

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

Albo dei Geometri n. 894 - LIVORNO

TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO

Oggetto: CTU per Esecuzione Immobiliare promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Relazione tecnica

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona CAPURSO

Rif. ES. N. 167/2024

Data del giuramento dell'Esperto: 03/04/2025

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/11/2025

Esperto Estimatore: geom. Andrea Cavasin

LOTTO UNICO

Piena proprietà appartamento sito in Livorno, via Degli
Ammazzatoi n. 24, piano primo, interno 2

R.G.E. Procedura n. 37/2025

LOTTO unico

PROSPETTO RIASSUNTIVO

GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1. CREDITORI ISCRITTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di					
oggi	notaio	Salonia Antonio (segr. Com.le)	data	05/04/2012	repertorio	59410
al	TRASCRIZIONE					
05/04/2012	Ufficio	Livorno	data	30/04/2012	n. particolare	4404

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
05/04/2012	notaio	Riccetti Giovanni di Livorno	data	28/09/2001	repertorio	12097
al	TRASCRIZIONE					
28/09/2001	Ufficio	Livorno	data	29/09/2025	n. particolare	8722

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

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

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

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

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

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

- demolizione di tramezzi ed accorpamento vano doccia alla superficie della camera.
Per dette opere non è possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione, per le quali lo scrivente ipotizza che le stesse siano state realizzate presumibilmente tra la seconda metà degli anni '90 ed i primi anni del decennio 2000-2010.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento per civile abitazione ubicato in Livorno, in via Degli Ammazatoi n. 24, interno 2, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso, atrio e vano scale condominiali, sito al piano primo di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Pertinenza esclusiva rappresentata da locale ripostiglio posto al piano terra, al quale si accede tramite atrio condominiale. Censito al catasto fabbricati di Livorno, in foglio 93, particella 90, subalterno 14, cat. A/2 cl. 3 vani 5 r.c. €. 748,86

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 156.528,83
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 2.820,00
Debiti condominiali	€. 2.259,69
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Valore di mercato	€. 151.449,14

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 145.211,79
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 2.820,00
Debiti condominiali	€. 2.259,69
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Prezzo base d'asta	€. 140.132,10

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Il sottoscritto Geom. Andrea Cavasin, nato a Livorno il 14/01/1969 ed esercente la libera professione in Rosignano Marittimo, via Carlo Pisacane n. 17, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Livorno, al n. 894, nominato esperto estimatore per l'esecuzione immobiliare n. 37/2025 promossa da XXXXXXXXXXXXX, al quale il G.d.E. ha posto il quesito di seguito allegato al n. 10), dopo aver prestato giuramento di rito il 03/04/2025, procede all'incarico affidato, rispondendo di seguito ai quesiti posti, attraverso relazione tecnica di seguito redatta, preceduta da sommario e premesse.

SOMMARIO

PREMESSE

A) DESCRIZIONE GENERALE

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4. Gravami sulla proprietà
- A.5. Stato di possesso
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8. Pendenze giudiziarie
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

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

C) STIMA DEL BENE

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

D) VERIFICHE FINALI

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

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

D.3. Circostanze ostative alla vendita

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

PREMESSE

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

- Certificazione notarile redatta dal notaio Tiecco Niccolò del distretto notarile di Perugia;
- Estratto di mappa catastale, comune di Livorno, foglio 93, particella 90;
- Nota di trascrizione del pignoramento, conservatoria RR.II. di Livorno, del 07/03/2025 al n. 3836 del R.G e n. 2705 del R.P.

La descritta documentazione è risultata idonea al fine dell'identificazione catastale, dell'esatta proprietà e della verifica dei vari proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, la quale è stata integrata con le ispezioni ipotecarie del 09/06/2025 e visure storiche catastali del 03/06/2025, che si allegano in copia all'allegato n. 1); in particolare dalla documentazione acquisita è stata verificata l'esatta rappresentazione catastale del bene, per la quale in data 03/06/2025 è stata recuperata dall'Agenzia Dell'Entrate di Livorno la planimetria catastale, che si allega in copia al n. 2).

E' stato altresì acquisito l'estratto di mappa catastale, in data 18/06/2025.

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

A4)-A5) per l'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e relativa coerenza catastale, lo scrivente ha concordato con il custode giudiziario l'accesso all'immobile per il giorno 19/06/2025 per lo svolgimento delle operazioni di rilievo; per la suddetta attività si rimanda alla visione della relazione emessa dal custode e depositata agli atti del fascicolo;

A6) per la verifica della regolarità urbanistica il C.T.U. ha effettuato le relative ricerche presso l'archivio comunale di Livorno ed acquisito, con istanza depositata in data 25/06/2025, la documentazione inerente le pratiche edilizie pregresse della quale produce copia (vedasi allegato n. 7 in copia).

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

A8) Per la verifica dello stato di possesso del bene, oltre a quanto rilevato in corso delle operazioni peritali, in data 05/06/2025 è stata predisposta istanza all'Agenzia Delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza d'eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto d'esecuzione ed in relazione agli esecutati, per il quale si allega documentazione prodotta dallo stesso Ufficio (all. 5 in copia);

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

A10) Per la verifica dell'esistenza di eventuali spese condominiali, lo scrivente rileva che l'immobile oggetto di perizia fa parte di un condominio giuridicamente costituito, al cui amministratore protempore in data 24/09/2025 lo scrivente ha inviato opportune richieste di informazioni, a seguito delle quali indica nella sezione dedicata le risultanze emerse.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in Livorno, via Degli Ammazatoi n. 24, interno 2, ed è rappresentato dalla quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso e vano scale condominiali, sito al piano primo di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno,

due camere. Pertinenza esclusiva rappresentata da ripostiglio sito al piano terra.

Titolarità:

- XXXXXXXXXXXXX

Provenienza:

- atto di trasformazione di diritto di superficie in proprietà, redatto dal dott. Salonia Antonio segretario generale del comune di Livorno del 05/04/2012 rep. 59410.

Lo scrivente riporta di seguito ed in allegato 2 la sovrapposizione ortofoto/estratto catastale.



A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Esaminate le visure catastali, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta intestato come segue:

- XXXXXXXXXXXXX

;

Lo stesso immobile risulta censito in catasto fabbricati del comune di Livorno, in foglio 93, particella 90, subalterno 14, come riportato nella tabella di seguito indicata:

cod	Foglio	Par.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1.	93	90	14	A/2	3	5	748,86

Parti comuni con autonoma identificazione:

- Foglio 93, particella 90, subb. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26.

Storico catastale:

- o Variazione d'Ufficio del 23/02/2007 Pratica n. LI0026445 per VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (ex foglio 16/A p.lla 1324 sub. 14);
- o COSTITUZIONE del 11/02/1991 in atti dal 18/02/1995 (n. 20095.18/1991).

L'intestazione catastale è corretta.

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

La planimetria catastale in atti risulta depositata in data 11/02/1991. Da ricerca storica risulta l'unica in atti. Lo stato di fatto rilevato risulta non conforme alla planimetria catastale depositata agli atti. Le difformità catastali sono le seguenti e con riferimento alla planimetria inserita in allegato 4):

- Demolizione di tramezzi con accorpamento di vano doccia con la superficie della camera.

Per dette opere non è possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione, per le quali lo scrivente ipotizza che le stesse siano state realizzate presumibilmente tra la seconda metà degli anni '90 e la prima metà del primo decennio degli anni '2000.

L'immobile confina con vano scale condominiale, vano ascensore, prop. xxxxxxxxxxxxxx (p.lla 90 sub. 15), salvo se altri.

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

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da verifiche effettuate c/o l'archivio comunale, giusta istanza di accesso agli atti del 25/06/2025, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione è parte di fabbricato oggetto di costruzione risalente all'anno 1992, a seguito di permesso di costruire rilasciato dal comune di Livorno in data 26/02/1988 n. 60, di cui pratica edilizia n. 33110/86, e successiva variante in corso d'opera approvata in data 31/07/1990. La costruzione è avvenuta su area di proprietà comunale da parte della cooperativa Darsena Toscana, in qualità di concessionaria di diritto di superficie, giusto atto del segretario generale dott. Incandela Francesco del 11/11/1987 rep. 47953.

L'agibilità è stata rilasciata con provvedimento del 29/06/1992.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

La ricerca c/o l'archivio comunale è stata effettuata per nominativo, Calani Marzia, per dati catastali e per indirizzo.

Stante quanto sopra riscontrato, lo scrivente prende atto che per l'immobile oggetto di stima, lo stato di diritto è rappresentato dagli elaborati tecnico/grafici agli atti di cui alla pratica edilizia 33110/86 suddetta. In particolare gli elaborati grafici sono quelli inerenti l'ultima variante riguardante il fabbricato (variante approvata il 31/07/1990).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19/06/2025 sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di diritto, come di seguito indicato e con riferimento alla planimetria inserita in allegato 4):

- Demolizione di tramezzi con accorpamento di vano doccia con la superficie della camera.

Per dette opere non è possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione, per le quali lo scrivente ipotizza che le stesse siano state realizzate presumibilmente tra la seconda metà degli anni '90 e la prima metà del primo decennio degli anni '2000.

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

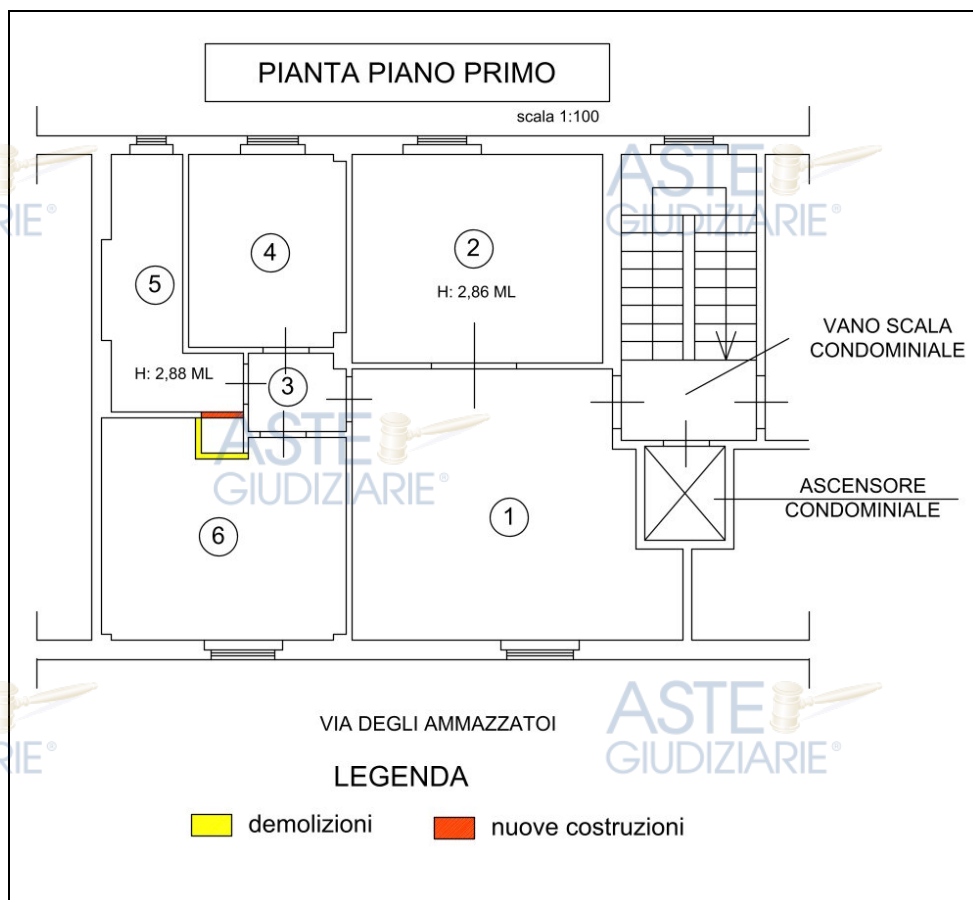
Per le attività tecniche sopra descritte, nel dettaglio si riporta di seguito breve computo dei relativi importi derivanti da onorari e spese, che comprendono anche la variazione catastale per le difformità sopra segnalate.

C.I.L.A. tardiva art. 136 c.6 L.R.T. 65/2014	
attività tecnica per predisposizione di pratica CILA tardiva	€ 1.400,00
attività tecnica per predisposizione di variazione catastale	€ 300,00
diritti comunali	€ 50,00
sanzione	€ 1.000,00
diritti catastali	€ 70,00
Totale	€ 2.820,00

Per un totale, quindi, pari a €. 2.820,00

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

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



Planimetria con rappresentazione delle difformità rilevate

Da un punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Piano Strutturale, il bene risulta parte del sistema territoriale insediativo n. 4, sottosistema centrale 4-B, U.T.O.E. n. 4-B-2 – quartiere Venezia. Nel Regolamento Urbanistico vigente è inserito in area normativa – *aree d'impianto storico* (art. 11 N.T.A.).

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è ricompreso in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, art. 142 – aree tutelate per legge, lett a) – territori costieri.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non risulta tale fattispecie.

A.5. Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal debitore, che lo utilizza come propria abitazione. Lo stesso immobile è libero da contratti di locazione e titoli opponibili alla procedura. Quanto riscontato come da giusta nota dell'A.d.E. di Livorno, prot. n. 005497 del 02-07-2025 (allegato n. 5).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta facente parte di un condominio giuridicamente costituito, denominato CONDOMINIO VIA AMMAZZATOI 24/38 – CODICE FISCALE 92026470499, amministrato attualmente da Amministrazione Ceselli s.a.s. con sede in Livorno.

Attraverso opportuna istanza, il sottoscritto ha acquisito le seguenti informazioni:

- risulta regolamento di condominio approvato, che allega al n. 5;
- i millesimi generali di competenza del bene in perizia sono 51,697/1000;
- Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione: rata ordinaria mensile condominiale pari ad € 111,00, comprensiva della spesa di adduzione idrica;
- Non risultano spese straordinarie già deliberate;
- tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV, l'ammontare del debito condominiale connesso con l'immobile oggetto di perizia, limitato agli ultimi due anni di esercizio antecedenti la data della perizia stessa, è pari a €. 2.259,69.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro. Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risulta tale fattispecie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.1 Provenienza e formalità ante ventennio

- atto di compravendita notaio Riccetti Giovanni di Livorno del 28/09/2001 rep./racc. 12097/7303 trascritto a Livorno il 29/09/2001 al n. 14695 di R.G. e n. 8722 di R.P., con il quale il sig. Filippi Andrea vende alla sig.ra Calani Marzia la quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 del bene oggetto di perizia (la proprietà dell'area è intestata al comune di Livorno);
- ipoteca volontaria per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria, iscritta a Livorno in data 29/09/2001 al n. 14696 di R.G. e n. 3192 di R.P., a favore di Cassa di Risparmio di Torino s.p.a. c.f. 00773580014, per atto di concessione mutuo ipotecario, per un totale di £. 380.000.000,00 (€196.253,62) e per un capitale di £. 190.000.000,00 (€98.126,81), a rogito notaio Riccetti Giovanni di Livorno del 28/09/2001 rep./racc. 12098/7304.

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

XXXXXXXXXXXXX

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg. Part. 4404 Reg. Gen. 6027 del 30/04/2012

Atto redatto dal segretario generale del comune di Livorno dott. Salonia Antonio, del 05/04/2012 rep./racc. 59410, inerente a trasformazione del diritto di superficie in proprietà del bene oggetto di stima e relativamente alla quota di 1/1.

n°2 ISCRIZIONI contro

Reg. Part. 439 Reg. Gen. 3235 del 04/03/2013

Atto amministrativo inerente a ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, del 25/02/2013 rep. 193/6113, per un totale di euro 213.186,88 e per un capitale di euro 106.593,44, a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede in Firenze c.f. 03078981200 per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

Reg. Part. 2405 Reg. Gen. 13735 del 26/07/2021

Atto notarile pubblico notaio Riccetti Giovanni di Livorno inerente a ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ipotecario, del 28/09/2001 rep. 12098, per un totale di euro 196.253,62 e per un capitale di euro 98.126,81, a favore di Cassa di Risparmio di Torino s.p.a. c.f. 00773580014 per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg. Part. 2705 Reg. Gen. 3836 del 07/03/2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Livorno relativo a verbale di pignoramento immobiliare, del 04/02/2025 rep. 250/2025 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, c.f. 05028250263, per la quota di per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

A.9.3 Formalità successive alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Non risultano.

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

- Reg. Part. 3192 Reg. Gen. 14696 del 29/09/2001;
- Reg. Part. 439 Reg. Gen. 3235 del 04/03/2013;
- Reg. Part. 2405 Reg. Gen. 13735 del 26/07/2021;
- Reg. Part. 2705 Reg. Gen. 3836 del 07/03/2025.

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



B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi di quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento per civile abitazione ubicato in Livorno, in via Degli Ammazatoi n. 24, interno 2, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso, atrio e vano scale condominiali, sito al piano primo di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Pertinenza esclusiva rappresentata da locale ripostiglio posto al piano terra, al quale si accede tramite atrio condominiale.



Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da soffitti e pareti intonacati e pitturati, porte in legno tamburato, finestre in legno colore bianco con vetro camera. I serramenti sono rappresentati da persiane in alluminio sul lato Sud ed in legno sul lato Nord. I pavimenti sono in parquet con battiscopa in legno per tutta la superficie ad eccezione del bagno, per il quale risulta in ceramica; i rivestimenti sono anch'essi in ceramica. La porta è d'ingresso rappresentata da portoncino blindato. La qualità delle finiture è di tipo commerciale.



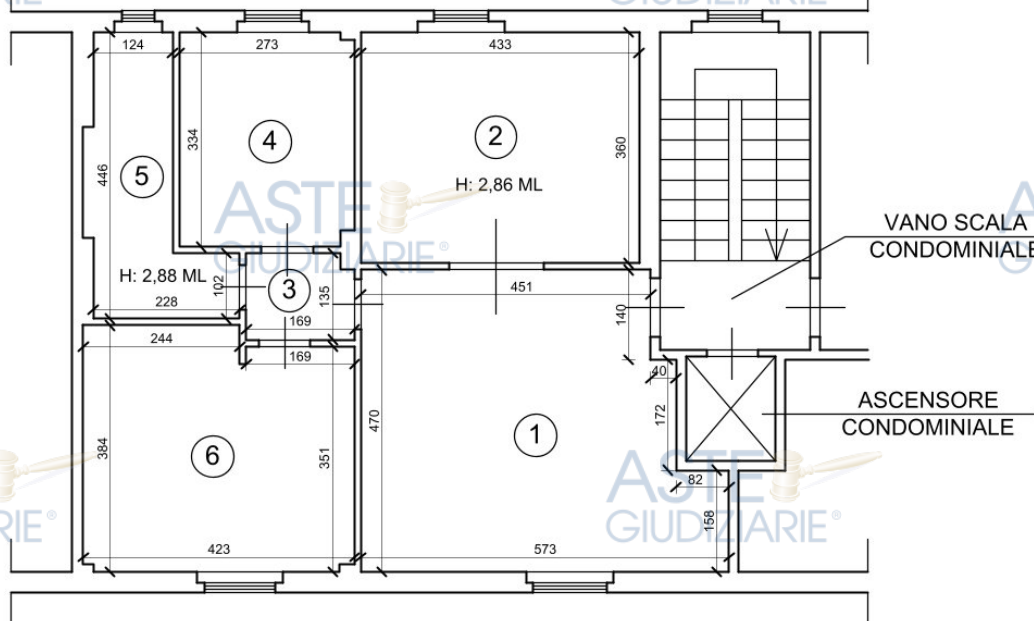
L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico, la cui installazione risale all'anno di costruzione.

L'impianto termico è rappresentato da caldaia murale a condensazione, combustibile a metano, fabbrica Beretta mod. Ciao Junior 24 CSI e potenza termica del focolare 26,8 kw ubicata nel locale cucina, con elementi radianti in alluminio. Il periodo di installazione risale all'anno 2014. L'impianto è corredato di libretto di manutenzione, che lo scrivente ha potuto visionare e dal quale ha rilevato la data dell'ultima manutenzione, risalente al 24/10/2024.

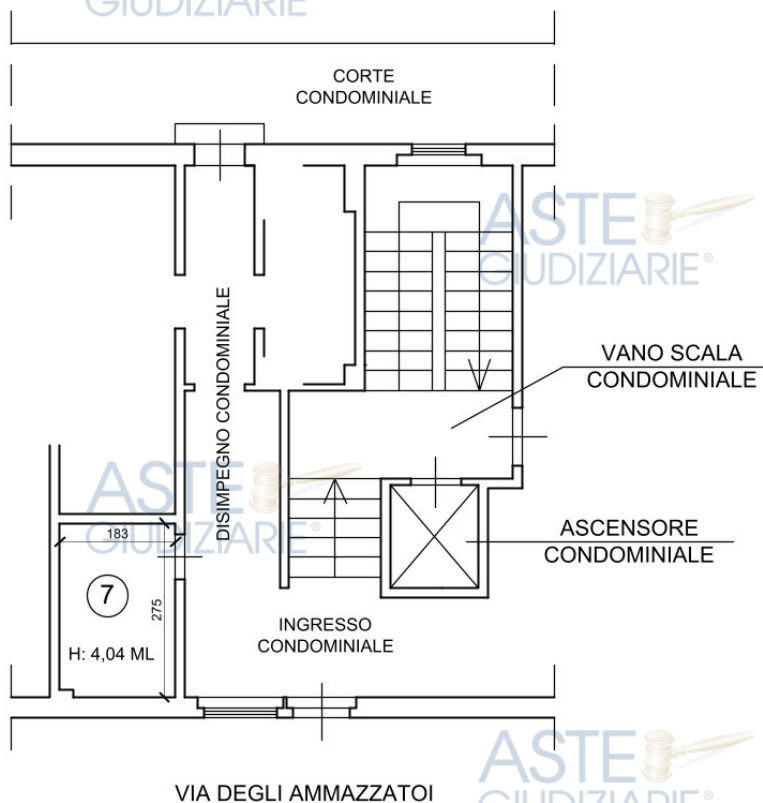
Per il bene non risulta rilasciato l'A.P.E.

L'unità immobiliare in parola si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile è di costruzione risalente all'anno 1992, periodo a cui risalgono tutti gli impianti e le finiture.

La superficie utile (SIN) dell'unità immobiliare è complessivamente pari a mq 73,12, oltre a mq 5,03 relativa al locale ripostiglio al piano terra.



Planimetria relativa allo stato di rilievo – piano primo



Planimetria relativa allo stato di rilievo – piano terra

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

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto stima è rappresentato da un edificio facente parte di un complesso residenziale formato da vari corpi allineati lungo l'asse stradale, edificato, in luogo di costruzioni dirute, nella seconda metà degli anni '80. Il complesso residenziale è caratterizzato da un tessuto edilizio continuo formato da edifici allineati lungo la via, nella fattispecie rappresentata da via Degli Ammazatoi. Sul lato retro risulta un'area a comune che costituisce elemento di distacco tra gli edifici in questione ed i resti delle mura medicee. L'edificio di cui è parte l'unità abitativa oggetto di perizia è ubicato in prossimità della viabilità principale, è a pianta rettangolare, si sviluppa in tre piani fuori terra e si compone di tre scale interne. Le dotazioni condominiali sono rappresentate da ingresso dalla pubblica via, androne, vano scale, spazi disimpegno ai locali ripostiglio, vano tecnico contatori, corte esterna, vano ascensore e relativo vano macchine.

Da un punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato a struttura portante in calcestruzzo armato ordinario, con solai in laterocemento, copertura a capanna, tamponamenti in laterizio termico. Le facciate sono per la maggior parte intonacate e pitturate, con coloriture diverse in base alle lesene ed altri elementi architettonici presenti. Le aperture sono dotate di soglia in pietra. I tamponamenti interni sono in laterizio forato.

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

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'ubicazione è parte del centro storico, nel cuore del quartiere 'Venezia', uno dei più caratteristici e suggestivi di Livorno. Questo storico rione è noto per i suoi edifici d'epoca, i pittoreschi canali navigabili e l'atmosfera unica che richiama la Venezia lagunare. La zona è anche animata da numerosi locali, ristoranti e attività di ristorazione, rendendola una meta molto apprezzata sia dai turisti che dai residenti, oltre a rappresentare un punto di riferimento per la

vivace movida serale della città. L'area è peraltro dotata di vari esercizi di vicinato, attività commerciali varie ed uffici. La posizione consente il rapido accesso ai vari servizi ed uffici presenti nel centro della città di Livorno.

Il mercato immobiliare è da ritenersi abbastanza dinamico, considerando che la zona è caratterizzata da una elevata densità di abitazioni. Le compravendite riguardano perlopiù appartamenti di medio taglio, anche se con importi medi non sempre accessibili a tutte le fasce di reddito.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

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

C.2. Scelta del procedimento di stima

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

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

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

Marco Simonotti - "Metodi di Stima Immobiliare": << (.....) *il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di*

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

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

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

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

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Le fasi salienti si riassumono come segue:

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

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

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

- localizzazione: centrale;
- destinazione: residenziale;
- tipologia edilizia: appartamento in condominio;
- caratteristiche costruttive: misto c.a. – muratura, edificio isolato o contiguo multipiano;
- dimensione: massimo 5 vani ed accessori;
- livello di prezzo: minimo €/mq 1.500,00;
- acquirenti: privati;
- età costruttiva: non superiore a 40 anni.
- stato di manutenzione: normale

C.3.2 Individuazione dei beni comparativi

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

C.3.2.1 Comparativo A

Appartamento per civile abitazione situato in Livorno, via Degli Ammazatoi n. 30/32, ubicato al piano primo di edificio plurifamiliare, composto da tre vani, cucina, soggiorno, bagno e accessori, con annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale ad uso ripostiglio ubicato al piano terra. Censito al catasto fabbricati di Livorno al foglio 93, mappale 90, subalterno 10, cat. A/2, cl. 3^a, cons. vani 5, s.c. mq 89, r.c. Euro 748,86.

Oggetto di compravendita con atto notaio Cocchini Roberta di Livorno del 13/04/2021 rep./racc. 82291/12569; prezzo convenuto €. 142.000 (si veda tabella 2 all'allegato n. 8).

C.3.2.2 Comparativo B

Appartamento per civile abitazione situato in Livorno, Piazza del Luogo Pio n. 6, ubicato al piano quarto di edificio plurifamiliare, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due vani, bagno, accessori, con annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale ad uso ripostiglio ubicato al piano terra. Censito al catasto fabbricati di Livorno al foglio 93, mappale 95:

- subalterno 601, cat. A/2, cl. 3[^], cons. vani 4, s.c. mq 83, r.c. Euro 599,09 per l'appartamento al piano quarto;
- subalterno 602, cat. C/2, cl. 4[^], cons. mq 4, s.c. mq 4, r.c. Euro 8,06 per il ripostiglio al piano terra;

Oggetto di compravendita con atto notaio Brugnoli Gloria di Livorno del 30/07/2024 rep./racc. 9459/6987; prezzo convenuto €. 188.000 (si veda tabella 3 all'allegato n. 8).

C.3.2.3 Comparativo C

Appartamento per civile abitazione situato in Livorno, piazza Del Luogo Pio n. 6, ubicato al piano primo di edificio plurifamiliare, composto da tre vani cucina ed accessori, con annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale ad uso ripostiglio ubicato al piano terra. Censito al catasto fabbricati di Livorno al foglio 93, mappale 95, subalterno 3, cat. A/2, cl. 3[^], cons. vani 5,5 s.c. mq 84, r.c. Euro 823,75.

Oggetto di compravendita con atto notaio Vignoli Valerio di Livorno del 26/01/2022 rep./racc. 65957/26812; prezzo convenuto €. 146.000 (si veda tabella 4 all'allegato n. 8).

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

- superficie principale;
- superficie degli accessori tra cui: balconi/scale, verande, manufatti/locali, aree esterne;

- livello di piano;
- data di trasferimento;
- stato di manutenzione;
- zona di ubicazione – vista/affacci.

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

C.3.3 Calcolo dei prezzi marginali

C.3.3.1 Calcolo del prezzo marginale della differenza di superficie

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

- Locali principali: 1,00;
- Locali accessori esterni: 0,50.

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

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

Dove:

Sc: superficie commerciale

Sl: superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

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

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

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

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

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

Il prezzo marginale derivante dalla differenza di superficie è positivo ed è cautelativamente posto pari al minimo tra i suddetti prezzi unitari, in quanto non è noto il rapporto di posizione. Dalla tabella n. 5, detto importo è pari a €/mq 1.604,16.

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

Considerato che vi sono immobili ubicati a piani diversi, al fine di creare una scala di valori che tenga di conto del livello di piano, si identifica il piano più alto quale piano migliore, e ciò in presenza di impianto ascensore a servizio di tutti i comparabili.

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

- comparativo A: prezzo marginale €. $142.000,00 \times 0,02 = \text{€./piano } 2.840,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $188.000,00 \times 0,02 = \text{€./piano } 3.760,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $146.000,00 \times 0,02 = \text{€./piano } 2.920,00$

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

Il prezzo marginale derivante dalla data dell'atto si assume in percentuale quale saggio di variazione mensile dei prezzi, calcolato retroattivamente dalla data di stima. Avvalendosi delle tabelle OMI, lo scrivente rileva un incremento di prezzo pari al 6,56% delle quotazioni 2° sem. 2024 rispetto al 1° sem. del 2021 (periodo a cui risale la data di stipula dell'atto più remoto). Non avendo a disposizione le quotazioni dell'anno in corso, cautelativamente riferisce detta percentuale al periodo 1° sem. 2021 – 1° sem, 2025, ottenendo un dato pari al 1,64%, negativo e su base annua, mediante il quale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $142.000,00 \times -0,0164 = \text{€./anno } - 2.328,80$
- comparativo B: prezzo marginale €. $188.000,00 \times -0,0164 = \text{€./piano } - 2.952,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $146.000,00 \times -0,0164 = \text{€./piano } - 2.394,40$

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

Per il caso in esame, avendo visionato gli atti di compravendita dei comparativi ed il bene oggetto di stima, lo scrivente ipotizza quanto segue:

- il comparativo "B" è stato interessato da una recente straordinaria manutenzione, come da C.I.L.A. dell'anno 2020 riportata nell'atto di vendita, la quale ha comportato anche variazione catastale;
- gli altri comparati e l'oggetto di stima, non risultano interessati da interventi di edilizi di analoga entità..

Quanto sopra consente quindi di stabilire che vi è una differenza nelle condizioni storico-qualitative tra i comparativi e l'immobile oggetto di stima: volendo stabilire una scala ordinale in funzione del grado e della qualità degli impianti e finiture, si assumono le seguenti classi in funzione allo stato di manutenzione:

- stato di manutenzione buono = 0;
- stato di manutenzione ottimo = 1.

Il prezzo marginale delle classi dello stato di manutenzione si stima considerando i differenziali di spesa, in base ai costi d'intervento necessari per passare da un livello ad un altro superiore.

Nella fattispecie il passaggio dalla classe 0 alla 1 è assunto per un importo pari a €. 13.000,00, circa €/mq 150,00 al metro quadrato di superficie commerciale, ed inerente a rinnovo di finiture e modifica di impianti.

C.3.3.5 Calcolo del prezzo marginale correlato alla posizione

Il presente prezzo marginale si riferisce alla caratteristica in cui un immobile sia dotato di uno o più prospetti che consentano una veduta di qualità migliore o peggiore in base alla sua posizione rispetto al contesto circostante. Tale caratteristica può incidere sul prezzo di mercato, che può variare in base al valore degli spazi esterni (vie, piazze, spazi e corti pubbliche o private) su cui si affaccia l'immobile.

Nel caso in esame si evince che il bene oggetto stima ed il comparativo "A" insistono su una via secondaria, mentre i comparabili "B" e "C" si affacciano su una piazza di valore storico/monumentale. Volendo creare una scala ordinale viene stabilito che:

- affaccio su via minore = 0
- affaccio su piazza di valore storico = 1

In tal caso il prezzo marginale della caratteristica è calcolato in percentuale sul valore di vendita, che lo scrivente assume pari al 5%. Quindi:

- comparativo A: prezzo marginale €. 142.000,00 x 0.05 = €. 7.100,00
- comparativo B: prezzo marginale €. 188.000,00 x 0.05 = €. 9.400,00
- comparativo C: prezzo marginale €. 146.000,00 x 0.05 = €. 7.300,00

C.3.4 Valore di mercato

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

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

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

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

Dove:

Vm: valore di mercato

Prc: prezzo corretto

$$Vm = \text{€}. (152.279,08 + 164.534,22 + 152.773,19) : 3 = \text{€}. 156.528,83$$

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

Vu. Vm : Sc, dove:

Vm: valore di mercato

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

Quindi:

$$Vu = \text{€}. 156.528,83 : mq 88,40 = \text{€}./mq 1.770,79$$

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

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

Vmn: valore di mercato al netto delle suindicate spese

S-1: spese derivanti da attività di regolarizzazione/demolizione e/o messa in pristino € 2.820,00;

S-2: debiti condominiali: €. 2.259,69

Quindi:

$$V_{mn} = \text{€}. 156.528,83 - (2.820,00 + \text{€}. 2.259,69) = \text{€}. 151.449,14$$

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

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

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

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

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

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

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

- tipologia costruttiva;

- destinazione d'uso residenziale;
- dimensione media;
- metodo di stima – MCA.

La ricerca è stata fatta su una area di raggio pari a 5 km.

Per il caso in esame la ricerca ha prodotto il risultato di n. 12 immobili (si veda documento prodotto da www.procedure.it allegato n. 8), di cui validi n. 10, per ciascuno dei quali è riportato il prezzo a base d'asta ed il prezzo di aggiudicazione, con le rispettive percentuali di confronto rispetto al prezzo di mercato stimato. Il portale produce altresì la media delle suddette percentuali.

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

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

- (Pagg/Vm) Prezzo di aggiudicazione /Valore di mercato = 92,77%
- (Pba/Vm) Prezzo base asta /Valore di mercato = 82,00%

In base ai risultati sopra evidenziati, lo scrivente assume pertanto la percentuale di 92,77% quale riduzione del valore di mercato lordo, ai fini della stima del prezzo a base d'asta.

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

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

Dove:

Pba: prezzo a base d'asta

Vm: valore di mercato lordo stimato

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

Quindi:

$$Pba = \text{€}. 156.528,83 \times 92,77\% = \text{€}. 145.211,79$$

C.5. Esposizione del valore "worst case"

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



D) VERIFICHE FINALI

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

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

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

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

D.3. Circostanze ostative alla vendita

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

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

Nulla da segnalare.

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

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

Rosignano Marittimo, lì 07/10/2025

Il CTU geom. Andrea Cavasin

ALLEGATI

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