

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO



esecuzione immobiliare n° 210/2024 R.G.

- Promossa da: in persona del legale
rappresentante c.f./p.iva

(Avv.)

- contro: c.f. :

- esperto stimatore:
- Data Decreto di nomina: 04/02/2025
- Data trasmissione giuramento: 06/02/2025
- Data udienza ex 569 cpc: 10/07/2025
- Custode:

LOTTO UNICO

***Piena proprietà di Abitazione civile posta in Comune di Piombino, via Benvenuto
Cellini n. 5 piano 1° con piccolissimo ripostiglio sotto la scala condominiale al pt.***

Livorno li 13-05-2025

L'ESPERTO



PROSPETTO RIASSUNTIVO

CREDITORI ISCRITTI

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

CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

CREDITORI SEQUESTANTI

Non Presenti

CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	.....				
11/06/2019	notaio	.....	Data	11/06/2019	repertorio	354/302
ad	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Volterra	Data	14/06/2019	n. part.	3832

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	.....				
11/10/2018	notaio	.....	data	11/10/2018	n. repertorio	63472/24874
al	TRASCRIZIONE					
11/06/2019	Ufficio	Volterra	data	17/10/2018	n. particolare	5791

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	.....				
12/05/2003	notaio	.....	data	12/05/2003	n. repertorio	50624/17094
al	TRASCRIZIONE					
11/10/2018	Ufficio	Volterra	data	17/05/2003	n. particolare	2852

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

ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

Sono presenti abusi edilizi che riguardano l'immobile in oggetto.

In particolare gli abusi rilevati, meglio indicati sugli elaborati grafici allegati al

presente prospetto riassuntivo sono :

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni mediante divisioni in cartongesso atte a creare al posto della cottura/soggiorno un disimpegno ed una camera
- 2) la veranda è stata inoltre divisa in due mediante cartongesso o simili creando un piccolissimo ripostiglio nella parte stretta della veranda originaria
- 3) la cucina è stata spostata nella stanza polifunzionale che si trova a destra dopo il w.c. entrando dall'ingresso principale

Per sanare gli abusi sopra individuati e/o ridurre in pristino le situazioni non sanabili, comprendendo anche spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, occorreranno almeno le seguenti spese: circa **3.500,00 €.**

Per tutto quanto appena detto, sarà onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia un approfondimento delle su dette problematiche, in questa sede si è voluto dare soltanto un contributo indicativo sulla situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a carico del tecnico incaricato dall'aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene ed ai costi a quel periodo.

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia	SI
---	----

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

Caratteristiche del titolo			
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultranovennale)		
	Importo canone mensile iniziale		
Il canone (se presente) è congruo	Non presente	Il titolo è opponibile alla procedura	NO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un immobile ubicato nel Comune di Piombino (LI), via Benvenuto Cellini n.5 piano primo che consiste in una unità immobiliare ad uso civile abitazione di circa 84,43 mq commerciali. L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano primo di un condominio a tre piani oltre il piano terra, ed è costituito legittimamente da una camera

matrimoniale, da una stanza polifunzionale, da un disimpegno, da un bagno, da un soggiorno cottura, da una veranda, da un balcone lato strada oltre che da un piccolissimo ripostiglio di pertinenza dell'abitazione, situato al piano terreno sotto la prima parte della scala condominiale che è stato accatastato dallo scrivente per volontà del precedente perché privo di ogni riferimento catastale. L'appartamento con questo piccolo ripostiglio-sottoscala (il ripostiglio-sotto scala ha dimensioni in pianta di circa 0,95*1,8 ml ed altezze che vanno da 1,05 ml a circa 0.05 ml) sono censiti al catasto fabbricati del comune di Piombino al F.79 part.398 subalterno 7 graffato 604 come è possibile vedere negli All. 3,4 e15.. L'appartamento inoltre, in maniera abusiva è stato suddiviso con delle semplici pareti in cartongesso o simili in due camere matrimoniali, due disimpegni che si susseguono, un bagno, una cucina e l'unica veranda presente è stata anche questa divisa in due creando nella sua parte più stretta un piccolissimo ripostiglio. Questa unità immobiliare, se si esclude il piccolissimo ripostiglio di pertinenza al piano terra sotto la scala condominiale(dimensioni nette in pianta 0,95*1,8 ml con altezza massima di 1,05 ml ed una minima pari a circa 5 cm, l'altezza infatti segue l'andamento altimetrico dei primi scalini fino al primo pianerottolo della scala condominiale), come sopra detto, si sviluppa interamente al piano primo. Il fabbricato era già presente nelle mappe d'impianto del 1939 Le pratiche depositate al comune riguardanti questo appartamento sono:

- 1) Sanatoria per ampliamento di balcone e chiusura dello stesso con vetrata metallica. Richiedente sig.ra Caciolli del 13-11-1985 concessione n. 589/35 prot. 37262 del 24-02-88
- 2) Pratica edilizia n. 364/2003 prot. 11753 del 12-05-2003 Richiedente Allori Mauro manutenzione ordinaria interna ad appartamento ad uso residenziale (impianto elettrico,pavimenti, rivestimenti ,sanitari).
- 3) DIA n. 473/03 del 12-06-2003 per modifiche interne (demolizione di porzioni di pareti della zona cottura e chiusura di finestra).

Alla casa comunale non sono state trovate altre pratiche edilizie. **Non esiste infine certificazione di agibilità.** (vedi All.08).

Questa u.i. è così costituita:

si entra da un disimpegno e subito sulla destra troviamo un bagno w.c. con finestra, mentre a sinistra abbiamo la camera matrimoniale e proseguendo troviamo a destra, un cucinino (legittimamente una camera singola) e poi un ulteriore disimpegno (porzione dell'ex soggiorno) da cui si arriva ad una seconda camera doppia con una finestra ed una porta finestra che da accesso al balcone sulla via B. Cellini. Dal cucinino e dal secondo disimpegno è possibile poi accedere ad una veranda che come detto prima è stata divisa in due parti , inserendo nella zona più stretta un ulteriore piccolo ripostiglio anche questo

non legittimo. Lo stato di conservazione dell'immobile, soprattutto internamente, è pessimo. Anche i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono di bassa qualità e mal mantenuti (anche se di 7/8 anni). Le funzionalità dell'impianto elettrico, del gas e di riscaldamento non sono garantite e comunque tutti gli impianti non sono presumibilmente più a norma. L'impianto di riscaldamento, di tipo termo autonomo, con una caldaia in veranda mai revisionata, ha termosifoni appesi al muro sporchi e mai più mantenuti dalla loro installazione. Le tinteggiature sono in tutte in pessimo stato così come gli infissi sia interni che esterni, le persiane sono in alluminio verniciato mentre gli infissi interni sono di svariati materiali. La facciata del condominio lungo strada è mediocrementemente mantenuta e mediocrementemente tinteggiata.

Il complesso immobiliare è costituito da un condominio di tre piani fuori terra oltre al piano terreno a cui si accede da portoncino in legno direttamente dalla strada pubblica. Questo edificio è attaccato sulla sinistra, per chi guarda la facciata dalla strada, ad una palazzina composta da piano terra e primo ed è proprio in questa parte che si sviluppa una porzione dell'appartamento all'oggetto. A destra invece, l'edificio è attaccato ad un altro palazzo di simili dimensioni. Sul retro della u.i. si sviluppa anche una piccolissima resede esterna, presumibilmente condominiale e comunque non di proprietà del presente appartamento, avente un accesso pedonale dall'androne a comune. L'immobile presenta le facciate esterne mal intonacate e mal pitturate di beige perché vetuste e con cornici bianche importanti intorno alle finestre (alcune delle quali in caduta o tolte perché ammalorate). Gli infissi come detto sono in legno ed in pvc o simili, in mediocre stato di manutenzione, bianche le finestre e marroni le persiane, la copertura con tipologia a capanna ha un manto in laterizio ed è anche questa in uno stato che al massimo può definirsi mediocre. La struttura portante dell'edificio è in muratura tradizionale, e nel complesso l'edificio esternamente risulta in uno stato di manutenzione mediocre ma internamente è sicuramente in pessimo stato.

La zona di ubicazione dell'immobile è interna al centro abitato di Piombino con servizi di tipo urbano quali negozi ecc..

VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato teorico del bene (al lordo delle spese)	€ 94.000,00
Superficie commerciale immobile	84,43 mq.
Prezzo al mq. immobile	€/mq 1.113,35
Deprezzamento a base d'asta pari a 11,12%	10.452,80 €.
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e di regolarizzazione edile)	83.547,20 €.
Costi per regolariz. Edilizie e/o rimesse in pristino	3.500,00 €.

Costi/debiti condominiali pregressi	423,01€.
Prezzo base d'asta tolte tutte le spese da sostenere (ancora da arrotondare)	79.624,19 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEFINITIVO TOLTE TUTTE LE SPESE DA SOSTENERE E ARROTONDATO = 79.600,00 €.

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

RELAZIONE TECNICA

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE.....	7
A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.....	7
A.1.1. Sovrapposizione catasto – orto foto.....	10
A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA.....	10
A.2.1. Identificazione del bene e confini.....	11
A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDENZA EDILIZIA.....	11
A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ.....	13
A.5. STATO DI POSSESSO.....	13
A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	14
A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO.....	14
A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro.....	14
A.7.2. Agevolazioni fiscali.....	14
A.7.3. Diritto di prelazione.....	14
A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE.....	15
A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	15
A.9.1. Trascrizioni a favore e contro.....	15
A.9.2. Iscrizioni.....	17
A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento.....	18
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	19
B.1. DESCRIZIONE DEL BENE.....	19

B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE.....	27
B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE.....	27
C) STIMA DEL BENE.....	27
C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI.....	27
C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	27
C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	30
C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	37
D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI.....	39

Il sottoscritto, nato e residente a Livorno ed ivi praticante la libera professione in, iscritto al n° dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di, nominato dalla S.V. III.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (All. **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Piombino, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. **01**) espone quanto segue:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Ubicazione:	Comune di Piombino, via Benvenuto Cellini n.5 Piano primo
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Edificio condominiale su tre piani oltre al piano terreno
Titolarità:	Piena proprietà di appartamento al piano primo F.79 part 398 sub.7/604 e piccolissimo ripostiglio sottoscala al p.t. Censito al F.79 part.398 sub.611
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di Compravendita
Descrizione:	La piena proprietà consiste in un appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di un edificio condominiale di tre piani fuori terra oltre al p.t., con un piccolissimo ripostiglio sotto la scala condominiale al piano terreno (L'appartamento

con il suo ripostiglio sotto la scala condominiale sono censiti al catasto fabbricati del comune di Piombino al F.79 part.398 sub. 7/604).

L'edificio plurifamiliare, era già presente nella mappa d'impianto del 1939. Alla casa comunale è stato possibile reperire esclusivamente le seguenti pratiche:

- 1) Sanatoria per ampliamento di balcone e chiusura dello stesso con vetrata metallica. Richiedente sig.ra Caciolli del 13-11-1985 concessione n. 589/35 prot. 37262 del 24-02-88
- 2) Pratica edilizia n. 364/2003 prot. 11753 del 12-05-2003 Richiedente Allori Mauro manutenzione ordinaria interna ad appartamento ad uso residenziale (impianto elettrico,pavimenti, rivestimenti ,sanitari).
- 3) DIA n. 473/03 del 12-06-2003 per modifiche interne (demolizione di porzioni di pareti della zona cottura e chiusura di finestra).

L'appartamento è a destinazione civile abitazione ed è posto al piano primo. Questa u.i. è così costituita:

si entra da un disimpegno e subito sulla destra troviamo un bagno w.c. con finestra, mentre a sinistra abbiamo la camera matrimoniale e proseguendo troviamo a destra, un cucinino (legittimamente una stanza polifunzionale perchè inferiore a 9 mq) e poi un ulteriore disimpegno (porzione dell'ex soggiorno) da cui si arriva ad una seconda camera doppia con una finestra ed una porta finestra che da accesso al balcone sulla via B. Cellini. Dal cucinino e dal secondo disimpegno è possibile poi accedere ad una veranda che come detto prima è stata divisa, in maniera non legittima, in due parti , inserendo nella zona più stretta un ulteriore piccolo ripostiglio anche questo non

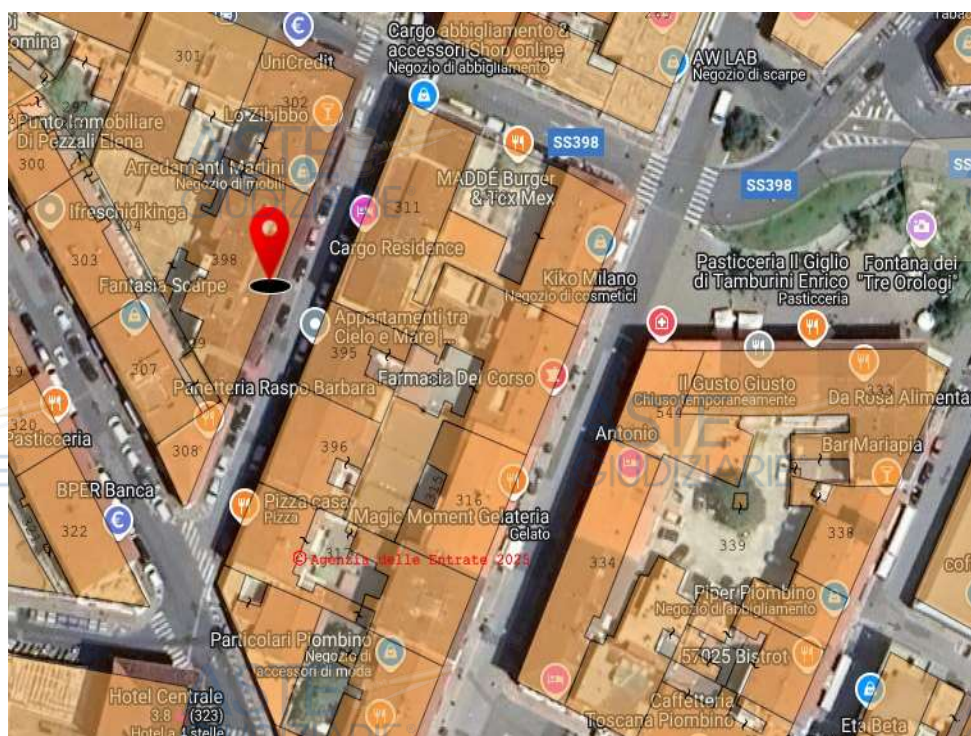
legittimo. Lo stato di conservazione dell'immobile, soprattutto internamente, è pessimo. Anche i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono di bassa qualità e mal mantenuti (anche se non troppo vetusti). Le funzionalità dell'impianto elettrico, del gas e di riscaldamento non sono garantite e comunque tutti gli impianti non sono presumibilmente più a norma. L'impianto di riscaldamento, di tipo termo autonomo, con una caldaia in veranda mai revisionata, ha termosifoni appesi al muro sporchi e mai più mantenuti dalla loro installazione. Le tinteggiature sono in tutte in pessimo stato così come gli infissi sia interni che esterni, le persiane sono in alluminio verniciato mentre gli infissi interni sono di svariati materiali. La facciata del condominio lungo strada è mediocrementemente mantenuta e mediocrementemente tinteggiata.

Il complesso immobiliare è costituito da un condominio di tre piani fuori terra oltre al piano terreno a cui si accede da portoncino in legno direttamente dalla strada pubblica. Questo edificio è attaccato sulla sinistra, per chi guarda la facciata dalla strada, ad un piccolo fabbricato composta da piano terra e primo ed è proprio in questa parte che si sviluppa una porzione dell'appartamento all'oggetto. A destra invece, l'edificio è attaccato ad un altro palazzo di simili dimensioni. Sul retro della u.i. si sviluppa anche una piccolissima resede esterna, presumibilmente condominiale e comunque non di proprietà dell'appartamento in oggetto, avente un accesso pedonale dall'androne a comune. L'immobile presenta le facciate esterne mal intonacate e mal pitturate di beige perché vetuste e con cornici bianche importanti intorno alle finestre (alcune delle quali in caduta o tolte perché ammalorate). Gli infissi come detto sono in legno ed in

pvc o simili, in mediocre stato di manutenzione, bianche le finestre e marroni le persiane, la copertura con tipologia a capanna ha un manto in laterizio ed è anche questa in uno stato che al massimo può definirsi mediocre. La struttura portante dell'edificio è in muratura tradizionale, e nel complesso l'edificio esternamente risulta in uno stato di manutenzione mediocre ma internamente è sicuramente in pessimo stato.

La zona di ubicazione dell'immobile è interna al centro abitato di Piombino con servizi di tipo urbano quali negozi ecc..

A.1.1. Sovrapposizione catasto – orto foto



A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

Identificazione catastale al NCEU Vedi allegato 04	Comune di Piombino N.C.E.U. : - Foglio 79 , Particella 398 , Sub. 7/604 , Cat. A/2 , Cl. 2^ , Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 85 mq totale, 84 mq escluso aree scoperte R.C. € 592,63
---	---

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio **79**, Particella **398** sub. **7/604** **N.C.E.U.** di Piombino

Variazione del 09-04-2025	Recupero di situazione pregressa pratica LI0031507 in atti dal 09-04-2025 (n. 31507.1/2025)
Variazione del 22/01/2020	Variazione nel classamento
Diversa distribuzione degli spazi interni del 11/04/2019	Diversa distribuzione degli spazi interni del 11-04-19 pratica n. LI0024225 in atti dal 12-04-2019 n. 9717.1/2019
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 29/11/2010	Bonifica identificativo catastale pratica n. LI0159344 in atti dal 29-11-2010 n. 16779.1/2010
Atto Compravendita del 11/06/2019	Notaio in atti dal 14-06-2019 Rep PI Mod. Unico n. 3832.1/2019 Volterra
Atto di Compravendita del 11/10/2018	Notaio in atti dal 17-10-2018 Rep PI Mod. Unico n. 5791.1/2018 Volterra
Variazione quadro tariffario del 01/01/1994	Variazione quadro tariffario del 01/01/1994
Variazione quadro tariffario del 01/01/1992	Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
Variazione del 17-10 1985	In atti dal 26/05/1998 Veranda (n.648D.1/1985)
VARIAZIONE 17/10/1985	Altre cause di variazione del 17/10/1985 in atti dal 08/07/1988 (n.648D/1985)
Impianto meccanografico	Impianto meccanografico del 30/06/1987

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I confini di detta unità immobiliare sono così individuati: via Benvenuto Cellini, F.79 part.IIa n. 398 sub.601 e sub.9 salvo altri

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è stato costruito prima del 1939, ed ampliato/ristrutturato a più riprese negli anni successivi ed è presente nel mappale d'impianto del 1939 (All.03)
------------------------------------	---

Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	Negli archivi comunali è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie: (vedi All.08).
Agibilità	Non presente
Conformità	NO , all'interno dell'appartamento si sono riscontrate diverse difformità urbanistiche.
Opere abusive	SI, in particolare tra le difformità interne, sono da annoverare le seguenti: 1) Con semplici pareti in cartongesso nell'originario soggiorno/cottura si è ricavato un secondo disimpegno ed una ulteriore camera matrimoniale 2) cambio di destinazione d'uso da vano pluriuso a cucinino 3) divisione della veranda in due con la costituzione di un nuovo piccolo ripostiglio. Per quanto riguarda la datazione delle difformità edilizie presenti nell'immobile, possiamo dire quanto segue: 1) presumibilmente dopo l'acquisto dell'appartamento e cioè dopo il giugno del 2019
sanabilità	La sanabilità presumibilmente potrà essere effettuata mediante una pratica di sanatoria secondo la L.R.65/14 e s.m.i. e sanzioni che stabilirà il comune in base ai propri criteri anche se una delle due camere dovrà essere trasformata in soggiorno che attualmente non esiste. Per quanto appena detto, sarà quindi onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia, di approfondire le su dette problematiche. Puntualizziamo in questa sede che il sottoscritto ha cercato soltanto di dare ai lettori della presente perizia un contributo indicativo della

	situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi e della spettanza dei costi, che andrà, come sopra detto, approfondita con ulteriori verifiche a carico dei professionisti incaricati dall'aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene.
Costi per sanatorie e/o rimesse in pristino	€. 3.500,00
Strumenti urbanistici	POC adottato con delibera del Consiglio Comunale n.255 del 09/09/2020
Inquadramento urbanistico attuale	Zona urbanistica: UTOE 6 area ricadente all'interno del centro abitato, ambito prevalentemente residenziale Rp. Zona A edificate di interesse storico ambientale ed architettonico. Tessuto insediativo storico di matrice otto/novecentesca, tessuto che ha mantenuto i criteri originari S3. Categoria d'intervento r1 senza alterazioni di volumi, superfici e strutture
Vincolo paesaggistico	NO

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di particolari gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento; Bisogna ricordare che trattandosi di appartamento unifamiliare unito da ad altre u.i., occorre tener conto che nelle aree scoperte non ché nelle murature e negli orizzontamenti perimetrali e sopra tutto nelle pareti e orizzontamenti di confine tra due u.i., ci possono essere installate delle tubazioni per servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 del c.c. con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

A.5. Stato di possesso

Libero, nella disponibilità del Custode nominato. Si ricorda inoltre che, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 17 marzo 2025 alle ore 14,30 l'accesso alla u.i. è stato

consentita oltre che dal custode, anche dalla presenza in casa, del figlio dell'esecutato che di fatto ci ha aperto l'immobile. L'amministratore di condominio è via A.n..... .

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate alla data del 26-02-2025, **non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere (All.09)**

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare fa parte di un condominio	
Amministratore	via 09
Quote condominiali non pagate al 18/03/25	423,01 €.
Regolamento condominiale	non presente
Spese condominiali straordinarie	non esistono spese condominiali straordinarie deliberate;

A.7. Disciplina fiscale di trasferimento

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro

La presente vendita non è soggetta ad IVA e non rientra nella possibilità dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta imposta di registro.

A.7.2. Agevolazioni fiscali

Il bene **non possiede caratteristiche di abitazione di lusso** ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' ex art. 9 d.lgs. n° 122/2005

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie sul bene oggetto di esecuzione forzata

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le **ispezioni telematiche** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

appartamento ad uso civile abitazione con veranda :

Part. 2852 del 17/05/2003	
Atto tra vivi di compravendita del 12/05/2003 Notaio	
Ufficio Provinciale di Pisa - territorio	registrato a Volterra particolare 2852 generale 4342 il 17- 05-2003
a favore	 nato a (LI) il (C.F.....) per la quota di 1/2 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e F.79 part.479 sub.2 abitazione di tipo civile (da cui con variazione "Bonifica identificativo catastale" del 29-11-2010 deriverà il mappale 398 sub. 7 e 604 graffati
a favore	nata a (AL) il (C.F.....) per la quota di 1/2 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e F.79 part.479 sub.2 abitazione di tipo civile (da cui con variazione "Bonifica identificativo catastale" del 29-11-2010 deriverà il mappale 398 sub. 7 e 604 graffati
contro	 nata a il (C.F.....) per la quota di 1/1 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e F.79 part.479 sub.2 abitazione di tipo civile (da cui con variazione "Bonifica identificativo catastale" del 29-11-2010 deriverà il mappale 398 sub. 7 e 604 graffati

Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Piombino Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.
----------------	--

Part. 5791 del 17/10/2018	
Atto tra vivi di compravendita del 11/10/2018 Notaio	
Ufficio Provinciale di Pisa -	registrato a Volterra particolare 5791 generale 8098 il 17-
territorio	10-2018
a favore	 sede (C.F.....) per la quota di 1/2 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
a favore	 nato a (GR) il (C.F.....) per la quota di 1/2 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
contro	 nato a (LI) il (C.F.....) per la quota di 1/2 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Piombino Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.

Part.3832 del 14/06/2019	
Atto tra vivi compravendita del 11/06/2019 rep.354/302	
Del Notaio	trascritto a Volterra il 14/06/2019 ai n.ri 5122/3832
a favore	 nato a il C.F. per la quota di 1/1 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
Contro	 sede (C.F.....) per la quota di 1/2 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
Contro	 nato a (GR) il

	(C.F.....) per la quota di 1/2 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Piombino Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.

Part.8169 del 17/12/2024	
Verbale di Pignoramento immobili	
	trascritto a Volterra il 17/12/2024 ai n.ri 10783/8169
a favore	 con sede a piazza (...) c.f. importo € 106.000,00, importo totale € 206.000,00 per la quota di 1/1 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
Contro	 nato a il C.F. per la quota di 1/1 sull'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.79 part.398 sub.7 e 604 graffati
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Piombino Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.

A.9.2. Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni telematiche inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno di seguito sintetizzate.

Part 725 del 14/06/2019	
ipoteca volontaria del 14/06/2019 a garanzia di mutuo fondiario	
Del Notaio	registrato a Volterra ai n.ri .5123/725
a favore	 con sede a piazza (...) cf importo € 103.000,00, importo totale € 206.000,00 durata 30 anni
Contro	 nato a il

	<i>C.F. per la quota 1/1 piena proprietà dell'appartamento ubicato in Piombino Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.</i>
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario- capitale per euro 206.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 103.000,00 di durata trenta anni, gravante su unità immobiliare ubicata in Piombino Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.</i>

A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento

In seguito al decreto di trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità già precedentemente elencate. Dette formalità potranno essere completamente cancellate non andando a colpire altri beni.

Part 725 del 14/06/2019	
ipoteca volontaria del 14/06/2019 a garanzia di mutuo fondiario	
Del Notaio	registrato a Volterra ai n.ri .5123/725
a favore	 con sede a piazza(...) importo € 103.000,00, importo totale € 206.000,00 durata trenta anni
Contro	 nato a il C.F. per <i>la quota 1/1 piena proprietà dell'appartamento ubicato in Piombino Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.</i>
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario- capitale per euro 206.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 103.000,00 durata trenta anni, gravante su unità immobiliare</i>

ubicata in Piombino <i>Via Benvenuto Cellini n. 5 piano primo censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 79- mappale 398 sub.7 graffato con 604.</i>
--

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **17/03/2025** il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento, congiuntamente al Custode nominato dott. L'unità immobiliare risultava **libera** con le modalità riportate nel verbale di primo accesso redatto dal custode dell'immobile e ci veniva aperta dal figlio del pignorato.

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

L'immobile è ubicato nel Comune di Piombino, via Benvenuto Cellini n. 5 al piano primo e consiste in un'unità immobiliare ad uso civile abitazione in condominio a tre piani fuori terra oltre al piano terreno di circa 84,43 mq commerciali lordi oltre alla veranda di circa 6 mq. La proprietà comprende anche un ripostiglio esterno all'abitazione, sotto la scala condominiale a cui si accede mediante uno sportellino nell'atrio condominiale, questo piccolo ripostiglio di circa 2 mq lordi (dimensioni nette in pianta circa 0,95*1,8) ha una altezza massima di 1,05 ml ed una minima pari a circa 5 cm (l'altezza infatti segue l'andamento altimetrico dei primi 4/5 scalini fino al primo pianerottolo della scala condominiale). L'appartamento con questo piccolo ripostiglio-sottoscala (il ripostiglio-sotto scala ha dimensioni in pianta di circa 0,95*1,8 ml ed altezze che vanno da 1,05 ml a circa 0.05 ml) sono censiti al catasto fabbricati del comune di Piombino al F.79 part.398 subalterno 7 graffato 604 come è possibile vedere negli All. 3,4 e15.. Questa unità immobiliare, come sopra detto, si sviluppa interamente al piano primo tranne che per il ripostiglio esterno situato nel sottoscala condominiale al piano terra. Il fabbricato era già presente nelle mappe d'impianto del 1939 C'è da dire inoltre che, alla casa comunale, le pratiche trovate dal sottoscritto riguardo all'immobile sono le seguenti:

1) Sanatoria per ampliamento di balcone e chiusura dello stesso con vetrata metallica.

Richiedente sig.rai del 13-11-1985 concessione n. 589/35 prot. 37262 del 24-02-88

2) Pratica edilizia n. 364/2003 prot. 11753 del 12-05-2003 Richiedente

manutenzione ordinaria interna ad appartamento ad uso residenziale (impianto elettrico,pavimenti, rivestimenti ,sanitari).

3) DIA n. 473/03 del 12-06-2003 per modifiche interne (demolizione di porzioni di pareti della zona cottura e chiusura di finestra).

4) Non esiste agibilità

per tutte le pratiche sopra indicate(Vedi All.08).

Le difformità edilizie rispetto alle pratiche presentate al comune e rispetto anche alla planimetria catastale sono:

1) diversa distribuzione degli spazi interni mediante divisioni in cartongesso atte a creare al posto della cottura/soggiorno un disimpegno ed una camera matrimoniale

2) la veranda è stata inoltre divisa in due mediante cartongesso o simili creando un piccolissimo ripostiglio nella parte stretta della veranda originaria.

3) La cucina è stata spostata nella stanza polifunzionale che si trova a destra dopo il w.c. entrando dall'ingresso principale

Non esiste infine certificazione di agibilità

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale a tre piani oltre al piano terreno.

Questa u.i. è così costituita:

si entra da un disimpegno e subito sulla destra troviamo un bagno w.c. con finestra, mentre a sinistra abbiamo la camera matrimoniale e proseguendo troviamo a destra, prima la cucina che è stata creata illegittimamente da un vano polifunzionale di circa 7 mq e successivamente troviamo un ulteriore disimpegno creato nella zona legittima del soggiorno/cottura dal quale è possibile accedere alla seconda parte della veranda.

Proseguendo, troviamo poi a sinistra una camera matrimoniale anche questa illegittima perché creata nell'originario soggiorno senza autorizzazione. In questa camera troviamo una finestra ed una porta finestra dalla quale si accede al balcone che si affaccia sulla pubblica via. Lo stato di conservazione dell'immobile, soprattutto internamente, è mediocre. Anche i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono mal tenuti e di bassa qualità. La funzionalità dell'impianto elettrico e del gas non sono garantite e comunque entrambi gli impianti non sono stati mantenuti a dovere anche se sono sempre funzionanti. L'impianto di riscaldamento non è a norma (ha una caldaia abbastanza datata e mai revisionata), esistono termosifoni in ghisa appesi al muro sporchi e mal verniciati. Le tinteggiature sono pessime così come gli infissi sia interni che esterni sono scadenti ed alcuni di essi sono in legno, altri in pvc e/o alluminio, le persiane sono marroni e le finestre bianche. La facciata lungo strada è mantenuta mediocrementemente e mediocrementemente tinteggiata di beige.

La funzionalità di tutti gli impianti comunque non è garantita, si ritiene quindi che dovranno essere effettuati interventi di rinnovo degli stessi per renderli a norma, efficaci ed efficienti.

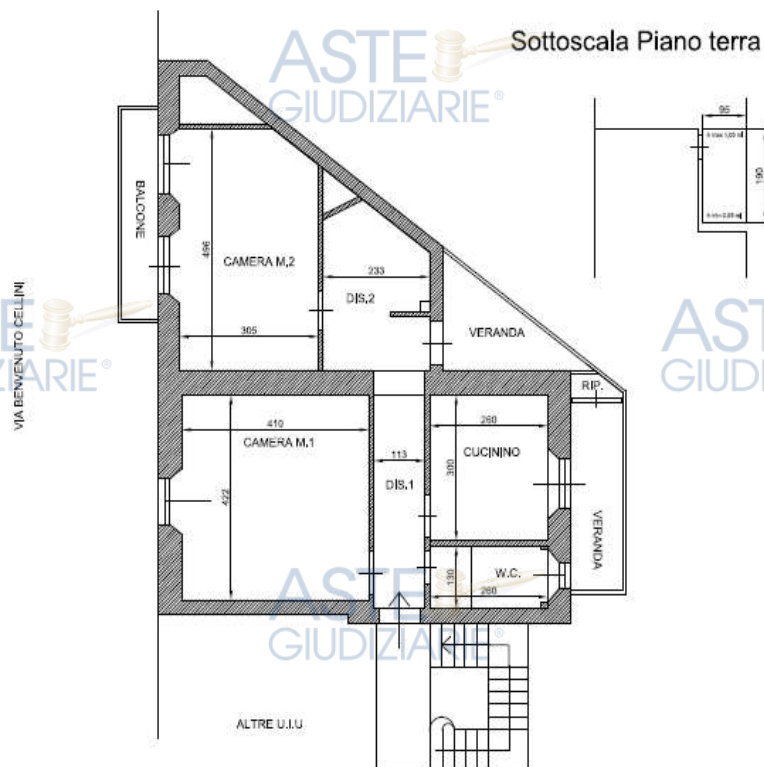
Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. 06) e gli elaborati grafici di rilievo, diritto e sovrapposti (All. 07).

Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

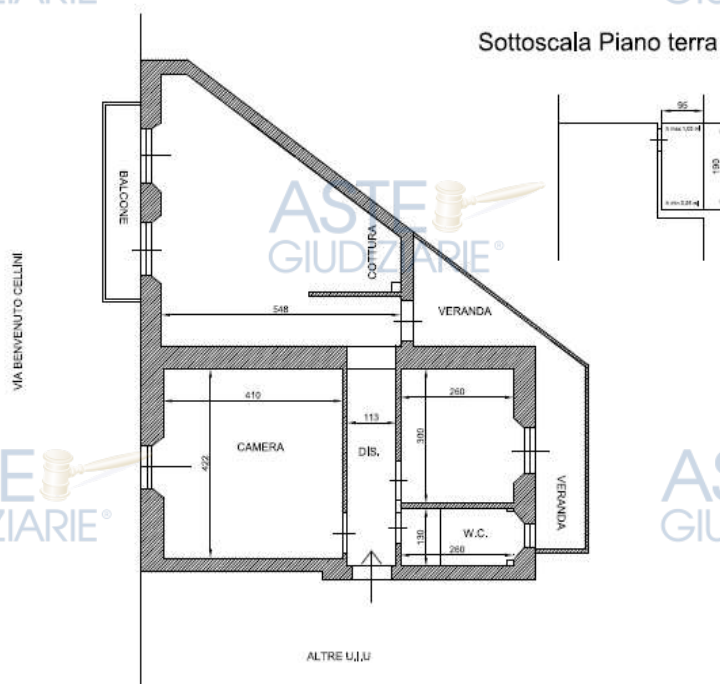
superfici utili (calpestabili)	
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale	
Locali	Sup. mq (circa)
DIS. 1	5,54
CUCININO	7,80
Camera M1	17,30
Camera M2	14,70
DIS.2	7,20
Bagno	3,34
Verande/ripostiglio	9,03
Totale mq utili abitazione (escluso ripostiglio/sottoscala e balcone)	Circa 64,91
Balcone sulla via Benvenuto Cellini	3,53
Locale ripostiglio al p.t. sotto la scala condominiale h max=105 cm	1,70

Si riportano di seguito la planimetria di rilievo ed alcune fotografie significative dell'immobile:

STATO DI RILIEVO



STATO COME DA PRATICA DEPOSITATA E CATASTALE



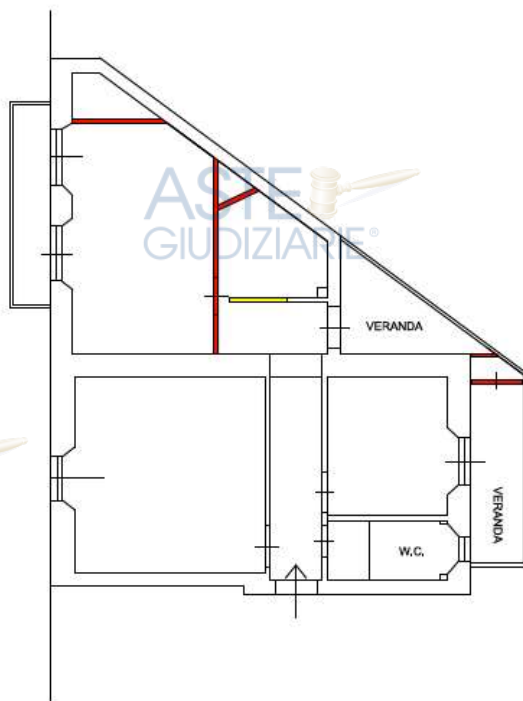


FOTO ESTERNO EDIFICIO VISTO DALLA VIA B.CELLINI



FOTO ATRIO CONDOMINIALE



FOTO ENTRATA PICCOLO RIP. SOTTO SCALA



FOTO INTERNO APPARTAMENTO (camera M1)

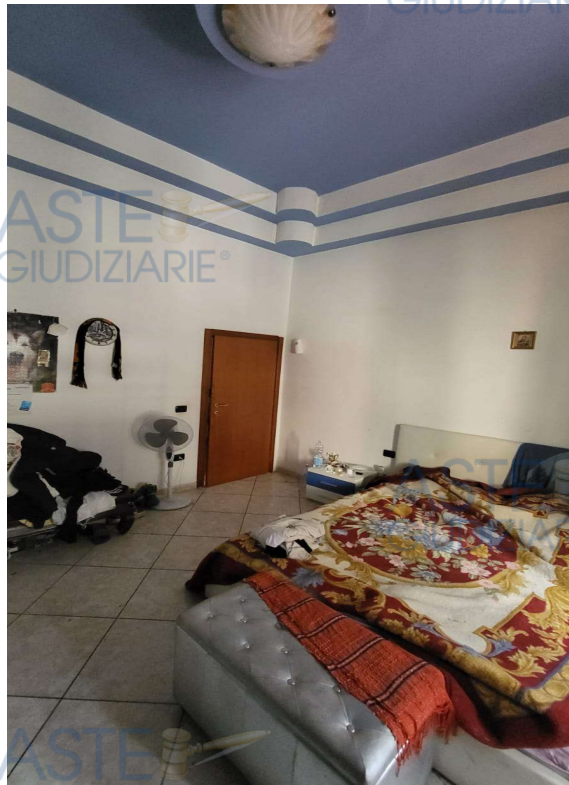


FOTO INTERNO APPARTAMENTO (camera M2)

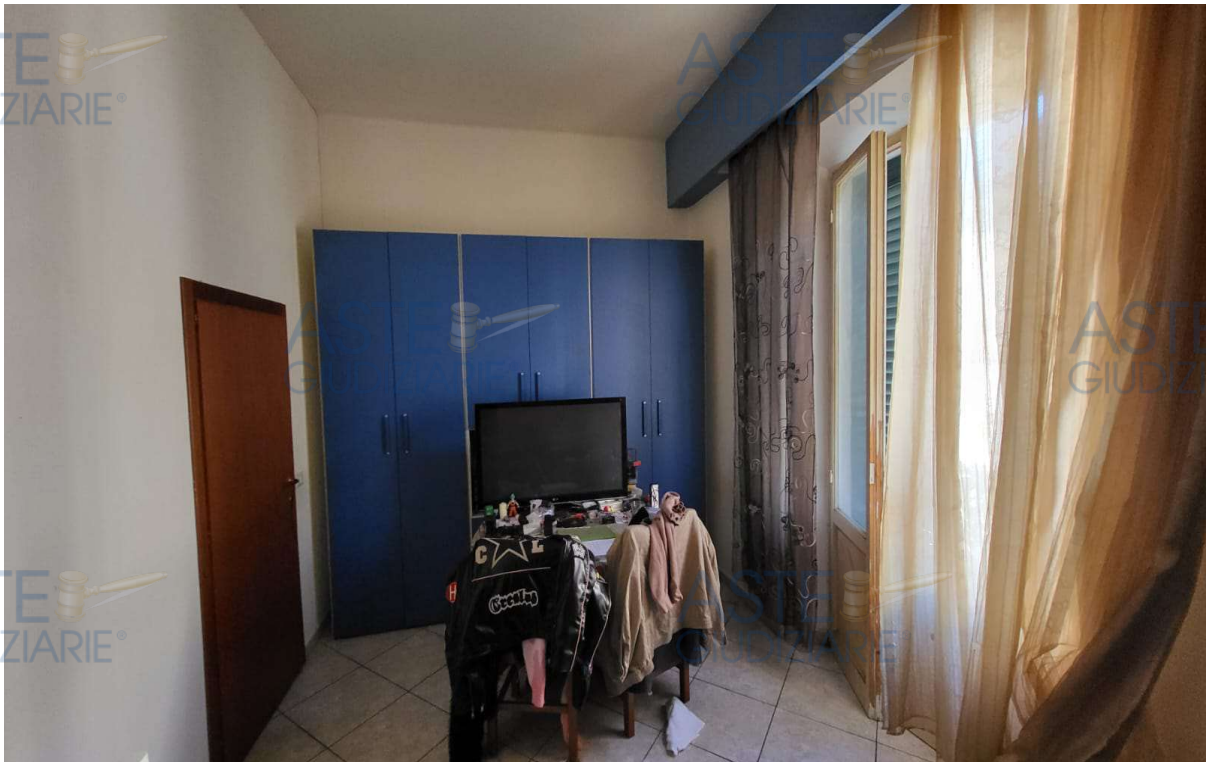


FOTO INTERNO APPARTAMENTO (cucinino)

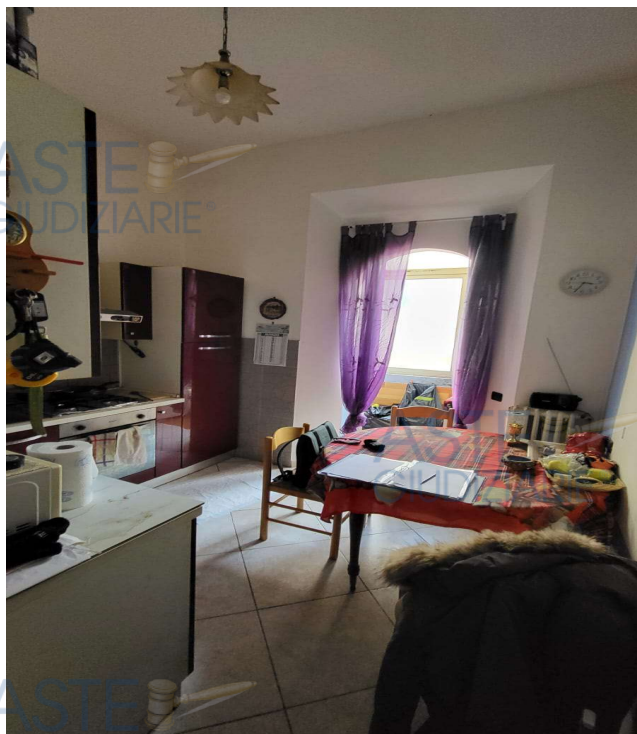


FOTO INTERNO APPARTAMENTO (bagno)



B.2. Caratteristiche fabbricato di cui fa parte l'appartamento al p.1°.

Il fabbricato: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era già presente nel 1939. La costruzione è un tipico edificio dei primi del novecento/fine ottocento posto nel centro cittadino con fondi al piano terra adibiti a negozi ed appartamenti per civile abitazione ai tre piani superiori. L'appartamento è costituito oltre che da un ingresso/disimpegno che collega tutti gli ambienti anche da due camere di cui una matrimoniale, un bagno w.c., un soggiorno/cottura una veranda, un balcone ed un ripostiglio esterno all'abitazione stessa posto al piano terra sotto la scala condominiale. Nell'appartamento e quindi nella descrizione sopra effettuata, esistono, come detto più volte, abusi che, dovranno essere sanati se possibile e/o rimessi in pristino a cura e spese dell'aggiudicatario (abus consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso al fine di creare una diversa distribuzione degli spazi interni con due camere, senza soggiorno ed un cucinino in altra posizione rispetto a quello autorizzato). Per quanto appena detto, sarà onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia, l'approfondimento delle suddette problematiche che, in questa sede, sono state esposte al solo fine di dare a chi leggerà questa analisi peritale, un contributo indicativo sulla situazione urbanistica, edilizia ecc. del bene, senza avvallo sulla sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Il tutto cioè andrà approfondito con ulteriori verifiche a carico dei tecnici e dei legali incaricati dall'aggiudicatario ed in merito anche alle normative vigenti in materia, al momento dell'aggiudicazione del bene. Esternamente l'immobile presenta le facciate mediocrementemente intonacate e pitturate, gli infissi, parte in legno e parte in p.v.c. con persiane di colore marrone e finestre bianche, la copertura ha tipologia a falde in pendenza e manto in tegole di laterizio. La struttura portante è in muratura tradizionale. e nel complesso l'edificio risulta in mediocre-basso stato di manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione dell'immobile è nel centro abitato di Piombino ed ha diversi servizi urbani quali negozi ecc.,

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta delle modalità di vendita dei lotti

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di una sola u.i., si ritiene di procedere alla costituzione di un solo lotto di vendita.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del “valore di mercato del bene”, e successivamente del “valore o prezzo a base d'asta”.

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell'estimo, si deve individuare lo “scopo della stima”, che nel caso in esame come vedremo nelle righe successive è duplice. “L'estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica ... per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ...” quindi *“ il valore non è ... un carattere intrinseco del 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 a diversi scopi per cui viene valutato”*.

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d'asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti. Il valore di mercato scaturisce dall'equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si

trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso. Il prezzo a base dell'asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente. Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra valore di mercato e valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- Il **metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione delle diverse caratteristiche, le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.*
- Il **metodo finanziario**: *si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi*

utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...

- Il **metodo dei costi**: Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.

Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza, la disponibilità di dati di mercato reperibili e l'affidabilità degli stessi, si è ritenuto procedere alla stima con il **metodo del confronto di mercato**.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l' **M.C.A. (Market Comparison Approach)** applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare in linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (**Foglio 79 Comune di Piombino**) per la categoria catastale **A/2**, abbiamo trovato tre immobili idonei alla comparazione con quello oggetto di stima. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal **29/12/2023 al 31/10/2024**, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I

dati relativi sono di seguito riportati:

comparabile A	
Atto di compravendita del 27/12/2023 n. rep 3582/3053	
Notaio dr.ssa	Trascritto a Volterra il 29/12/2023 part. 8753
Oggetto: appartamento posto al piano secondo e di cui l' ultima pratica è del 1963 (F. 79; part. 62; sub. 606 cat. A2; classe 4 ; 4 vani, sup catastale totale 85 mq escluse aree scoperte 83 mq. rendita 702,38 €) ad uso civile abitazione di circa 85 mq ubicato nel comune di Piombino vai B. cellini n. 98 composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere di cui una con balcone, bagno e ripostiglio con annesso piccolo locale di sgombero al piano seminterrato classe energetica E, no condizionatori, si riscaldamento.	
Prezzo complessivo €. 75.000,00	

comparabile B	
Atto di compravendita del 05/06/2024 n. rep 118.009/48657	
Notaio Avv.	Trascritto a Volterra il 07/06/2024 part.3713
Oggetto: appartamento posto al piano primo (F. 79; part. 338; sub. 4 cat. A/2 classe 2, consistenza 3,5 vani sup. catastale 86 mq escluso aree scoperte 85 mq rendita 460,94 €.) ad uso civile abitazione ubicata nel comune di Piombino via Costa n. 10 composto da scala esterna che arriva a disimpegno comune,soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, due disimpegni e terrazzo classe energetica E, si riscaldamento si condizionatori, no agibilità.	
Prezzo complessivo €. 105.000,00	

comparabile C	
Atto di compravendita del 30/10/2024 n. rep 118774/49266	
Notaio	Trascritto a Volterra il 31/10/2024 part. 7021
Oggetto: appartamento posto al piano terra via Generale Tellini 29 Piombino (F. 79; part. 470; sub. 680 cat. A/2 classe 2, consistenza vani 4,5 sup catastale totale 77 mq, rendita 592,63 €.) ad uso civile abitazione, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, 1 disimpegno una cantina di 5,5 mq al piano seminterrato.Classe energetica D, si riscaldamento no condizionatori ristrutturato nel 2017 esite agibilità	

Prezzo complessivo €. **125.000,00**

Il metodo M.C.A. prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono in linea generale le seguenti:

Data:	Abbiamo preso in considerazione la data del rogito delle u.i. individuate per la comparazione. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra gli ultimi due semestri disponibili, dai quali è stato stimato il saggio di variazione temporale annuale del mercato locale (primo semestre 2024 - secondo semestre 2024) (Tab. C02 - All. 11) si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, ha subito piccole variazioni in leggero calo nei valori massimi e stabile in quelli minimi.
Superficie principale	Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11) ed individuato nel valore minimo dei prezzi medi delle u.i. di comparazione per tener conto della non proporzionalità dei prezzi in funzione della estensione superficiale della u.i. Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Superfici secondarie	Per tener conto delle differenti caratteristiche delle u.i. comparabili rispetto al Subjet relativamente alla dotazione di superfici secondarie (cantine, soffitte, garage, posto auto, balconi e terrazze, corti esclusive, portici e giardini, ecc...) si è preso in considerazione il prezzo marginale di dette superfici stimato e calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11). Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Servizi igienici	Il prezzo marginale di un servizio igienico è pari all'incremento di valore di un immobile che dispone di un ulteriore servizio igienico. Il prezzo marginale è stato valutato in base al costo di impianto e realizzazione di un bagno all'attualità, deprezzato per il periodo trascorso tra la data vetusta dell'abitazione e quella di stima (25%) da cui si è ricavato il valore di € 5.000.00. Nel caso in esame tutti i comparabili sono dotati di un solo bagno
Impianto di riscaldamento o o climatizzazione	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza. La presenza o meno dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE
Impianto di condizionamento	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza La presenza o meno dell'impianto di raffrescamento estivo è stata constatata dalla consultazione APE
Classe energetica	Al fine di tener conto della influenza e appetibilità del mercato rispetto alle diverse prestazioni energetiche delle u.i. prese a confronto, abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella stima di un costo medio al mq di superficie per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. A03. - All. 11)
Stato di manutenzione e della unità immobiliare	Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente lo stato di deperimento dell'u.i. Per tener conto delle differenze di stato manutentivo tra Subjet e beni comparabili abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima. Il costo degli interventi edili per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari a 500 €/mq. (Tab. A01- All. 11) per ciascun scaglione individuato. Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni.

Stato di manutenzione e dell'edificio	Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive degli edifici di ubicazione delle u.i. comparabili confrontandole con l'edificio del Subjet- Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo, per passare da un livello al successivo superiore/inferiore, pari ad una incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare presa in esame. (Tab. A02- All.11). Tale confronto è stato effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e visionando le immagini ricavabili da una ricerca sul web eventualmente mediante sopralluogo specifico per rilevare visivamente lo stato di manutenzione esterno.
Livello di piano	Abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato della u.i. (Tab. A06 - All. 11). In assenza di ascensore un immobile a parità delle altre caratteristiche, ha un valore minore all'aumentare del piano di posizione. Si è stimato un deprezzamento percentuale in funzione della collocazione altimetrica delle u.i. comparabili in rapporto al Subjet Anche nel caso in esame gli immobili considerati sono collocati a piani diversi.
Tipologia	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche tipologiche delle u.i. (abitazioni civili, di tipo economico, ville e villini) che possono concretizzarsi tra il Subjet e le u.i. comparabili, specialmente quando la ricerca di mercato offre scarsi risultati, si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale tra le diverse tipologie attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All.11). Nel caso in esame tutti gli immobili sono costituiti dalla stessa tipologia, detto parametro risulta quindi influente.
Funzionalità	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributivo-funzionali delle u.i. presa a comparazione si sono prese in considerazione cioè le seguenti caratteristiche: Dimensioni ambienti e forma:: valuta la dimensione e forma degli ambienti principali esistenti; Funzionalità planimetrica:: organizzazione planimetrica, presenza di

	zone morte o aree poco funzionali, eccessivi disimpegni ecc... Luminosità: viene valutata in funzione della posizione e ampiezza delle finestre; Presenza di zone morte: valuta La presenza di zone poco funzionali, quantità di disimpegni, ripostigli ecc... Funzionalità altimetrica: Dislocazione altimetrica degli spazi (appartamento su un livello o più livelli), accesso autonomo o in comune ecc.. Servizi igienici: Dimensione, forma, collocazione, qualità dei servizi igienici Rapporto con gli spazi esterni: Presenza, dislocazione e funzionalità degli spazi esterni, giardini, balconi e terrazze La (Tab. B02 - All.11) combinando i precedenti fattori restituisce un livello di funzionalità complessivo della u.i. Si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale del valore di un immobile per ogni variazione di livello.
Pregio	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato in relazione all'immagine pubblica, di aspetto architettonico e /o storicità di un edificio si sono stabiliti quattro livelli valutando un incremento/decremento percentuale sul valore dell'immobile rispetto alla situazione ritenuta ordinaria (Tab.C05- All.11) Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati da livello di pregio dell'edificio diversi, detto parametro risulta quindi influente.

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, nel caso in esame tenuto conto che tutte le u.i. sono classificate nello **stesso gruppo tipologico**, sono:

la **superficie principale** della unità immobiliare, **le superfici secondarie**, la **classe energetica**, lo **stato di manutenzione della u.i.**, la **funzionalità delle u.i.**, la **posizione urbana/territoriale**, la **manutenzione dell'edificio**, il **livello di piano** Non si sono invece rilevate differenze relativamente alle altre caratteristiche quali il **pregio dell'edificio** perchè praticamente simili in tutti gli immobili presi in considerazione compreso il subject.

Anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di servizi igienici, impianto di riscaldamento sono risultate praticamente poco diverse.

Si è tenuto conto inoltre del diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando conseguentemente i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che è risultato tendenzialmente **crescente**.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 05- All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto, per cui si ha quanto esposto nella sottostante tabella:

Valore di mercato teorico del bene (al lordo spese)	€. 94.000,00
Superficie commerciale dell'immobile	84,43 mq
Prezzo al metro quadro dell'immobile	1.113,35 €/mq

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

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso. Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti che difficilmente, avranno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento. Inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta può essere stimato in maniera analitica in relazione al prezzo di

mercato, mediante due metodi:

- **metodo finanziario** finalizzato ad attualizzare le maggiori spese e mancati guadagni che l'aggiudicatario deve sostenere rispetto ad un acquirente che agisca nel mercato libero, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 del c.p.c.
- **metodo del confronto** che viene sviluppato attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione di beni pignorati simili rispetto al valore di mercato mediante l'applicazione di metodi statistici basati su un campione di riferimento significativo.

Nel caso in esame procediamo utilizzando il **metodo finanziario** partendo dall'ipotesi che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e la presa di possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione delle difficoltà di presa di possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile) si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Nello specifico assumiamo come riferimento il primo incanto (il prezzo a base d'asta si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso) prendendo in esame i seguenti periodi di tempo:

- a) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come in tabella
- b) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella
- c) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene.

In questo intervallo si può assumere:

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo se espansiva e negativo se di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi pari a (4,09 %).
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente viste le condizioni manutentive della u.i. si assume il valore dell' 1,30 % annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio

di fruttuosità medio annuo, attualmente è pari al 3,77% OMI , ed in questo caso vale 2,86%

- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendi stato ultimo disponibile (02/2025) ed è risultato pari al 3.32%.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore poco più che medio dell' 9% tenuto conto della tipologia abitativa e delle difformità edilizie.

Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato definito mediante la stima.

calcolato pari al **11,12%** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato teorico del bene	€. 94.000,00
Deprezzamento a base d'asta pari a circa 11,122%	€. 10.454,74
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e per regolarizzazione edilizia da sostenere)	€. 83.545,26
Costi per regolarizzazioni edilizie (sanatorie e rimesse in pristino)	€. 3.500,00
Debiti condominiali pregressi	€. 423,01
Prezzo base asta tolte tutte le spese da sostenere (da arrotondare)	€.79.622,25

Visto quanto sopra, il valore a base d'asta finale, tolte tutte le spese da sostenere si assume, con le dovute approssimazioni e gli arrotondamenti, pari a:

€. 79.600,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI ED ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie e lo stato di manutenzione. Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente

immobile. 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 ossequia.

ALLEGATI:

- n°01 Decreto di nomina e verbale di giuramento
- n°02 Verbale di sopralluogo con dichiarazione dell'occupante
- n°03 Mappale di impianto del 1939, estratto di mappa attuale e planimetria catastale
- n°04 Visure Catastali;
- n°05 Ispezioni Ipotecarie: Elenco formalità – Note.
- n°06 Documentazione fotografica;
- n°07 Elaborati grafici di rilievo, di diritto e sovrapposti
- n°08 Pratiche edilizie depositate alla casa comunale
- n°09 Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate
- n°10 Inquadramento urbanistico
- n°11 Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili
Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta
- n°12 Valori OMI
- n°13 Pendenze Condominiali
- n°14 Perizia di stima in versione privacy.
- n°15 DOCFA ripostiglio-sottoscala

Livorno li, 13/05/2025

IL CONSULENTE

(.....)