

immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno tra-scritto un atto di accettazione dell'eredità;

qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni prop ter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico

e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

b) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

5. a precisare se:

la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere
le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente;

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di
prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) **INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali
circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa
all'esterno e all'interno dell'immobile".

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi
i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune,
dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità
Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne
copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge
31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al
trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a
qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello
stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede
di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge
dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo
eventualmente copia dei relativi atti.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto
per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a
determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel



caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.

- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.



Lo stimatore avrà cura di inserire nella prima pagina dell'elaborato un prospetto riassuntivo contenente i seguenti dati:

- 1) continuità trascrizioni;
- 2) esistenza di eventuali abusi edilizi;
- 3) cause ostative alla vendita;
- 4) valore di stima;
- 5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati.

Considerato che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile e ritenuto comunque che appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex legge

NOMINA

custode l'Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t. , con sede in Pisa – Via del Brennero, 81, dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato.

Detta operazione valutativa è susseguente a visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto in data 16/07/2025 alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g.

L'operazione valutativa si basa sul rilievo planimetrico e fotografico degli immobili e sull'indagine di mercato della zona dove è sito l'immobile in oggetto.

LOTTO 1

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, occupante l'esatta metà del piano primo, lato nord, di una palazzina quadrifamiliare, sita nel Comune di Rio nell'Elba, loc. La Ginestra, via del Volterraio n.1: quest'ultima costituente porzione



del complesso residenziale denominato Condominio "Le Ginestre". Il bene periziato, accessibile da un'ampia resede condominiale destinata a posti auto per i residenti, per tramite di una scala esterna in muratura, è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, locale da bagno ed una terrazza. L'appartamento è individuato con l'interno "D6". Il bene è individuato al N.C.E.U. di Rio (LI) al fg.16 part.495 sub.132.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il LOTTO 1 è composto da un appartamento posto al piano primo, identificato con l'interno "D6" posto nel Comune di Rio nell'Elba, loc. La Ginestra, via del Volterraio n.1, censito al N.C.E.U. del Comune di Rio (LI) fg.36 part.495 sub 132.

Dal sopralluogo eseguito in data 16/07/2025 dal sottoscritto e alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G., Dott. Francesco Casella, il quale ha eseguito il primo accesso dopo un tentativo infruttuoso, al fine di effettuare i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima, si è potuto accertare che il LOTTO 1 è un appartamento ad uso residenziale, occupante l'esatta metà del piano primo, lato nord, di una palazzina quadrifamiliare, sita nel Comune di Rio nell'Elba, loc. La Ginestra, via del Volterraio n.1: quest'ultima costituente porzione del complesso residenziale denominato Condominio "Le Ginestre". Il bene periziato, accessibile da un'ampia resede condominiale destinata a posti auto per i residenti, per tramite di una scala esterna in muratura, è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, locale da bagno ed una terrazza, così come descritto dalla planimetria allegata alla presente relazione e conforme alla planimetria catastale.

Il bene oggetto di perizia è censito al N.C.E.U. del Comune di Rio (LI) come:

➤ ***– appartamento al piano primo in Via del Volterraio nc.1, Loc. La Ginestra, Comune di Rio (LI).***

Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà 1/1

Foglio	Mapp.	Sub.	cat.	classe	consistenza	Sup.	Rendita
16	495	132	A/2	5	3,5	Mq.59 <small>(totale escluso aree scoperte: mq.56)</small>	€.515,17

Ultimo atto di aggiornamento: Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che si rileva una VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 12/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Nell'Elba H297; trasferito al comune di Rio sezione Rio Nell'Elba M391B. (n. 16/2018).

L'unità immobiliare, rappresentata della planimetria depositata in atti presso l'Ufficio del Territorio di Livorno, risulta conforme per distribuzione degli spazi interni allo stato attuale.

Pertanto, l'immobile denominato LOTTO 1 ha la conformità catastale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, occupante l'esatta metà del piano primo, lato nord, di una palazzina quadrifamiliare, sita nel Comune di Rio nell'Elba, loc. La Ginestra, via del Volterraio n.1 con accesso diretto da una scala in muratura.

La palazzina fa parte di un'ampia resede condominiale destinata a posti auto per i residenti di cui però l'esecutato non ne possiede nessuno. Dal sopralluogo compiuto dal sottoscritto alla presenza dell'incaricato IVG dott. Francesco Casella è stata rilevata una corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e al progetto originario autorizzato con Concessione Edilizia n.27 del 1993.

Il sottoscritto C.T.U., comunque ha effettuato le dovute verifiche presso gli uffici comunali competenti, per individuare la presenza di pratiche edilizie che legittimassero l'odierna distribuzione interna. Pertanto, il sottoscritto con l'accesso agli atti edilizi presso all'Ufficio Edilizia Privata, e all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Rio (LI) in data 31/07/2025, ha constatato che su tali immobili insistono le seguenti pratiche edilizie così elencate partendo dalla più lontana fino ad arrivare

all'ultima:

- Concessione Edilizia n. 1 del 18 gennaio 1992 (domanda in data 5 novembre 1990, prot. 49), intestatario Le Ginestre S.a.S. con sede in Piombino;
- Variante in corso d'opera, prot. 27 del 3 luglio 1993, intestatario Le Ginestre S.a.S.;
- Certificato di abitabilità n. 13 del 10 dicembre 1994;
- Pratica Edilizia art.13 della legge 47/85, prot. 57 del 24 agosto 1993, intestatario Le Ginestre S.a.S.;
- Condonò edilizio, prot. 106 del 30 marzo 1995, intestatario Pieruzzini Paolo L.R Le Ginestre S.a.S.;
- Concessione in sanatoria 724/1994 n. 46 del 5 febbraio 1997, intestatario Pieruzzini Paolo L.R Le Ginestre S.a.S..

Pertanto il bene possiede la conformità urbanistico-edilizia.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione disponibile /o fornita dall'interessato. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto non si assume quindi alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o non aggiornata o non completa. La verifica urbanistica-edilizia del bene oggetto di relazione si limita ad un controllo formale degli eventuali titoli autorizzativi messi a disposizione, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma del costruire o di settore rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici, se non a livello distributivo, asseverati e redatti da Tecnici o rilasciati dal Comune di Rio (LI) e allegati ai titoli abilitativi. Per quanto attiene la verifica della sanabilità degli interventi difformi o abusivi, per la natura del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo, finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa la fattibilità degli interventi, i termini di ammissione delle istanze e le implicazioni relative ad adempimenti oneri e pagamenti. Manifestazione che gli

uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò nel quadro di rispetto del mandato ricevuto e delle indicazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi cumulato in termini orientativi e previsionali ciò anche al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.

L'aggiudicatario potenziale dovrà quindi provvedere mediante tecnico di fiducia a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc. valutare la rimessa in pristino di eventuali difformità o la loro sanabilità.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nessuno.

A.5. Stato di possesso

Il bene indicato come Lotto 1 risulta occupato dal 1
durata di sei mesi circa: da interrogazioni effettuate in data 2 Marzo 2025 all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome del sig. [REDACTED] in qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili situato a Rio (LI) Loc. La Ginestra iscritto al foglio 16 particella 495 sub 132.

Pertanto non si è ritenuto necessario verificare la congruità del canone.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

A seguito di richiesta presso l'Amministrazione condominiale "La Ginestra" - Via del Volterraio n.1 - 57038 Rio (LI) - con amministratore pro-tempore dott. Avv. Andrea Landucci, Via Magenta n.18, loc. Rio Marina, Rio (LI), delle pendenze condominiali che insistono sul Sig. [REDACTED], proprietario dell'appartamento identificato con l'interno "D6" risulta che per il Bilancio Consuntivo anno 2024/2025 ha finito Ha finito. Versando tutte le sue quote di competenza con un credito finale di €72,03.

Per il Bilancio Preventivo per l'anno 2025/2026, con la prima rata in scadenza lo

scorso 30/07/2025, non ha ancora versato la sua quota di € 284,49. Pertanto facendo la differenza tra i due anni la sua posizione debitoria risulta di € 212,86 (€ 284,49 - € 72,03). Pertanto la posizione debitoria risulta complessivamente di € 212,86.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- Il trasferimento del bene non risulta soggetto ad I.V.A. normale;
- Essendo il Lotto 1 costituito da un appartamento, l'acquirente non può richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa;
- Il bene possiede la conformità urbanistico-edilizia e catastale;
- Il bene possiede la Certificazione di Abitabilità n.13rilasciata il 10/12/1994;
- Il bene possiede la conformità dell'impianto elettrico depositata in data 08/07/1993 reperita presso gli uffici comunali del Comune di Rio (LI);
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs. 122/2005;

A.8. Pendenze giudiziarie

Non esistono pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno e dalla certificazione ipo-catastale depositata dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, si evince che i beni denominati LOTTO 1, oggetto di perizia, risultano intestati al sig. [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà 1/1.

VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Trascrizioni a favore

- **atto di compravendita a [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà**

in regime di separazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuta per atto di compravendita del 16/04/2008 Numero di repertorio 61653/18786 Notaio [REDACTED] Sede POGGIBONSI (SI) trascritto il 21/04/2008 nn. 1061/759 da potere di [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

- **atto di compravendita a** [REDACTED], la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile

oggetto della procedura esecutiva è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 07/04/2003 Numero di repertorio 5137/1957 Notaio [REDACTED] Sede SAN GIMIGNANO (SI) trascritto il 14/04/2003 nn. 1226/845 da potere di [REDACTED]

- **atto di compravendita a** [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/1998 Numero di repertorio 47399 Notaio [REDACTED] Sede POGGIBONSI (SI)

trascritto il 03/08/1998 nn. 1476/959 da potere di [REDACTED]

ISCRIZIONI, IPOTECHE

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Portoferraio che attualmente sul bene ed in conto del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà

1/1, gravano le seguenti ipoteche sul LOTTO 1:

Iscrizioni, trascrizioni contro:

1. **ISCRIZIONE NN. 2058/337 del 07/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 04/08/2008 numero di repertorio 21775/4d05 Notaio [REDACTED]

Sede POGGIBONSI (SI).

A favore di

(Domicilio ipotecario eletto
) , contro

Capitale

€.150.000,00 Totale €.300.000,00 Durata 1 anni 7 mesi Grava su Rio Nell'E1ba

Foglio 16 Particella 495 Sub. 132.

2. **TRASCRIZIONE NN. 1058/770 del 18/05/2016** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/04/2016 Numero di repertorio 2279/2016 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede LIVORNO.

A favore di

(Richiedente:

), contro

Grava su Rio Nell'e1ba Foglio 16 Particella 495 Sub. 132.

3. **TRASCRIZIONE NN. 1076/828 del 18/06/2020** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2020 Numero di repertorio 1380f2020 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede LIVORNO.

A favore di

), contro

Grava su Rio Sezione

RIO NELL'ELBA Foglio 16 Particella 495 Sub. 132.

4. **ISCRIZIONE NN. 306/20 del 31/01/2024** IPOTECA VOLONTARIA



nascente da CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA del 29/01/2024

Numero di repertorio 36937/13723 Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

capitale e C

54.900,85 Totale C 58.400,85.

5. **TRASCRIZIONE NN. 2851/2334 del 31/10/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/10/2024 Numero di repertorio 2438/2024 emesso da UNEP TRIBUNALE DI SIENA Sede SIENA.

A favore di [REDACTED]

(Richiedente: [REDACTED])

contro [REDACTED]

Grava su Rio Sezione RIO MARINA Foglio

16 Particella 495 Sub. 132.

LOTTO 1

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

L'immobile facente parte del Lotto 1 è un appartamento ad uso residenziale, occupante l'esatta metà del piano primo, lato nord, di una palazzina quadrifamiliare, sita nel Comune di Rio (LI), loc. La Ginestra, via del Volterraio n.1: quest'ultima costituente porzione del complesso residenziale denominato Condominio "Le Ginestre". Il bene periziato, accessibile da un'ampia resede condominiale destinata a posti auto per i residenti, per tramite di una scala esterna in muratura, è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, locale da bagno ed una terrazza, così come descritto dalla planimetria allegata alla presente relazione e conforme alla planimetria catastale. L'appartamento è individuato con l'interno "D6".

Il bene è individuato al N.C.E.U. di Rio (LI) al fg.16 part.495 sub.132.

Dal sopralluogo eseguito in data 16/07/2025 dal sottoscritto e alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G., Dott. Francesco Casella al fine di effettuare i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima, si è potuto accertare che il LOTTO 1 è un appartamento ad uso abitazione al quale si accede dall'ampio resede condominiale carrabile dove sono stati ricavati i posti auto scoperti destinati ai proprietari degli appartamenti. L'esecutato però non possiede alcun posto auto. Il bene fa parte di una palazzina quadrifamiliare occupante l'esatta metà del piano primo, lato nord. La palazzina, di cui è parte l'appartamento, presenta una struttura a setti portanti a poroton rifinita ad intonaco; il tetto è a capanna con copertura a tegola portoghese e discenti esterni. Si accede all'appartamento tramite una scala esterna in muratura condivisa con l'appartamento confinante. L'appartamento visto lo stato dei luoghi e la mobilia sembrava abitato da tempo ed è composto da un locale soggiorno con angolo cottura, di simpegno, camera doppia, camera singola, locale da bagno ed una ampia terrazza con veduta panoramica. L'appartamento è completamente arredato e presenta delle rifiniture interne normali.

Le pavimentazioni in tutto l'appartamento sono in piastrelle di ceramica 30x30 con relativo battiscopa; l'unico servizio igienico è di buona fattura con i rivestimenti in mattonelle di cm.25x20 per un'altezza di circa mt.2,40 e pavimento di cm.20x20; sanitari con doccia con cabina e rubinetteria. Nel bagno è presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro in buono stato di manutenzione, dotati di persiane.

Non esiste l'impianto di riscaldamento ma l'appartamento è dotato di impianto di condizionamento parziale.

Il piano cottura è alimentato da bombola a gas presente sotto la scala di accesso in muratura: pertanto, necessita di un adeguamento e messa a norma e certificazioni relative che quantifico con il costo di €500,00.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici comunali è stato possibile reperire la certificazione per la conformità dell'impianto elettrico risalente al 08/07/1993; l'impianto elettrico è dotato di salvavita. Il bene possiede l'impianto citofonico con apriporta.

Alla vista gli impianti si presentano funzionanti e in parte conformi. La determinazione del prezzo d'asta proposto contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato art 568 c.p.c. che in se contiene anche il rischio di eventuali esborsi, tra cui quello, a titolo non esaustivo, per certificare o rendere efficienti e a norma gli impianti, ripristinare lesioni, ripristinare infiltrazioni etc., mettere se necessario in pristino la situazione legittima. L'aggiudicatario potenziale dovrà quindi provvedere mediante tecnico di fiducia a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc..

Riferito alla vista, gli impianti risulterebbero funzionanti e in parte conformi.

CONSISTENZA DEL BENE

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto il Lotto 1 ha una superficie commerciale complessiva di:

- Appartamento mq.57,26
- Terrazza scoperta mq. 7,58

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà per l'appartamento sulla superficie commerciale tenendo presente gli spazi accessori e quindi computati parzialmente secondo quanto stabilito dall'art.13 della Legge n°392 del 1978.

- Appartamento mq.57,26
- Terrazza scoperta mq.7,58x25%= mq. 1,89

LOTTO 1: SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq.59,15

Verranno applicati, in seguito, i coefficienti di differenziazione, che nel contesto del calcolo della superficie commerciale di un immobile, sono valori che vengono

applicati per tenere conto delle caratteristiche specifiche di determinate aree o elementi dell'immobile, al fine di determinarne l'incidenza reale sul valore commerciale complessivo. Pertanto:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane	0,97
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	1,02

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il bene oggetto di perizia è un appartamento ad uso residenziale, occupante l'esatta metà del piano primo, lato nord, di una palazzina quadrifamiliare, sita nel Comune di Rio nell'Elba, loc. La Ginestra, via del Volterraio n.1: quest'ultima costituente porzione del complesso residenziale denominato Condominio "Le Ginestre". Il bene periziato, accessibile da un'ampia resede condominiale destinata a posti auto per i

residenti, per tramite di una scala esterna in muratura, è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, locale da bagno ed una terrazza, così come descritto dalla planimetria allegata alla presente relazione e conforme alla planimetria catastale. L'appartamento è individuato con l'interno "D6". Il bene è individuato al N.C.E.U. di Rio (LI) al fg.16 part.495 sub.132.

Il complesso immobiliare di cui è parte l'appartamento è stato costruito a seguito di Concessione edilizia n.1/1992 e successive Varianti in Corso d'Opera e Certificato di Abitabilità n.13 rilasciato il 10/12/1994.

Le finiture esterne del palazzo sono ad intonaco con tetto a capanna con tegoli in laterizio tipo portoghese. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono buone.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il quartiere dove insiste il fabbricato è posto nella località Le Ginestre, vicino all'abitato di Rio nell'Elba e distante dal mare circa km.3; ben collegato alle infrastrutture viarie e commerciali.

Il comune di Rio nell'Elba è dotato di PS. dall'anno 2000 e di RU. dal 31/07/2001. Dopo tale data, quest'ultimo ha subito alcune varianti.

All'interno dell'impianto normativo del vigente Regolamento Urbanistico le specifiche d'intervento sugli immobili di cui al presente lotto sono definite nella definizione "Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo", a cui si rimanda per un esame approfondito dei relativi contenuti. Secondo il piano strutturale l'area a cui appartiene il bene è censita U.T.O.E.: 5

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo effettuato sul bene denominato LOTTO1 e delle ricerche effettuate dal sottoscritto ha ritenuto di vendere in un unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il “valore di mercato” del bene oppure con un “valore di base d’asta”, valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta.... (I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in “Estimo” ed. Edagricole: “...il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d’asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della



partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estim o. In particolare, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

Valore legale

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno e/o la rendita catastale del fabbricato (od unità immobiliare).

Secondo l'esperienza personale dello scrivente, confermata dalla ricerca di mercato, il valore legale del bene non corrisponde al suo valore reale.

Attualmente, infatti, la rendita catastale di un fondo ad uso commerciale è attribuita in base alla categoria, classe e consistenza di un'unità immobiliare, ma questi dati non sono solo riconducibili alle caratteristiche costruttive o di finitura (per la categoria e classe) ed alla sua superficie (per la consistenza).

Nel primo caso derivano principalmente dall'ubicazione (zone territoriali omogenee) e solo da alcune caratteristiche dell'immobile, mentre la consistenza è determinata sulla base dei vani di cui si compone l'unità immobiliare e del numero degli accessori, indicando solo per i vani, le superficie minime e massime, ma con ampio.

E' evidente quindi che gli immobili con pari numero di vani, ma con superfici e caratteristiche di finitura completamente differenti, possono avere la stessa rendita catastale ma un diverso valore reale.

Come già detto, quindi procederemo alla verifica dell'adeguatezza del valore legale, confrontandolo con il valore di mercato e con il valore di base d'asta.

Valore legale= rendita (€) x 200

fg.16 part.495 sub.132 rendita €515,17 x 200 = **€.103.034,00 VALORE LEGALE**

Valore di mercato

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

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

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè " ... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

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

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato: infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento si rende utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima più idoneo sia il metodo di confronto di mercato. Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation standard che dal Codice delle valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA) che è applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il principio su cui si fonda il MCA è che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Una approfondita ricerca dei valori ricavati da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuati da fonti attendibili (es borsini immobiliari). Tra questi l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. L'O.M.I. ricava i dati dagli atti di compravendita, da schede predisposte compilate da ordini ed enti e da esperti nel campo tecnico estimale. Tali quotazioni non possono intendersi come sostitutive della stima ma come ausilio in quanto il loro utilizzo da solo indicazioni di massima che devono confrontarsi con il bene oggetto della stima con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in condizioni di manutenzione ordinarie. Si precisa che nel Manuale Operativo delle stime immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio viene sottolineato che vista l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto della stima e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo. Pertanto, il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Lo scrivente ha effettuato una ricerca di comparabili presso il portale dell'Agenzia

delle Entrate, dal quale è scaturito che nel breve periodo (anno 2025) non sono presenti atti di vendita di immobili di Categoria A/2 come il bene in oggetto e che possono servire da confronto (medesimo foglio di mappa catastale e caratteristiche simili).

L'intervallo temporale scelto è tra gennaio 2024 e settembre 2024 pertanto:

LOTTO 1:

COMPARAZIONE A:

Immobile in categoria catastale A/2 (Latitudine 42.81008414, Longitudine 10.40234281), compravenduto nel 09/2024 al prezzo di €110.000,00, ubicato nel comune di Rio (LI), Via del Padre Eterno n.18, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 mapp. 463 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **Sup. Commerciale 70,58 m² Prezzo € 110.000,00;** Pertanto risulta al mq. 1.558,52 €/mq.

COMPARAZIONE B:

Immobile in categoria catastale A/2 (Latitudine 42.8094984, Longitudine 10.4009964), compravenduto nel 06/2024 al prezzo di €150.000,00, ubicato nel comune di Rio (LI), Loc. La Ginestra n.1, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 mapp. 1039 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **Sup. Commerciale 98,1 m² Prezzo € 150.000,00;** Pertanto risulta al mq. 1.529,05 €/mq

COMPARAZIONE C:

Immobile in categoria catastale A/2 (Latitudine 42.8098605, Longitudine 10.40032164), compravenduto nel 07/2024 al prezzo di €185.000,00, ubicato nel comune di Rio (LI), Via della Magnetite n.6, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 mapp. 493 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **Sup. Commerciale 82,35 m² Prezzo € 185.000,00;** Pertanto risulta al mq. 2.246,51€/mq

COMPARAZIONE D:

Immobile in categoria catastale A/2 (Latitudine 42.8130797, Longitudine 10.4025794), compravenduto nel 05/2024 al prezzo di €293.323,00,

ubicato nel comune di Rio (LI), Via delle Cantine n.34, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 795 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **Sup. Commerciale 91,65 m² Prezzo € 293.323,00;**
Pertanto risulta al mq. 3.200,47€/mq

VALORE OMI: non verranno presi in considerazione in quanto non corrispondenti con la realtà del mercato immobiliare odierno, visto lo stato ottimo del fondo commerciale.

Dal punto di vista commerciale l'immobile in oggetto, allo stato dei fatti, è da considerarsi appetibile per il mercato immobiliare soprattutto le sue condizioni di manutenzione che come abbiamo già detto sono buone.

Pertanto, il sottoscritto valutando la media ottenuta dalle tre comparazioni degli immobili posti nel Comune di Rio (LI) – Loc. La Ginestra, con stato di manutenzione normale, calcolerà il valore dell'appartamento allo stato di conservazione normale. Successivamente dovrà procedere ad un calcolo delle pendenze condominiali, per decurtarlo dal valore ottenuto in precedenza, ottenendo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

In analogia ai prezzi di mercato per gli immobili ad uso residenziale, correnti nella stessa zona o limitrofe alla data del primo e secondo semestre 2024, viste le ultime contrattazioni per la vendita d'immobili simili nella consistenza e nello stato di manutenzione siti nella stessa zona e visti i requisiti generali di conservazione che potremmo definire buona (Comparazione A, B, C, D), si ritiene equo il prezzo di €2.133,63 al mq., ottenuto dalla media dei valori. (Comparazione A, B, C, D). Verranno applicati, in seguito, i coefficienti di differenziazione che corrispondono a 1,02.

LOTTO 1:

SUPERFICIE CONVENZIONALE: Mq.59,15

Mq. 59,15 x €2.133,33x1,02 = €128.710,19#

Che arrotondato a cifra pari risulta €129.00,00#

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Detrarremo il valore delle spese di sanatoria e delle pendenze condominiali, per quanto sopra descritto, dal valore dell'immobile ottenuto in condizioni di manutenzione normali, per ottenere il più probabile prezzo di vendita del bene.

Pertanto, avremo:

Valore fondo commerciale	€.	129.000,00 -
Costo per adeguamento impianto gas	€.	500,00 -
Pendenze condominiali	€.	<u>212,86 =</u>
	€.	128.287,14

VALORE DI MERCATO LOTTO 1:

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda: **€.128.000,00#**

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

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato dai tempi di pagamento più ampi nel caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati.

Per quanto sopra il tutto può essere valutato detraendo un 12,08% per il Lotto 1 del valore di mercato, per cui avremo dalla "Determinazione analitica":

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 1					
Valore di mercato stimato:	€.128.000,00				
Incidenza area:	30%				
Calcolo saggio di capitalizzazione					
	V locaz.			Valore di mercato min e max	%
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Min.:	€/mq. 7,20	x	12	€/mq. 1.950,00	4,431%
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Max.:	€/mq. 10,30	x	12	€/mq. 2.750,00	4,495%
				media	4,463%
Deprezzamento	periodo	r % annuo	importo detrarre	a	Nota metodologica
Variazione di mercato	10 mesi	1,000%	€.1.061,81		variazione di mercato in

				funzione del periodo trascorso tra data della stima e aggiudicazione. Data la situazione del mercato attuale
Mancato Guadagno da investimento	3 mesi	4,370%	€ 1.371,15	il saggio di interesse per il calcolo del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a media / lungo termine – fascia da 8 a 12 anni da pubblicazione curata da Banca d'Italia (Rendistato – dic 2023)
Mancato reddito di locazione	6 mesi	11,476%	€ 2.799,30	ricavato dalla media sei saggi di capitalizzazione come da formula sopra riportata
Quota ammortamento di	12 mesi	1,000%	€ 1.274,17	quota di ammortamento per immobili residenziali la cui vita economica si ipotizza di cento anni, considerando un intervallo tra stima e presa in possesso di 12 mesi
Rischio per mancata garanzia		7,000%	€ 8.960,00	rischio connesso all'assenza di garanzia postuma o presenza di vizi o difetti non individuabili prima dell'acquisto che oscilla tra un minimo del 7% e un massimo del 10% in funzione dell'estensione, della qualità e dalla natura del complesso oggetto di stima
TOTALE			€ 15.466,42,39	
Valore a base d'asta			€ 112.533,58	
ribasso			12,08%	

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda:

LOTTO 1: € 113.000,00#

Detrarremo il valore delle spese di sanatoria e del ripristino del bene, per quanto sopra spiegato, dal valore del fondo commerciale ottenuto in condizioni di manutenzione normali, per ottenere il più probabile prezzo di vendita del bene. Pertanto, avremo:

Valore abitazione	€ 113.000,00 –
Costo per adeguamento impianto gas	€ 500,00 –
Pendenze condominiali	€ 212,86 =
	€ 112.287,14

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 112.000,00# per la piena proprietà.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al quesito postogli, il sottoscritto riassume quanto segue:

LOTTO UNO

Piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, occupante l'esatta metà del piano primo, lato nord, di una palazzina quadrifamiliare, sita nel Comune di Rio nell'Elba, loc. La Ginestra, via del Volterraio n.1: quest'ultima costituente porzione del complesso residenziale denominato Condominio "Le Ginestre". Il bene periziato, accessibile da un'ampia resede condominiale destinata a posti auto per i residenti, per tramite di una scala esterna in muratura, è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera doppia, camera singola, locale da bagno ed una terrazza. L'appartamento è identificato con l'interno "D6". Il bene è individuato al N.C.E.U. di Rio (LI) al fg.16 part.495 sub.132.

Non sono presenti cause ostative alla vendita.

Valore di mercato: €.128.000,00# per la piena proprietà

Valore a base d'asta: €.112.000,00# per la piena proprietà

* * * * *

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura dei beni sia come qualità che come zona, considerando la sua disponibilità e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC). Sarà cura del sottoscritto trasmettere copia della presente alle parti interessate.

Inoltre è stato inserito nel portale "Procedure.it" il Lotto 1 nei beni comparabili, pertanto si allega la ricevuta di inserimento negli Allegati della perizia.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 03.09.2025

Architetto Riccardo Consales

Allegati:





Visura storica catastale

Planimetrie catastali

Documentazione fotografica

Visura ipotecaria

Rilievi planimetrici

Atti edilizi

Accertamento di locazione

Spese condominiali

Inserimento beni comparabili

Ricevuta invio alle parti in pec

