

ALL'ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT.SSA [REDACTED]

PROMOSSA DA

[REDACTED] S.R.L. E PER ESSA [REDACTED] S.P.A.

(Avv. [REDACTED])

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare N.: 215/2022

Esperto stimatore: Geom. Simone Baroni

Data giuramento: 25.01.2023

Data prossima udienza: 26.10.2023

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, sito nel **Comune di Piombino (LI)**, località Riotorto, via della Tabella n. 13, piano secondo, composto da terrazza, ingresso-soggiorno, cucina, due camere e bagno.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

In risposta al quesito formulato dal G.d.E. si riassume quanto segue:

1. **Continuità trascrizioni:** Attuali intestatari della proprietà superficaria

sono [REDACTED] nato a Piombino (LI) il [REDACTED] e [REDACTED]

nata a Empoli (FI) il [REDACTED] per la l'intera proprietà superficaria in regime

di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (antecedente al ventennio) del 15/11/1999 da [REDACTED] nata a Modena il [REDACTED].

La proprietà del terreno con convenzione in area PEEP è del Comune di Piombino.

2. Abusi edilizi: Risultano presenti opere abusive.

3. Cause ostative alla vendita: Non risultano presenti cause ostative alla vendita.

4. Valore a base d'asta: € 115.740,00.

5. Descrizione – dati catastali: Appartamento facente parte di fabbricato condominiale sito in Piombino (LI), località Ritorito, via della Tabella n. 13, posto al secondo piano. L'appartamento è composto da: terrazza, ingresso-soggiorno, cucina, due camere e bagno (per una superficie complessiva coperta di 76,04 m²). Autorimessa, posta al piano seminterrato (per una superficie coperta pari a 23,33 m²), con accesso carrabile da corte condominiale e pedonale dal vano scale condominiale. Le unità immobiliari, così descritte, risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - della Provincia di Livorno, Comune censuario di Piombino (LI): quanto all'appartamento al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 85 m², per una rendita pari a €. 658,48; quanto all'autorimessa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 15, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 m², superficie catastale totale 24 m², per una rendita pari a €. 127,26.

6. Stato di occupazione dell'immobile: L'immobile risulta occupato dagli esecutari.

RELAZIONE DI STIMA



Il sottoscritto Geom. Simone Baroni, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno al n. 941 e con studio in Livorno via Cosimo Del Fante n. 13, in qualità di esperto stimatore che prestava giuramento per l'esecuzione immobiliare il 25/01/2023, come da dichiarazione che si allega in copia (all.1), dopo aver eseguito tutti gli adempimenti e sopralluoghi del caso, risponde al quesito postogli.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1. Ubicazione

Appartamento posto al secondo e ultimo piano, con autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, facenti parte di edificio condominiale di tre piani fuori terra e uno seminterrato, dotato di vano scala esterno per l'accesso ai piani, sito nel Comune di Piombino (LI) in località Riotorto via della Tabella n. 13.

1.2. Diritti reali

Gli attuali intestatari sono [REDACTED] nato a [REDACTED] (LI) il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (LI) il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] per l'intera quota della proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni, in forza di compravendita del 15/11/1999, antecedente al ventennio, a rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Volterra in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED], all'epoca dell'atto di stato civile nubile, per la piena proprietà superficiaria. La proprietà del terreno è del Comune di Piombino che ha costituito il diritto di superficie

in favore del costruttore [REDACTED] nato a Piombino il [REDACTED] 5, con atto di convenzione per l'area PEEP, del 17/03/1987 a rogito notaio [REDACTED] di Piombino rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], trascritto alla conservatoria di Volterra il [REDACTED] al n. particolare [REDACTED] (all. 2), con la quale si stabiliva che la concessione del diritto di superficie aveva la durata di anni 99, rinnovabile per altri 99 anni, a partire dalla stipula della stessa, per cui alla scadenza del detto termine o di quello rinnovato (con le modalità indicate in convenzione), le proprietà degli edifici, alloggi, impianti, pertinenze passeranno al Comune di Piombino.

1.3. Corrispondenza con pignoramento

I beni sono stati pignorati con verbale in data 31/10/2022, trascritto al servizio pubblicità immobiliare di Volterra al N. Reg. gen. [REDACTED] N. Reg. Part. [REDACTED] il 24-11-2022, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) cod. fisc.: [REDACTED] e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] per l'intera proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni.

1.4. Disponibilità del bene

Dal sopralluogo congiunto con il custode del 22/03/2023 si è constatato che l'immobile in oggetto risulta essere abitato dagli esecutati, come dichiarato sul verbale di sopralluogo (all. 3). Inoltre da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro di Livorno, non risultano essere stati registrati contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto della presente esecuzione (all. 4). Per i suddetti motivi, l'immobile essendo attualmente abitato dagli esecutati, è da ritenersi libero ai fini della vendita.

2. SITUAZIONE CATASTALE



2.1. Dati catastali, conformità e confini

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Territorio -

Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, comune censuario di Piombino

(LI): quanto all'appartamento al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub. [REDACTED], categoria

A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 85 m², rendita

catastale €. 658,48 (all. 5); quanto all'autorimessa al foglio [REDACTED], particella

[REDACTED] sub. [REDACTED], categoria C/6, classe 6, consistenza 22 m², superficie catastale

24 m², rendita catastale €. 127,26 (all. 6).

Nelle planimetrie catastali (all. 7-8): l'appartamento non è correttamente

rappresentato a causa della mancata raffigurazione della tettoia su porzione

della terrazza; l'autorimessa non è correttamente rappresentata in quanto è

stato realizzato un box doccia in muratura all'interno della stessa.

Le unità immobiliari sono intestate a [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] per l'intera quota di

proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni (all. 4-5), come

segnalato in visura l'intestazione è parziale mancando il Comune di Piombino

proprietario dell'area.

Confini appartamento: Vano scala condominiale, [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], salvo se altri e più precisi confini.

Confini autorimessa: Parti condominiali, [REDACTED] e [REDACTED],

salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento e l'autorimessa non risultano conformi alle planimetrie

catastali attualmente in atti. (all. 7-8).

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato condominiale, che ospita i beni oggetto di stima, è inserito nel

lotto PEEP di Riotorto costituito da più fabbricati e ubicato nel comune di

Piombino località Riotorto via della Tabella n. 13. Il fabbricato è costituito da

tre piani fuori terra e uno seminterrato -che ospita le autorimesse- collegati

per mezzo di una scala esterna posta tra due corpi di fabbrica. La struttura

portante è in muratura con solai in latero-cemento e copertura a doppia falda

a capanna.

L'appartamento è posto al secondo piano, a destra per chi salendo la scala

arriva al pianerottolo, ed è così composto: ampia terrazza parzialmente

coperta con tettoia in legno, ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due camere

(per una superficie lorda complessiva di circa 76,04 m²). Le finestre sono in

legno con doppio vetro e dotate di avvolgibile in pvc. Il pavimento è realizzato

con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro. Il bagno, con

finestra, è dotato di lavabo, vaso, bidè e vasca. L'unità immobiliare è dotata

di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a

gas installata in armadio a muro posto sul terrazzo. Il bene, nel suo

complesso, si trova in un normale stato di manutenzione e conservazione.

4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI - VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio- Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Volterra -, come da certificazione notarile

depositata dal creditore precedente, e con i repertori aggiornati al 27/09/2023

per ispezione al nominativo degli esecutati (all. 11-12), sul bene immobile in

oggetto, nel ventennio, risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità, con

l'esclusione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli annotate con

cancellazione totale:

6



4.1. Trascrizioni relative alla proprietà

- Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] del [REDACTED]. Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Piombino rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] del [REDACTED] in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria dei beni oggetto del pignoramento, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]

4.2. Trascrizione contro

- N. Reg. gen. [REDACTED] N. Reg. Part. [REDACTED] del [REDACTED]. Pignoramento immobiliare del [REDACTED] in favore di [REDACTED], con sede in Conegliano (TV), cod. fisc.: [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria dell'appartamento e autorimessa siti in Piombino (LI) località Riotorto, via della Tabella n. 13, censiti al catasto fabbricati, al fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] (appartamento) e sub. [REDACTED] (autorimessa).

- N. Reg. gen. [REDACTED] N. Reg. Part. [REDACTED] del [REDACTED]. Pignoramento immobiliare del [REDACTED] in favore di [REDACTED], con sede in Conegliano (TV), cod. fisc.: [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà

superficiaria dell'appartamento e autorimessa siti in Piombino (LI) località

Riotorto, via della Tabella n. 13, censiti al catasto fabbricati, al fg. █

particella █ sub. █ (appartamento) e sub. █ (autorimessa).

- N. Reg. gen. █ N. Reg. Part. █ del █. Pignoramento

immobiliare del █, in favore di █, con sede

in Conegliano (TV), cod. fisc. █ e contro █

nato a █ il █, cod. fisc. █ e

█ nata a █ il █ cod. fisc.:

█ per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà

superficiaria dell'appartamento e autorimessa siti in Piombino (LI) località

Riotorto, via della Tabella n. 13, censiti al catasto fabbricati, al fg. █

particella █ sub. █ (appartamento) e sub. █ (autorimessa).

4.3. Iscrizioni:

- Reg. Gen. █ Reg. Part. █ del █. Ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di mutuo del 04/01/2008 per atto a rogito notaio

█ rep. █, per complessivi € 280.000,00 di cui €.

140.000,00 per capitale, della durata di venticinque anni, a favore di

█, con sede in

█, cod. fisc. █ e contro █ nato a

█ il █, cod. fisc. █ e █

█ nato a █ il █ cod. fisc. █ per

la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiaria dell'appartamento e

autorimessa siti in Piombino (LI) località Riotorto, via della Tabella n. 13,

censiti al catasto fabbricati al fg. █ particella █ sub. █

(appartamento) e sub. █ (autorimessa) (all. 13).

Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca della

riscossione del 04/10/2017 per atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

rep. [REDACTED], per complessivi €. 106.194,38 di cui €. 53.097,19 per

capitale, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, con

sede Roma, cod. fisc.: 13756881002 e contro [REDACTED] nato a

[REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] per la quota

di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria dell'appartamento e autorimessa siti in

Piombino (LI) e censiti al catasto fabbricati, al fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.

[REDACTED] (appartamento) e sub. [REDACTED] (autorimessa) (all. 14).

- Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca della

riscossione del 11/10/2019 per atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

rep. [REDACTED], per complessivi €. 111.819,96 di cui €. 55.909,98 per

capitale, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, con

sede Roma, cod. fisc.: 13756881002 e contro [REDACTED] nata a

[REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] per la quota di

$\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria dell'appartamento e autorimessa siti in

Piombino (LI) e censiti al catasto fabbricati, al fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.

[REDACTED] (appartamento) e sub. [REDACTED] (autorimessa) (all. 15).

4.4. Vincoli.

Nessun vincolo accertato.

4.5. Oneri condominiali.

In condominio è amministrato da [REDACTED] subentrata recentemente

al precedente amministratore [REDACTED], dalla quale nonostante la

richiesta della posizione amministrativa dei due esecutati inviata per mail il

19/09/2023 e sollecitata con mail 28/09/2023 si è appurato che è attualmente

impossibilità a verificare la posizione degli amministratori in quanto ancora priva dell'accesso al conto corrente condominiale (all. 16).

5. REGOLARITA' URBANISTICA - ABITABILITA'

5.1. Regolarità edilizia-urbanistica

Il fabbricato condominiale, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Piombino (pratica edilizia [REDACTED]) in data [REDACTED] n. [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera giusta concessione edilizia del [REDACTED] n. [REDACTED] intestata a [REDACTED] (all. 17-18). La rappresentazione grafica dell'appartamento nelle tavole allegate alla pratica edilizia non corrisponde con lo stato di fatto accertato durante il sopralluogo (all. 19) per le seguenti difformità: la presenza di una finestra di 70x80 cm. nel soggiorno, sulla parete esposta a sud; l'assenza del muretto basso tra la cucina e il soggiorno; la presenza di una tettoia (7,20x3,30 m.) aperta su tre lati, con struttura portante in legno che insiste su porzione dell'ampio terrazzo da cui si accede all'appartamento, sempre sul medesimo terrazzo è presente un armadio a muro che ospita la caldaia a servizio dell'appartamento. Per quanto riguarda la finestra, si ritiene che possa trattarsi di un errore grafico sulle tavole presenti in comune in quanto la finestra è correttamente rappresentata sulla planimetria catastale in atti risalente all'epoca della costruzione (datata 24/10/1990). Inoltre la stessa finestra risulta presente a tutti i piani sottostanti dell'edificio, infine la tipologia costruttiva, con le cornici di cemento sono le medesime delle altre finestre presenti nell'edificio. Per quanto riguarda l'autorimessa, si registra la presenza di un box doccia in muratura realizzato nell'angolo posto a destra dell'ingresso, mediante la

realizzazione di due pareti in muratura perpendicolari.

L'appartamento, per i motivi suesposti risulta non conforme.

5.2. Regolarizzazione edilizia e previsione di spesa.

La realizzazione della tettoia in aderenza all'appartamento delle dimensioni riscontrate e cioè maggiori del 20% della dimensione del fabbricato principale

esclude la tettoia dall'essere una pertinenza, facendo così configurare

l'intervento come un ampliamento volumetrico. Il regolamento urbanistico vigente prevede per l'edificio interessato una categoria di intervento "r1 -

senza alterazione di volumi, superfici e strutture art. 24", pertanto non è

possibile sanare l'intervento ma dovrà essere messo in pristino. Per quanto

riguarda la realizzazione del piccolo volume tecnico che ospita la caldaia si

potrà presentare la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.

65 del 1/11/2014. Infine per quanto riguarda la realizzazione del box doccia

nell'autorimessa l'allegato "P" recante disposizioni sui parcheggi art. 4

paragrafo 4.3.5, prevede per le autorimesse pertinenziali l'installazione di impianti idrici ed elettrico, pertanto si potrà procedere alla presentazione di

CILA tardiva con il relativo pagamento della sanzione. Si prevede per spese

tecniche, pagamento di sanzioni, diritti comunali un importo complessivo pari

a €. 2.500,00. Quanto sopra esposto, anche in considerazione delle continue

modifiche ed evoluzioni della normativa urbanistica, senza avallo di sanabilità

o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

5.3. Certificato di abitabilità

Il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Piombino che riguarda tutto

il condominio è del 16/11/1991 (all. 20).

5.4. Situazione rispetto al D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39)

L'immobile non risulta vincolato come bene artistico art. 2 D.Lgs. 42 del

22/01/2004 (ex R.D.1089/39).

6. VALUTAZIONE

6.1. Scelta del metodo di stima

Il principale procedimento estimativo indicato dall'*International Valuation Standards* (IVS) è il *Market Comparison Approach* (MCA) che consiste nel ricavare il valore dell'oggetto di stima (*subject*) dal confronto diretto con compravendite di immobili con caratteristiche simili (comparabili), con aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali), avvenute in un lasso di tempo non superiore ai diciotto mesi. Con questo metodo il valore è molto attendibile essendo attribuito direttamente dal mercato.

A tale scopo, al termine di indagini eseguite presso gli Uffici Servizi catastali di Livorno e presso il Servizio pubblicità immobiliare di Volterra, il sottoscritto ha individuato i seguenti immobili compravenduti ritenuti utili allo scopo:

- Unità A: appartamento in Comune di Piombino (LI), località Riotorto, via della Tabella n. 5, piano terzo, compravenduto in data 20/09/2023 per il prezzo di €. 186.000,00.

- Unità B: appartamento in Comune di Piombino (LI), località Riotorto, via Valnera n. 30, piano terra e primo, compravenduto in data 11/07/2023 per il prezzo di €. 155.000,00.

Unità C: appartamento in Comune di Piombino (LI), località Riotorto, via Edmondo De Amicis n. 35, piano secondo, compravenduto in data 28/07/2023 per il prezzo di €. 120.000,00.

6.1.1. Tabelle beni comparabili



Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo PRZ (euro)	186.000,00	155.000,00	120.000,00	-
Data DAT (mesi)	0	2	2	-
Sup. principale SUP (m²)	116,28	104,00	103,88	76,04
Sup. rip. estern/sof RIP (m²)	0,00	37,00	0,00	0,00
Sup. esterna BAL (m²)	54,72	5,00	9,80	28,54
Sup. autorimessa AUT (m²)	24,84	12,00	0	23,33
Livello di piano LIV (n)	3	0	2	2
Servizi igienici SER (n)	2	2	1	1
Manutenzione STM (n)*	2	1	1	2

****MANUTENZIONE: 1 Scadente, 2 Normale, 3 Ottimo.**

6.1.2. Analisi del segmento di mercato

Nella tabella che segue vengono riportati alcuni dati utili per la determinazione dei prezzi marginali. In particolare, l'esperto riferisce che la scelta del coefficiente di svalutazione deriva dall'esame dell'andamento del mercato che, anche nell'anno 2022, ha registrato una flessione valutata mediamente nel 2%.

Indice e informazioni	Importo
Saggio annuo svalutazione (andamento mercato)	2%
Coefficiente sup. soffitte e ripostigli per superficie lorda	40%
Coefficiente sup. balconi per superficie lorda	30%
Coefficiente sup. autorimessa per superficie lorda	50%
Costo costruzione servizio a nuovo (€.)	10.000,00
Vetustà media impianto termico (anni)	6
Vita media impianto termico (anni)	20

Costo intervento manutenzione (per ogni passaggio di livello)

€ 20.000,00

6.1.3. Prezzo marginale riferito alla data (DAT)

- Unità A: € 186.000,00 x 0.02/12= €/mese 310,00

- Unità B: € 155.000,00 x 0.02/12= €/mese 258,33

- Unità C: € 120.000,00 x 0.02/12= €/mese 200,00

6.1.4. Prezzo marginale della superficie principale (SUP) e accessoria

- Unità A: € 186.000,00 / (116,28+54,72x0,30+24,84x0,50) m²= €/m²

1.281,73

- Unità B: € 155.000,00 / (104,00+37,00x0,40+5,00x0,30+12,00x0,50)

m²=€/m² 1.227,23

- Unità C: € 120.000,00 / (103,88+9,80x0,30) m²= €/m² 1.123,39

Il prezzo marginale, posto al minimo dei prezzi medi, è di €/m² 1.123,39.

Il prezzo marginale sup. rip. e soff. è di €/m² 1.123,39x0,40= €/m² 449,35.

Il prezzo marginale sup. balconi è di €/m² 1.123,39x0,30= €/m² 337,02.

Il prezzo marginale sup. autorimessa è di €/m² 1.123,39x0,50= €/m² 561,69.

6.1.5. Prezzo marginale del servizio igienico (SER)

L'esperto precisa che il prezzo marginale della presenza del secondo

servizio igienico è pari al costo di ricostruzione a nuovo deprezzato con la

formula del deprezzamento lineare: $C \times (1 - t/n)$

Dove (C) è il costo di ricostruzione a nuovo; (t) è la vetustà del servizio e (n)

è la vita utile in media del servizio.

$P(SER) = 10.000,00 \times (1 - 6 / 20) = 7.000,00$

6.1.6. Prezzo marginale del livello di piano (LIV)

L'esperto precisa che il prezzo marginale del livello di piano è espresso in

termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo

secondo la posizione dell'immobile da valutare (subject) rispetto all'immobile di confronto e alla presenza o meno nell'immobile dell'ascensore. Nel caso in esame, tutti gli immobili non sono dotati di ascensore. Per fabbricati senza ascensore viene utilizzato un rapporto mercantile di -0,02 a piano.

- Unità A: - € 3.720,00

- Unità B: - € 3.100,00

- Unità C: - € 2.400,00.

6.1.7. Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM)

L'esperto precisa che la valutazione del livello di manutenzione dei beni comparabili è stata stimata sia tenendo conto dell'epoca della costruzione dei fabbricati (simili tra loro e con il subject), sia dall'esame dei prospetti dei fabbricati, che dalla descrizione nel contratto di compravendita e dall'epoca e tipologia dalle pratiche edilizie in esso menzionate. Il prezzo marginale è pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro; il costo per passare da un livello all'altro è pari a €. 20.000,00.

6.1.8. Compilazione tabella di valutazione

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo	€ 186.000,00	€ 155.000,00	€ 200.000,00
Andamento	(0-0) x € 310,00=	(0-2) x € 258,33=	(0-2) x € 200,00=
mercato (data)	€ 0,00	-€ 516,67	-€ 400,00
Superficie	(76,04-116,28)m ² x	(76,04-104,00)m ² x	(76,04-103,88)m ² x
	€/m ² 1.123,39=	- €/m ² 1.123,39=	- €/m ² 1.123,39=
	45.205,02	31.409,85	31.275,04

Sup. rip. esterno/	(0,00-0,00)m²x €/m²	(0,00-37,00)m²x€/m²	(0,00-0,00)m² x €/m²
soffitta	449,35= € 0,00	449,35= €-10.244,99	449,35= € 0,00
Sup. balcone	28,54-54,72m²x€/m²	(28,54-5,00) m²x€/m²	28,54-9,80m² x €/m²
	337,02=€-8.823,07	337,02= € 7.933,35	337,02= € 6.315,67
Sup. autorimessa	23,33-24,84m²x€/m²	23,33-12,00 m²x€/m²	23,33-0,00m² x €/m²
	561,69=€-848,16	561,69= € 6.363,98	561,69= € 13.104,29
Servizio igienico	(1-2) x € 7.000,00= €	(1-2) x € 7.000,00= €	(1-1) x € 7.000,00= €
	-7.000,00	-7.000,00	0,00
Livello di piano	(2-3) x -3.720,00 = €	(2-0) x -3.100,00 = €	(2-2) x -2.400,00 = €
	3.720,00	-6.200,00	0,00
Manutenzione	(2-2) x € 20.000,00=	(2-1) x € 20.000,00=	(2-1) x € 20.000,00=
	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Prezzi corretti	€ 127.843,76	€ 127.544,71	€ 127.744,92

6.1.9. Verifica attendibilità del più probabile valore di mercato

La divergenza assoluta tra il valore minimo ed il massimo dei prezzi corretti è la seguente:

$(€ 127.843,76 - € 127.544,71) / € 127.544,71 \times 100 = 0,23\% < 10\%$ così come indicato nella letteratura dell'estimo immobiliare.

6.2. Valore di mercato immobile

6.2.1 Valore di mercato

Il valore di mercato ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui al precedente paragrafo 6.1.8: $(€ 127.843,76 + € 127.544,71 + € 127.744,92) / 3 = € 127.711,13$.

Pertanto il valore di mercato allo stato attuale è stimato in **€ 127.700,00** (cifra arrotondata).



6.2.2 Valore di mercato della proprietà superficiaria

Per determinare il valore della proprietà superficiaria è sufficiente detrarre dal valore di mercato dell'intera proprietà il prezzo dell'area determinato dal Comune di Piombino in circa €. 8.380,00, come da comunicazione ricevuta via mail il 05/09/2023 (all. 21). Pertanto il valore di mercato della proprietà superficiaria è pari a: €. 127.700,00 - €. 8.380,00 = **€. 119.320,00**.

6.3. Valore a base d'asta

Considerando che, a differenza di quanto avviene con aggiudicazione all'asta giudiziaria di un bene immobile, in una trattativa privata l'acquirente: può ottenere tempi di pagamento più dilazionati; è maggiormente tutelato per i difetti occulti che dovessero manifestarsi successivamente all'immissione in possesso del bene; esiste l'eventualità del pagamento di oneri condominiali pregressi; non ha difficoltà nel prendere possesso del bene acquistato. Infine tenendo conto, nel caso in specie, della presenza di una situazione urbanistica descritta nei paragrafi precedenti, che prevede la presentazione di domande di sanatoria e la presentazione di variazioni catastali o comunque la messa in pristino, si ritiene che il valore a base d'asta corrisponda al valore di mercato ridotto del 3%, per un importo arrotondato pari a **€. 115.740,00 (centoquindicimilasettecentoquaranta/00)**.

6.4. Imposte indirette trasferimento immobiliare.

L'appartamento è di proprietà di privati, ed è pertanto soggetto, in caso di vendita, all'applicazione dell'imposta di registro, delle imposte ipotecaria e catastale, nelle misure di legge.

7. CONCLUSIONI

L'esperto stimatore, per quanto suesposto, ritiene che: Il più probabile valore

di mercato dell'immobile pignorato sia di €. 119.320,00 per un **prezzo base**

d'asta di €. 115.740,00; non sussistono cause ostative alla vendita.

Livorno, 28 settembre 2023

L'Esperto

(Geom. Simone Baroni)

ALLEGATI

1. Copia verbale giuramento.
2. Convenzione Comune di Piombino per area PEEP;
3. Dichiarazioni dell'occupante.
4. Lettera Agenzia delle Entrate contratti di locazione.
5. Visura catastale storica appartamento.
6. Visura catastale storica autorimessa.
7. Planimetria catastale appartamento.
8. Planimetria catastale autorimessa.
9. Elaborato planimetrico.
10. Estratto di mappa catastale.
11. Visure Conservatoria RR.II. a nominativo [REDACTED].
12. Visure Conservatoria RR.II. a nominativo [REDACTED].
13. Nota iscrizione ipotecaria [REDACTED].
14. Nota iscrizione ipotecaria [REDACTED].
15. Nota iscrizione ipotecaria [REDACTED].
16. Mail amministratore condominio.
17. Pratica edilizia di costruzione.
18. Variante in corso d'opera.

18



19. Planimetria.

20. Abitabilità.

21. Mail Comune di Piombino valore area.

22. Certificato prezzo di cessione alloggi area PEEP.

23. Documentazione fotografica.



