

Studio tecnico
ANDREA CAVASIN GEOMETRA
via Carlo Pisacane n. 17
ROSIGNANO SOLVAY (LI)
tel.-fax : 0586/763779
e-mail: acavasin@tiscali.it

Albo dei Geometri n. 894 - LIVORNO

TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO

Oggetto: CTU per Esecuzione Immobiliare promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relazione tecnica

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona CAPURSO

Rif. ES. N. 167/2024

Data del giuramento dell'Esperto: 30/01/2025

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/09/2025

Esperto Estimatore: geom. Andrea Cavasin

LOTTO UNICO

Piena proprietà appartamento sito in Piombino, Lungomare
Guglielmo Marconi n. 107, piano terzo, interno 5

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXX
Denominazione creditore 3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXX
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	1/1		Debitore	SI

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

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

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

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

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

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

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

3. CREDITORI SEQUESTANTI

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	ATTO DIVISIONE					
dal	A favore di	xxxxxxxxxxxxxxxx				
oggi	notaio	Vicinanza Laura di Piombino	data	01/04/2022	repertorio	2426
al	TRASCRIZIONE					
01/04/2022	Ufficio	Volterra	data	04/04/2022	n. particolare	2290

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
Dal	A favore di	xx				
01/04/2022	notaio	Vicinanza Laura di Piombino	data	01/04/2022	repertorio	2426
al	TRASCRIZIONE					
01/04/2022	Ufficio	Volterra	data	04/04/2022	n. particolare	2291

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	xx				
01/04/2022	notaio	Ag. Entrate Livorno - Piombino	data	07/03/2022	repertorio	97819
al	TRASCRIZIONE					
11/01/2022	Ufficio	Volterra	data	17/03/2022	n. particolare	1772

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	xx				
11/01/2022	notaio	Ag. Entrate Livorno - Piombino	data	16/09/1994	repertorio	23
al	TRASCRIZIONE					
02/04/1994	Ufficio	Volterra	data	25/02/1995	n. particolare	857

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	xx				
02/04/1994	notaio	Bartolini Cesare	data	30/11/1972	repertorio	46316
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	01/12/1972	n. particolare	5298

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

- Demolizione di tramezzi interni e ricostruzione degli stessi in posizione diversa, relativi a quelli posti a divisione tra i locali camera, soggiorno e ingresso, con spostamento dell'apertura di accesso al soggiorno;
- Rifacimento del servizio igienico con creazione di porzione di superficie rialzata tramite gradino;
- Diversa collocazione di tamponamenti relativi alle cucine;
- Ampliamento apertura di accesso spazio disimpegno di distribuzione alla zona notte;
- Costruzione di caminetto a legna.

Per dette opere non è possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione, per le quali lo scrivente ipotizza che le stesse siano state realizzate presumibilmente nella seconda metà degli anni '90. Per alcune di esse è inoltre probabile che la loro realizzazione sia avvenuta nel corso dei lavori di costruzione del fabbricato, ma ciò non è possibile stabilirlo con assoluta certezza.

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 pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

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

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

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

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 ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

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

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento per civile abitazione sito in Piombino, lungomare Guglielmo Marconi n. 107, interno 5, piano terzo, con accesso dalla pubblica via mediante ingresso e vano scale condominiali, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere, due balconi e ripostiglio, censito al catasto fabbricati in foglio 69, particella 1195 subalterno 8.
--

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 178.632,33
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.847,00
Debiti condominiali	€ 4.040,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 171.745,33

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 155.981,75
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.847,00
Debiti condominiali	€ 4.040,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Prezzo base d'asta	€ 149.094,75

10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Il sottoscritto Geom. Andrea Cavasin, nato a Livorno il 14/01/1969 ed esercente la libera professione in Rosignano Marittimo, via Carlo Pisacane n. 17, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Livorno, al n. 894, nominato esperto estimatore per l'esecuzione immobiliare n. 167/2024 promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx, al quale il G.d.E. ha posto il quesito di seguito allegato al n. 10), dopo aver prestato giuramento di rito il 30/01/2025, procede all'incarico affidato, rispondendo di seguito ai quesiti posti, attraverso relazione tecnica di seguito redatta, preceduta da sommario e premesse.

SOMMARIO

PREMESSE

A) DESCRIZIONE GENERALE

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.
- 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
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8. Pendenze giudiziarie
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

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

C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti
- C.2. Scelta del procedimento di stima
- C.3. Determinazione del valore di mercato
- C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.
- C.5. Esposizione del valore "worst case"

D) VERIFICHE FINALI

D.1. Caratteristiche immobile D.M. 02/08/1969

D.2. Diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/05

D.3. Circostanze ostative alla vendita

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

PREMESSE

A1) In via preliminare il C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 del c.p.c., la quale è risultata composta dai seguenti elementi:

- Certificato ipotecario rilasciato da Agenzia Delle Entrate – Ufficio provinciale di Volterra servizio Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2024 prot. LI112356;
- Nota di trascrizione del pignoramento, conservatoria RR.II. di Volterra, del 14/10/2024 al n. 8577 del R.G e n. 6555 del R.P.

La descritta documentazione è risultata idonea al fine dell'identificazione catastale, dell'esatta proprietà e della verifica dei vari proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, la quale è stata integrata con le ispezioni ipotecarie del 12/05/2025 e visure storiche catastali del 04/06/2025, che si allegano in copia all'allegato n. 1); in particolare dalla documentazione acquisita è stata verificata l'esatta rappresentazione catastale del bene, per la quale in data 12/05/2025 è stata recuperata dall'Agenzia Dell'Entrate di Livorno la planimetria catastale, che si allega in copia al n. 2).

E' stato altresì acquisito l'estratto di mappa catastale, in data 10/07/2025.

A2)-A3) per la verifica dell'esatta proprietà dei beni il C.T.U. ha effettuato le relative verifiche attraverso l'esame degli atti di provenienza;

A4)-A5) per l'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e relativa coerenza catastale, lo scrivente ha concordato con il custode giudiziario l'accesso all'immobile per il giorno 13/05/2025 per lo svolgimento delle operazioni di rilievo; per la suddetta attività si rimanda alla visione della relazione emessa dal custode e depositata agli atti del fascicolo;

A6) per la verifica della regolarità urbanistica il C.T.U. ha effettuato le relative ricerche presso l'archivio comunale di Piombino ed acquisito, con istanza depositata in data 05/06/2025, la documentazione inerente le pratiche edilizie pregresse della quale produce copia (vedasi allegato n. 7 in copia).

A7) Per verifica dell'esistenza di formalità vincoli od oneri gravanti sull'immobile, che resteranno a carico dell'acquirente, varie formalità riguardanti l'immobile interessato, è stata esaminata la documentazione ipotecaria, integrandola con gli allegati al n. 1), le cui risultanze sono riportate nella sezione dedicata;

A8) Per la verifica dello stato di possesso del bene, oltre a quanto rilevato in corso delle operazioni peritali, in data 04/06/2025 è stata predisposta istanza all'Agenzia Delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza d'eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto d'esecuzione ed in relazione agli esecutati, per il quale si allega documentazione prodotta dallo stesso Ufficio (all. 5 in copia);

A9) Per la verifica dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, lo scrivente ha provveduto ad esaminare i titoli di proprietà degli esecutati, oltre ad atti pregressi, di cui si riporta di seguito le fattispecie emerse;

A10) Per la verifica dell'esistenza di eventuali spese condominiali, lo scrivente rileva che l'immobile oggetto di perizia fa parte di un condominio giuridicamente costituito, al cui amministratore protempore in data 05/06/2025 lo scrivente ha inviato opportune richieste di informazioni, a seguito delle quali indica nella sezione dedicata le risultanze emerse.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in Piombino, lungomare Guglielmo Marconi n. 107, interno 5, ed è rappresentato dalla quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso e vano scale condominiali, sito al piano terzo di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere, due balconi, e ripostiglio.

ASTE GIUDIZIARIE®

- Provenienza:

- ASTE GIUDIZIARIE

STE
DIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

XXXX
ASTE
GIUDIZIARIE®
di

- ASTE
GIUDIZIARIE

Cl.	Cons.	
3	5.5	

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

- 9
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Storico catastale:

- Variazione d'Ufficio del 15/03/2013 Pratica n. LI0047222 in atti per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (ex p.lla 1093 sub. 8);
- Variazione d'Ufficio per MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/06/2008 Pratica n. LI0083680 (ex p.lla 377 sub. 8);

Procedendo a ritroso nella ricerca storica, l'identificazione catastale rimane invariata fino all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intestazione catastale è corretta.

Il fabbricato risulta correttamente presente nella particella catastale, pertanto l'estratto di mappa risulta conforme.

La planimetria catastale in atti risulta depositata in data 27/12/1971. Da ricerca storica risulta l'unica in atti. Lo stato di fatto rilevato risulta non conforme alla planimetria catastale depositata agli atti. Le difformità catastali sono le seguenti e con riferimento alla planimetria inserita in allegato 4):

- Demolizione di tramezzi interni e ricostruzione degli stessi in posizione diversa, relativi a quelli posti a divisione tra i locali camera, soggiorno e ingresso, con spostamento dell'apertura di accesso al soggiorno;
- Rifacimento del servizio igienico con creazione di porzione di superficie rialzata tramite gradino;
- Diversa collocazione di tamponamenti relativi alle cucine;
- Ampliamento apertura di accesso spazio disimpegno di distribuzione alla zona notte;
- Costruzione di caminetto a legna.

Per dette opere non è possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione, per le quali lo scrivente ipotizza che le stesse siano state realizzate presumibilmente nella seconda metà degli anni '90. Per alcune di esse è inoltre probabile che la loro realizzazione sia avvenuta nel corso dei lavori di costruzione del fabbricato, ma ciò non è possibile stabilirlo con assoluta certezza.

L'immobile confina con vano scale condominiale, prop. xxxxxxxxx (p.lla 1195 sub. 601), salvo se altri.



I dati catastali consentono la voltura automatica connessa con la trascrizione del DT.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da verifiche effettuate c/o l'archivio comunale, giusta istanza di accesso agli atti del 05/06/2025, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione è parte di fabbricato di costruzione risalente all'anno 1971, a seguito di concessione edilizia rilasciata dal comune di Piombino in data 31/08/1968 di cui pratica edilizia n. 2675/68. Successivamente sono state autorizzate alcune varianti, tra cui l'ultima relativa alla n. 7, come da provvedimento del 27/02/1971 (elaborati grafici datati 19/02/1971).

L'agibilità è stata rilasciata con provvedimento del 22/03/1971.

Successivamente risultano ulteriori pratiche edilizie, che sono le seguenti:

- C.I.L.A. pratica edilizia n. 77/2016 del 24/02/2016, per lavori di straordinaria manutenzione consistenti in realizzazione di impianto termico autonomo in distacco dal condominio.

La ricerca c/o l'archivio comunale è stata effettuata per nominativo, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Stante quanto sopra riscontrato, lo scrivente prende atto che per l'immobile oggetto di stima, lo stato di diritto è rappresentato dagli elaborati tecnico/grafici agli atti della concessione edilizia di cui alla pratica edilizia 2675/68 suddetta. In particolare gli elaborati grafici sono quelli inerenti l'ultima variante riguardante il fabbricato (variante n. 7), e sono relativi alla rappresentazione del piano seminterrato, piano terra e "piano tipo", e dei prospetti.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/05/2025 sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di diritto, come di seguito indicato e con riferimento alla planimetria inserita in allegato 4):

- Demolizione di tramezzi interni e ricostruzione degli stessi in posizione diversa, relativi a quelli posti a divisione tra i locali camera, soggiorno e ingresso, con spostamento dell'apertura di accesso al soggiorno;
- Rifacimento del servizio igienico con creazione di porzione di superficie rialzata tramite gradino;

- Diversa collocazione di tamponamenti relativi alle cucine;
- Ampliamento apertura di accesso spazio disimpegno di distribuzione alla zona notte;
- Costruzione di caminetto a legna.

Per dette opere non è possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione, per le quali lo scrivente ipotizza che le stesse siano state realizzate presumibilmente nella seconda metà degli anni '90. Per alcune di esse è inoltre probabile che la loro realizzazione sia avvenuta nel corso dei lavori di costruzione del fabbricato, ma ciò non è possibile stabilirlo con assoluta certezza.

Le difformità sopra descritte possono essere sanabili ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 136 c.6, in quanto opere, per qualità e tipologia, rientranti tra le casistiche di cui all'art. 136, c.2, lettera a) della stessa legge.

Per le attività tecniche sopra descritte, nel dettaglio si riporta di seguito breve computo dei relativi importi derivanti da onorari e spese.

C.I.L.A. tardiva art. 136 c.6 L.R.T. 65/2014	
attività tecnica per predisposizione di pratica CILA tardiva	€ 1.400,00
attività tecnica per predisposizione di variazione catastale	€ 300,00
diritti comunali	€ 77,00
sanzione	€ 1.000,00
diritti catastali	€ 70,00
<i>Totale</i>	<i>€ 2.847,00</i>

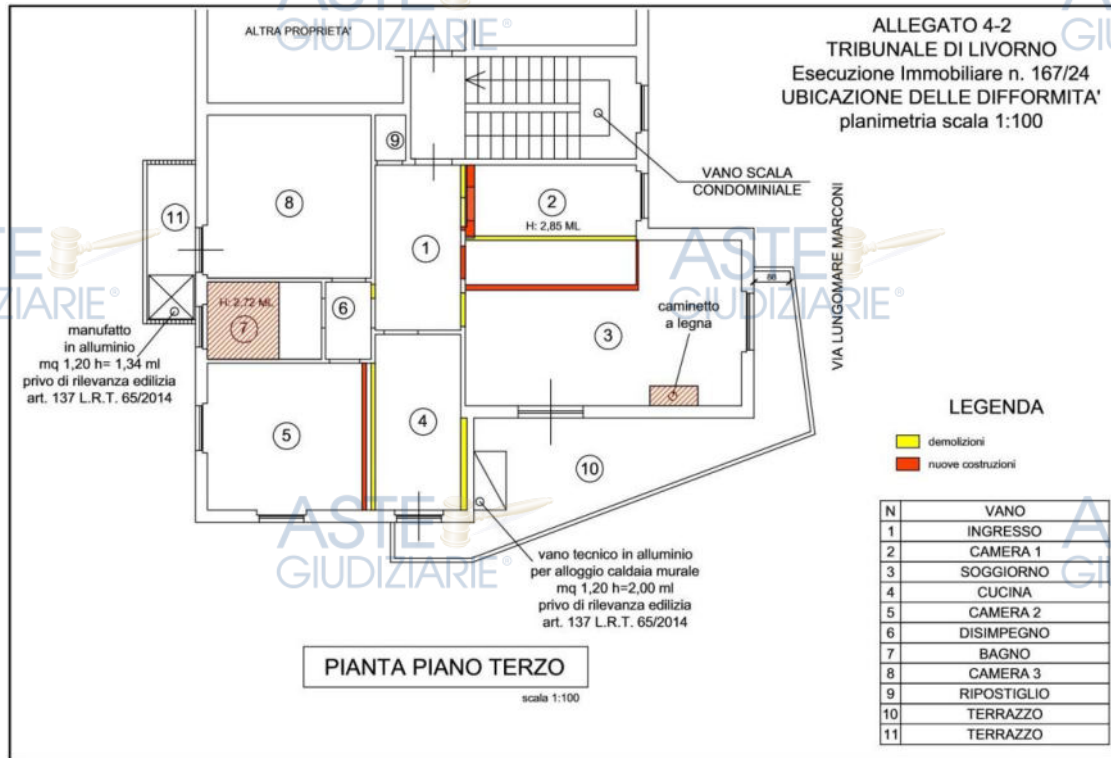
Per un totale, quindi, pari a € 2.847,00

Lo scrivente inoltre rileva alcune differenze, emerse con il sopralluogo, tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto dallo stesso rilevato rilievo, le quali per entità e tipologia sono tutte da ritenersi tolleranze edilizie di cui all'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 (es. modeste differenze correlate al posizionamento di aperture anche esterne, di elementi architettonici).

Lo scrivente infine rileva due manufatti di alluminio, di cui uno posizionato sul balcone lato Sud, della superficie di mq 1,20 ed altezza ml 1,34, e l'altro posizionato sul lato Nord, della superficie di mq 1,20 ed altezza ml 2,00. Per entità e consistenza, lo scrivente ritiene che detti manufatti

possano intendersi privi di rilevanza edilizia ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 137.

Per le descritte difformità edilizie e catastali si riporta di seguito elaborato grafico esplicativo, con in rosso le parti costruite ed in giallo quelle demolite.



Planimetria con rappresentazione delle difformità rilevate

Da un punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Piano Strutturale, il bene risulta parte dell'U.T.O.E. n. 6 – Città di Piombino. Nel Regolamento Urbanistico vigente è inserito in ambito Re (art. 15 N.T.A.), tessuto insediativo T8 *“tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati”* (art. 60 N.T.A.) - categoria d'intervento massima *ristrutturazione edilizia - r1*.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia non è ricompreso in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non risulta tale fattispecie.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

333 e data 01/07/20

ASTE
GIUDIZIARIE

ri di natura condomi

ASTE GIUDIZIARIE® Attraverso informazioni

critto ha acquisito

- ASTE
GIUDIZIARIE®

sa, l'importo delle

riconoscimento del
ASTE
 GIUDIZIARIE®

Lgs. **ASTE**
GIUDIZIARIE®

A.9.1 Prove
- atto

ASTE GIUDIZIARIE
re Bartolini di Pi

ASTE
GIUDIZIARIE®

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vendono ai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx
xxxxxxxxxx la quota di proprietà pari a 1/1 del bene oggetto di perizia;

- denuncia di successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi il 02/04/1994, registrata a Piombino il 16/09/1994 Volume 221 n. 23, trascritta a Volterra il 25/02/1995 al n. 1184 di R.G. e n. 857 di R.P, con la quale la quota pari a 1/2 perviene agli eredi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/6;

A.9.2 Formalità entro il ventennio dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n°2 TRASCRIZIONI contro

Reg. Part. 1772 Reg. Gen. 2317 del 17/03/2022

Atto amministrativo pubblico inerente a certificato di denuncia di successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx apertasi il 11/01/2022, registrata a Piombino il 07/03/2022 al n. 97819 vol. 88888, con il quale dal soggetto viene trasferita la quota pari 4/6 del bene agli eredi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota di 2/6.

Reg. Part. 2291 Reg. Gen. 3004 del 04/04/2022

Atto notarile pubblico notaio Laura Vicinanza di Piombino, del 01/04/2022 rep./racc. 2426/2052, inerente l'accettazione dell'eredità del soggetto da parte degli eredi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n°2 TRASCRIZIONI a favore

Reg. Part. 1772 Reg. Gen. 2317 del 17/03/2022

Reg. Part. 2291 Reg. Gen. 3004 del 04/04/2022

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg. Part. 2290 Reg. Gen. 3003 del 04/04/2022

Atto notarile pubblico notaio Laura Vicinanza di Piombino, del 01/04/2022 rep./racc. 2426/2052, inerente divisione patrimoniale con il quale il soggetto trasferisce al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la quota di proprietà

A seguito del pr

ASTE GIUDIZIARIE
n°3 TRASCO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
contro

n°1 ISCRIZIONI contro

ASTE GIUDIZIARIE
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

577 del 14/10/2024

euro
XXXX

A.9.3 *Form*

ASTE
e di **GIUDIZIARIE**®

ASTE GIUDIZIARIE®

contro 
34 del **23/01/2025**

euro
ASTE
16
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

3.727,44, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

A.9.4 Formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento

- Reg. Part. 1410 Reg. Gen. 8977 del 21/11/2017;
- Reg. Part. 6555 Reg. Gen. 8577 del 14/10/2024;
- Reg. Part. 73 Reg. Gen. 534 del 23/01/2025.

Il sottoscritto geom. Andrea Cavasin, verificato lo storico delle formalità correlate all'immobile oggetto di perizia, attesta la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato in Piombino, in Lungomare Guglielmo Marconi n. 107, interno 5, ed è rappresentato dalla quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso, atrio e vano scale condominiali, sito al piano terzo di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere, due balconi e ripostiglio. Non risultano pertinenze esclusive.



Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da soffitti e pareti intonacati e pitturati, porte in legno tamburato, finestre in legno pittura trasparente con vetro singolo e dotate di controfinestre in alluminio, con serramento rappresentato da avvolgibili in plastica,

pavimenti e rivestimenti in ceramica, battiscopa in ceramica, porta d'ingresso rappresentata da portoncino blindato. La qualità delle finiture è di tipo commerciale.

Nel soggiorno è realizzato un caminetto a legna.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico, la cui installazione risale all'anno di costruzione, per i quali sono stati effettuati alcuni interventi di miglioramento/adeguamento nel corso degli anni. Il servizio igienico appare rinnovato, presumibilmente negli anni '90.

L'impianto termico è rappresentato da caldaia murale a condensazione, combustibile a metano, fabbrica Immergas mod. VICTRIX TT e potenza 24,6 kw ubicata nel balcone principale, con elementi radianti in ghisa. Il periodo di installazione risale all'anno 2016. Non è stato possibile reperire il libretto d'impianto.

Per il bene non risulta rilasciato l'A.P.E.

L'unità immobiliare in parola si presenta in sufficiente stato di manutenzione. L'immobile è di costruzione risalente all'anno 1971, periodo a cui risalgono tutti gli impianti e le finiture. Fanno eccezione il rifacimento del bagno e modifiche/integrazione dell'impianto elettrico, interventi presumibilmente risalenti agli '90, e la realizzazione di impianto termico autonomo effettuata nell'anno 2016.

La superficie utile (SIN) dell'unità immobiliare è complessivamente pari a mq 91,74, oltre a mq 25,75 relativa ai balconi.



Per il prospetto delle superfici dei singoli locali si rimanda all'elaborato grafico di rilievo (allegato n. 4). Per i dati di stima e relativi alla superficie commerciale si rimanda alla visione della tabella n. 1 in allegato n. 8.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto stima è rappresentato da un edificio facente parte di un complesso residenziale formato da sei edifici, edificato agli inizi degli anni '70, ubicato in una zona residenziale di recente formazione. Il complesso residenziale è caratterizzato da un'area comune nella quale è sviluppata la viabilità interna, i parcheggi e gli spazi verdi. L'edificio in questione è ubicato in prossimità della viabilità principale, è a pianta rettangolare, si sviluppa in quattro piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, e si compone di due scale interne. Le dotazioni condominiali sono rappresentate da ingresso dalla pubblica via, vano scale, spazi disimpegno ai locali seminterrati, vano tecnico, spazi esterni. Risulta ulteriore dotazione condominiale l'area a comune con gli altri edifici del complesso residenziale come sopra descritta, secondo quota millesimale pari a 82/1000 riportata nell'atto di compravendita notaio Cesare Bartolini di Piombino del 13/11/1972 rep./racc. 46316, al quale lo scrivente rimanda per una descrizione integrale delle relative parti comuni.

Da un punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato a struttura portante in calcestruzzo armato ordinario, con solai in laterocemento, copertura piana, tamponamenti in laterizio a doppia muratura a cassa vuota. Le facciate sono per la maggior parte rivestite con losanghe in gres, ed in piccola parte intonacate. I balconi sono realizzati con solette in calcestruzzo, parapetti in muratura con porzioni in laterizio frangisole. Le aperture sono dotate di soglia in travertino. I tamponamenti interni sono in laterizio forato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e delle parti condominiali è da ritenersi accettabile.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'ubicazione è di tipo intermedio, più precisamente facente parte dell'agglomerato urbano di Salivoli, zona di espansione iniziata nella seconda metà degli anni '60. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano e plurifamiliari, costituendo la nuova residenza dei numerosi

abitanti che lavoravano nell'acciaieria di Piombino. L'area è dotata di vari esercizi di vicinato e attività commerciali varie, uffici e sportello postale. Gli uffici pubblici e le banche sono ubicate nel centro di Piombino. L'area è altresì dotata di vari spazi verdi, nonché caratterizzata dalla vicinanza con gli accessi al mare (es. Cala Moresca) e con il parco del promontorio di Piombino.

Il mercato immobiliare è da ritenersi abbastanza dinamico, considerando che la zona è caratterizzata da una elevata densità di abitazioni. Le compravendite riguardano perlopiù appartamenti di medio taglio, con importi medi accessibili.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Preso atto che trattasi di unico appartamento e relativa pertinenza, lo scrivente procede a formare un solo unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Vista la tipologia del bene, si constatano ingenti difficoltà nel procedere ad una stima dello stesso ricorrendo ad un metodo analitico. Infatti, adottando il metodo della capitalizzazione dei redditi (tale stima presuppone la conoscenza del bilancio aziendale dal quale estrapolare un reddito medio annuo e la scelta di un saggio di capitalizzazione costante) si otterrebbe una stima dell'unità immobiliare non reale e viziata da alcune approssimazioni quali l'assunzione della costanza del reddito, impossibile a causa dei fenomeni economici relativi al valore della moneta, del progresso tecnico e del variare dell'organizzazione produttiva, e la costanza del saggio di capitalizzazione, che non tiene di conto del rischio connesso alla diversa percepibilità dei redditi futuri ed al periodo di tempo che intercorre fra l'attualità e il momento in cui tali redditi saranno disponibili.

Pertanto si ritiene che nel presente caso si possa determinare il più probabile valore di mercato attraverso un procedimento di stima di tipo sintetico-comparativa, adottando per la fattispecie il metodo del MCA (market comparison approach), avendo a disposizione dati di mercato sufficienti.

Al fine di esporre le caratteristiche del metodo di stima adottato si cita la seguente fonte:

Marco Simonotti - "Metodi di Stima Immobiliare": << (.....) *il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato*

e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.(....) Il procedimento si impiega nelle stime mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali. Si può facilmente constatare che maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza de risultato. Nei settori immobiliari ove il procedimento si applica regolarmente si reputa che 3 o 4 dati veridici sono sufficienti per un risultato professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati>>.

Al valore di stima si dovrà detrarre eventuali le spese derivanti da sanatorie edilizie e/o ripristini di opere abusive, nonché i debiti condominiali.

Vista la tipologia del bene, nonché le sue caratteristiche, si ritiene che il migliore e conveniente uso ai fini della stima del valore di mercato sia quello residenziale.

La stima è inizialmente effettuata per l'intero immobile (quota 1/1). L'eventuale quota derivante da parziale pignoramento è valutata successivamente (non ricorre la fattispecie).

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima

(prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Le fasi salienti si riassumono come segue:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione.

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.1 Individuazione del segmento di mercato e descrizione dei comparativi

Il segmento di mercato del quale fa parte l'immobile oggetto di perizia è caratterizzato dai seguenti indicatori economici:

- localizzazione: intermedia – quartiere di Salivoli;
- destinazione: residenziale;
- tipologia edilizia: appartamento in condominio;
- caratteristiche costruttive: misto c.a. – muratura, edificio isolato o contiguo multipiano;
- dimensione: massimo 5 vani ed accessori;
- livello di prezzo: minimo €/mq 1.300,00;
- acquirenti: privati;
- età costruttiva: non superiore a 50 anni.
- stato di manutenzione: normale

C.3.2 Individuazione dei beni comparativi

Per la stima in questione sono stati reperiti tre immobili comparativi, facenti parte dello stesso segmento di mercato, e come di seguito descritti.

C.3.2.1 Comparativo A

Appartamento per civile abitazione situato in Piombino, quartiere Salivoli, Lungomare Guglielmo Marconi n. 79, ubicato al piano secondo di edificio plurifamiliare, con ingresso a destra salendo le scale, contraddistinto con il numero interno 3 (tre), in particolare composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, due ripostigli, disimpegno e

due terrazzi, con altresì annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale ad uso garage ubicato al piano scantinato. Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 69, mappale 1092:

- subalterno 6, cat. A/2, cl. 3^a, cons. vani 5, s.c. mq 114, r.c. Euro 761,77 per l'appartamento al piano secondo;
- subalterno 12, cat. C/6, cl. 7^a, cons. mq 14, s.c. mq 15, r.c. Euro 94,72 per garage al piano seminterrato.

Oggetto di compravendita con atto notaio David Morelli di Piombino del 02/12/2024 rep./racc. 118995/49425; prezzo convenuto €. 180.000 (si veda tabella 2 all'allegato n. 8).

C.3.2.2 Comparativo **B**

Appartamento per civile abitazione situato in Piombino, quartiere Salivoli, via Carlo Forlanini n. 8, ubicato al piano secondo di edificio plurifamiliare, con ingresso a destra salendo le scale, contraddistinto con il numero interno 5 (cinque), in particolare composto da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazza, con altresì annessi, quali pertinenze in esclusiva proprietà, al piano seminterrato un vano adibito a garage nonché posto auto coperto contraddistinto con il numero 7 (sette). Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 73, mappale 2293:

- subalterno 18, cat. A/2, cl. 2^a, cons. vani 5, s.c. mq 90, r.c. Euro 658,48 per l'appartamento al piano secondo;
- subalterno 23, cat. C/6, cl. 5^a, cons. mq 19, s.c. mq 21, r.c. Euro 94,20 per il garage al piano seminterrato;
- subalterno 610, cat. C/6 cl. 2^a, cons. e s.c. mq 9, r.c. Euro 27,89 per il posto auto al piano seminterrato.

Oggetto di compravendita con atto notaio David Morelli di Piombino del 19/02/2025 rep./racc. 119516/49837; prezzo convenuto €. 165.000 (si veda tabella 3 all'allegato n. 8).

C.3.2.3 Comparativo C

Appartamento per civile abitazione situato in Piombino, quartiere Salivoli, Lungomare Guglielmo Marconi n. 91, ubicato al piano secondo di edificio plurifamiliare, con ingresso a sinistra salendo le scale, in particolare composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, due ripostigli, disimpegno e balcone, con altresì annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale ad uso garage al piano seminterrato. Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 69, mappale 259:

- subalterno 601, cat. A/2, cl. 3^a, cons. vani 6, s.c. mq 104, r.c. Euro 914,13 per l'appartamento al piano secondo;
- subalterno 12, cat. C/6, cl. 7^a, cons. mq 23, s.c. mq 23, r.c. Euro 155,61 per garage al piano seminterrato.

Oggetto di compravendita con atto notaio David Morelli di Piombino del 31/07/2023 rep./racc. 116328/47321; prezzo convenuto €. 185.000 (si veda tabella 4 all'allegato n. 8).

Gli aggiustamenti di prezzo applicati a ciascun comparativo sono stati effettuati in base alle seguenti caratteristiche:

- superficie principale;
- superficie degli accessori tra cui: balconi/scale, verande, manufatti/locali, aree esterne;
- livello di piano;
- data di trasferimento;
- stato di manutenzione;
- posto auto coperto/scoperto.

I prezzi marginali derivanti dalle suddette caratteristiche sono stati calcolati come di seguito esposto.

C.3.3 Calcolo dei prezzi marginali

C.3.3.1 Calcolo del prezzo marginale della differenza di superficie

Per il calcolo della superficie commerciale si sono assunti i seguenti rapporti mercantili tra le varie pertinenze e la superficie principale:

- Locali principali: 1,00;

- Balconi, terrazze e/o scale esterne: 0,25;
- Locali accessori esterni: 0,50.

Per ogni immobile comparativo e per quello oggetto della presente stima è stata calcolata la superficie commerciale, attraverso il seguente procedimento:

$$Sc = Sl + Sa \times ia + Sb \times ib + + Sz \times iz$$

Dove:

Sc: superficie commerciale

Sl: superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

Sa, Sb, Sz: superficie lorda degli accessori indiretti ed ogni altra pertinenza ed utilità ad uso esclusivo;

ia, ib, ... iz: rapporto mercantile tra Sa, Sb, Sz, con Sl.

I risultati sono riportati in allegato n. 8, nelle tabelle 1 per l'immobile oggetto di stima, tabelle nn. 2, 3, 4 per gli immobili comparativi.

Nella tabella n. 5 è ricavato, per ciascun immobile, il prezzo unitario di vendita (Pu), dato dalla seguente formula:

$Pu = \text{Prezzo di vendita} / \text{superficie commerciale}$.

Il prezzo marginale derivante dalla differenza di superficie è positivo ed è cautelativamente posto pari al minimo tra i suddetti prezzi unitari, in quanto non è noto il rapporto di posizione. Dalla tabella n. 5, detto importo è pari a €/mq 1.503,45.

C.3.3.2 Calcolo del prezzo marginale derivante dalla differenza di piano

Considerato che vi sono immobili ubicati a piani diversi, al fine di creare una scala di valori che tenga conto del livello di piano, si identifica il piano primo quale piano migliore, numerando quindi, in assenza di impianto ascensore, con segno negativo i piani superiori e quelli inferiori.

Da verifiche di mercato, il prezzo marginale derivante dalla differenza di piano si misura come percentuale sul prezzo di vendita pattuito, e nella presente tipologia edilizia si assume pari al 2%. Il prezzo marginale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $180.000,00 \times 0.02 = \text{€./piano } 3.600,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $165.000,00 \times 0.02 = \text{€./piano } 3.300,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $185.000,00 \times 0.02 = \text{€./piano } 3.700,00$

C.3.3.3 Calcolo del prezzo marginale derivante dalla data dell'atto di vendita

Il prezzo marginale derivante dalla data dell'atto si assume in percentuale quale saggio di variazione mensile dei prezzi, calcolato retroattivamente dalla data di stima. Avvalendosi delle tabelle OMI, lo scrivente rileva un incremento di prezzo pari al 3,6% delle quotazioni 2° sem. 2024 rispetto allo stesso periodo del 2023. Non avendo a disposizione le quotazioni dell'anno in corso, cautelativamente ripartisce detta percentuale nel biennio 2023-2025, ottenendo un dato pari al 1,80%, negativo e su base annua, mediante il quale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. 180.000,00 x -0.018 = €/anno -3.240,00
- comparativo B: prezzo marginale €. 165.000,00 x -0.018 = €/piano -2.970,00
- comparativo C: prezzo marginale €. 185.000,00 x -0.018 = €/piano -3.330,00

C.3.3.4 Calcolo del prezzo marginale derivante dallo stato di manutenzione

Per il caso in esame, avendo visionato il bene oggetto di stima e gli atti di compravendita riguardanti i comparativi, lo scrivente ipotizza che tutti i beni siano caratterizzati da un simile grado di manutenzione, ritenendo pertanto di non procedere al calcolo del valore della presente differenza.

C.3.3.5 Calcolo del prezzo marginale derivante dal posto esterno

La differenza in questione si riferisce alla dotazione di speciale pertinenza, relativa al posto auto interno. Tale dotazione è solitamente presente nei condomini ed è di superficie di circa 10/12 mq. Nel caso in esame l'unico posto auto è quello di pertinenza del comparativo "B" della superficie di mq 9,00.

Il prezzo marginale della pertinenza esterna è calcolato per la fattispecie mediante una stima mono parametrica, visto che l'unico parametro che incide sulla valutazione è la superficie. In tal caso può essere preso a riferimento il prezzo marginale relativo alla superficie (tabella n. 4): €/mq 1.503,45. Assumendo il rapporto mercantile pari 0,30 (trattasi di posto auto coperto) rispetto alle superfici principali, il prezzo marginale può essere calcolato come segue:

$$P = \text{€/mq } 1.503,45 \times 9,00 \text{ mq} \times 0,30 = \text{€ } 4.059,31 \text{ arrotondato a € } 4.000,00$$

Nel creare una scala ordinale si stabilisce che:

- assenza di posto auto scoperto = 0
- presenza di posto auto scoperto = 1

C.3.4 Valore di mercato

In tabella n. 6 è riportato per ciascun immobile comparativo l'importo in Euro di ogni diversa caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima, calcolato attraverso il prodotto tra il prezzo marginale di ciascuna e l'entità di tale differenza. La somma finale tra il prezzo di vendita e gli importi di ogni caratteristica genera il prezzo corretto.

Il *prezzo di mercato corretto* raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con il comparativo di confronto. Il valore di stima sarà quindi pari all'importo derivante dalla media matematica dei risultati del prezzo corretto ottenuti da ciascun comparativo.

Sempre con riferimento alla tabella n. 6, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima calcolato con il metodo del M.C.A. è quindi calcolato come segue:

$$Vm = (Prc. A + Prc. B + Prc. C) : 3$$

Dove:

Vm: valore di mercato

Prc: prezzo corretto

$$Vm = \text{€}. (172.009,36 + 178.975,24 + 184.912,40) : 3 = \text{€}. 178.632,33$$

In ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato è il seguente:

Vu. Vm : Sc, dove:

Vm: valore di mercato

Sc: superficie commerciale – come da tabella 1 allegato n. 8

Quindi:

$$Vu = \text{€}. 178.632,33 : mq 115,55 = \text{€}./mq 1.545,96$$

Il valore di mercato calcolato al netto delle spese derivanti da regolarizzazione/demolizione e/o messa in pristino e dei debiti condominiali è il seguente:

$$Vmn = Vm - (S-1 + S-2)$$

Vmn: valore di mercato al netto delle suindicate spese

S-1: spese derivanti da attività di regolarizzazione/demolizione e/o messa
in pristino €. 2.847,00;

S-2: debiti condominiali: €. 4.040,00

Quindi:

$Vmn = \text{€} 178.632,33 - (2.847,00 + \text{€} 4.040,00) = \text{€} 171.745,33$

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

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione *".... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto"*.

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Per la valutazione del prezzo da porre a base dell'asta, lo scrivente dovrà pertanto tenere di conto dei suddetti fattori.

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, lo scrivente ha effettuato una ricerca nella banca dati del portale www.procedure.it, e ciò allo scopo di reperire immobili comparabili per caratteristiche e localizzazione appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'oggetto di stima, in modo da procedere alla stima per confronto sempre con metodo del MCA.

Detta ricerca non ha però dato esito soddisfacente, tale da indurre il sottoscritto ad effettuare un'indagine più allargata, finalizzata al reperimento di dati accumulati dalle seguenti caratteristiche:

- tipologia costruttiva;
- destinazione d'uso.

La ricerca è stata fatta su una area di raggio pari a 50 km, per qualsiasi taglio di superficie.

Per il caso in esame la ricerca ha prodotto il risultato di n. 16 immobili (si veda documento prodotto da www.procedure.it allegato n. 8), di cui validi n. 10, per ciascuno dei quali è riportato il prezzo a base d'asta ed il prezzo di aggiudicazione, con le rispettive percentuali di confronto rispetto al prezzo di mercato stimato. Il portale produce altresì la media delle suddette percentuali.

Preso atto dei dati riscontrati, lo scrivente ha effettuato pertanto la stima attraverso un confronto di tipo statistico, assumendo, cautelativamente, la più alta tra la media delle percentuali che derivano tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione o valore di mercato e prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato.

Per l'analisi in esame lo scrivente ha reperito, dalla tabella fornita dal portale www.procedure.it i seguenti dati:

- (Pagg/Vm) Prezzo di aggiudicazione /Valore di mercato = 75,14%
- (Pba/Vm) Prezzo base asta /Valore di mercato = 87,32%

In base ai risultati sopra evidenziati, lo scrivente assume pertanto la percentuale di 87,32% quale riduzione del valore di mercato lordo, ai fini della stima del prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta è quindi stimato come segue:

$$Pba = Vm \times (Pba/Vm)$$

Dove:

Pba: prezzo a base d'asta

Vm: valore di mercato lordo stimato

(Pba/Vm): percentuale inerente la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione

Quindi:

$$Pba = \text{€}. 178.632,33 \times 87,32\% = \text{€}. 155.981,75$$

C.5. Esposizione del valore "worst case"

(Solo per procedure concorsuali quando richiesto) Non ricorre per il caso in esame.

D) VERIFICHE FINALI

D.1. Caratteristiche immobile D.M. 02/08/1969

Ai fini della possibilità di richiedere le relative agevolazioni fiscali, è da rilevare che l'immobile non ha caratteristiche di lusso.

D.2. Diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/05

Per lo stesso immobile non sussistono infine condizioni che possano legittimare un eventuale diritto di prelazione.

D.3. Circostanze ostative alla vendita

Il C.T.U. non ritiene vi sia la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

Nulla da segnalare.

---- +++ ---- +++ ----

Con il presente il sottoscritto CTU geom. Andrea Cavasin, ritiene di aver espletato l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per chiarimenti eventuali.

Rosignano Marittimo, lì 23/07/2025

Il CTU geom. Andrea Cavasin

ALLEGATI

1. Documentazione integrativa in merito alle ispezioni ipotecarie e visure catastali;
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali;
3. Documentazione fotografica;
4. Documentazione grafica;
5. Nota dell'Agenzia Delle Entrate;
6. Informazioni acquisite dall'amministratore e regolamento di condominio;
7. Pratiche edilizie pregresse;
8. Elaborati grafici, calcoli e tabelle di stima;
9. Prospetto riepilogativo degli abusi edilizi;
10. Quesito del G.d.E.