzie delle Entrate prot. n.AGEDP-LI\_17983\_2025\_1872 allegata alla presente.

**i) sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05**

Il trasferimento degli immobili strumentali per natura prevede come “regime naturale” la esenzione da IVA ex art 10 co. 1 n.8 ter del DPR 633/72 anche se è prevista la possibilità, per il cedente, di derogare al regime naturale prevedendo l'applicazione dell'IVA.

**j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate**

L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio essendo una unità immobiliare appartenente ad un edificio di due piani composto da tre unità immobiliari.

**k) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA ADOTTATO**

Si procede alla determinazione del **valore di mercato** e del **valore a base d'asta** dei beni in esame sottolineando la differenza di tali valori per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato si basa sull'incontro tra la domanda e l'offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo, e concordare la data di immissione in possesso. Il valore a base d'asta, invece, dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi quali quelli economici e non derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria: incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in base alle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici.

Nel caso in esame, considerati gli aspetti sopra elencati, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici operativi in Italia, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili 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 a confronto.

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

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 all'oggetto) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basi fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

### **Comparabili**

Per la stima dell'immobile col procedimento MCA si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri per verificare l'esistenza di Atti di Compravendita di immobili limitrofi a quello oggetto della presente (stesso foglio catastale), stessa categoria catastale (A/2) o in quelle similari, in un arco di tempo di massimo 24 mesi al fine di selezionare un minimo di tre beni comparabili.

Tale elezione è stata messa in atto con il fine di individuare immobili che avrebbero potuto presentare gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato) e avrebbero potuto avere simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, etc).

Sono stati individuati tre atti che possono garantire una buona affidabilità poiché ubicati in Venturina Terme.

Dei tre comparabili sono state redatte delle tabelle riassuntive con l'indicazione dei seguenti parametri: rilevazione del dato, destinazione, consistenza, dotazione impiantistica, numero di servizi igienici, box auto, prezzo di vendita/valutazione, prezzo unitario. Come ultima voce si è indicata la percentuale di incidenza del comparabile sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Comparabile A Immobile posto in Via Giacomo Puccini, 10, loc. Venturina Terme, Campiglia Marittima

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:**

*“Appartamento per abitazione al piano primo con accesso da scala esterna a comune, composto da cucina-pranzo, due camere, due disimpegni, un bagno, un piccolo ripostiglio e due terrazzi. Un locale di sgombero al piano terreno.”*

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen.11591 Reg.Part.8681 Data di presentazione 28/12/2023 notaio dott. Gian Luca Cristiani
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	81 mq COMPRENSIVI DI LOCALE DI SGOMBERO
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€. 100.000
VALORE AL MQ	€/mq 1.234,56

Comparabile B Immobile posto in Via Quarto, 7, loc. Venturina Terme, Campiglia Marittima

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

*“appartamento posto al piano terra costituito da due vani, cucina e accessori .”*

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen.4568 Reg.Part.3366 Data di presentazione 15/05/2023 notaio dott. Graziosi Sergio
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	75
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€. 140.000
VALORE AL MQ	€/mq 1.866,66

Comparabile C Immobile posto in frazione Venturina Terme, Via dei Mille civico 15, Comune di Campiglia Marittima

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

*“appartamento per abitazione al piano terreno composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, disimpegno e due camere, oltre a ballatoio, pergola bioclimatica e porzione di corte esclusiva: posto auto scoperto.”*

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen.11510 Reg.Part.8618 Data di presentazione 27/12/2023 notaio dott. Gian Luca Cristiani
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	122
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€. 110.000
VALORE AL MQ	€/mq 901,6

## TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILI

COMPARABILI	PREZZO DI VENDITA	PESO DEL COMPARABILE	VALORE AL MQ
COMP. A	€100.000	30%	€/mq 1.234,56
COMP. B	€ 140.000	50%	€/mq 1.866,66
COMP. C	€110.000	20%	€/mq 901,6

Si procede alla valutazione del bene attraverso MCA

## VALUTAZIONE MCA

### Analisi dei prezzi marginali

VOCI			
Sup. comm. (mqe)	€ 1.235	€ 1.867	€ 902
Dotazione impiantistica	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Servizi igienici	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000
Livello piano	€ 2.041	€ 2.800	€ 2.200
Stato manutenzione al mq	€ 250	€ 250	€ 250
Box auto coperto	€ 0	€ 0	€ 0

### Aggiustamenti

VOCI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Sup. comm. (mqe)	€ 19.836	€ 25.246	€ -17.131
Dotazione impiantistica	€ 10.000	€ 0	€ 10.000
Servizi igienici	€ 7.000	€ 7.000	€ 0
Livello piano	€ 2.041	€ 0	€ 0
Stato manutenzione al mq	€ 25.750	€ 0	€ 25.750
Box auto	€ 0	€ 0	€ 0

<b>PREZZI AGGIUSTATI FINALI</b>	<b>€ 1464.627</b>	<b>€ 172.246</b>	<b>€ 128.619</b>
---------------------------------	-------------------	------------------	------------------

<b>PESO DEI COMPARABILI</b>	<b>30,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>20,00%</b>
-----------------------------	---------------	---------------	---------------

<b>MASSIMO</b>	<b>€ 172.246</b>
<b>MINIMO</b>	<b>€ 128.619</b>

## I) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Visto lo stato di manutenzione del bene pignorato e il contesto in cui si trova, presi in considerazione i comparabili si ritiene di poter assumere come valore di riferimento al mq il valore medio di € /mq 1.565,00 ottenuto attraverso i due comparabili.

**BENE: Totale superficie commerciale 103 mq**

103 mq x 1.565 €/mq = €. 161.195 arrotondato a €. 161.000 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al valore dovrà essere decurtata una cifra a pari €. 3.000 per spese tecniche e sanzioni per la presentazione del Permesso a costruire in Sanatoria (non è possibile computare l'oblazione)

€. 161.000 – €. 3.000= €. 158.000

**VALORE A BASE D'ASTA**

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: € 158.000

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 142.000,00

(Euro CENTOQUARANTADUEMILA) a base d'asta.

**m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni**

Il bene in oggetto non è divisibile

La scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 23 LUGLIO 2025  
L'ESPERTO

Arch. XXXXXXXXXX