

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

_____ ◇ _____

esecuzione immobiliare n° 39/2025 R.G.

- Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
cod. fisc. XXXXXXXXX (Avv.to xxxxxxxxxxxxxxxxx)
 - contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
esperto stimatore: **ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
 - Data Decreto di nomina: 20/06/2025
 - Data trasmissione giuramento: 30/06/2025
 - Data udienza ex 569 cpc: 18/12/2025.
 - Custode: Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa
- _____ ◇ _____

LOTTO UNO di N/UNICO

Piena proprietà di Abitazione civile ubicata a Rio Marina (LI) Via XX Settembre 34

piano terra

_____ ◇ _____

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

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

CREDITORI INTERVENUTI

Denominazione creditore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Non Presenti

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
14/03/2006	notaio	DAVID MORELLI - PIOMBINO (LI)	data	07/10/2008	repertorio	78767/21624
al	TRASCRIZIONE					
-----OGGI-----	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	12/10/2008	n. particolare	1852

Periodo	ATTO DONAZIONE					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
03/06/1959	notaio	MARIO BARTOLINI - PIOMBINO	data	05/01/1990	repertorio	42835
al	TRASCRIZIONE					
24/02/2006	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	16/01/1990	n. particolare	130

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	NO
--	----

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	------	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di immobile ubicato nel Comune di Rio, Via XX Settembre 34 Rio Marina piano terra consistente in appartamento per civile abitazione.

L'immobile è adibito a **abitazione civile** ed è costituito da un piccolo appartamento che si sviluppa al piano terreno di un edificio di tipo condominiale, ubicato a Rio Marina in Via XX Settembre 34. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione, già presente con la planimetria catastale di impinto nel 1940.

L'unità immobiliare ha variato la destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione mediante il titolo abilitativa SCIA prot. 8665/2008, per la quale non sono state presentate, successivamente alla esecuzione dei lavori, la dichiarazione fine lavori, la variazione catastale e il certificato di agibilità.

L'accesso avviene direttamente da Via XX Settembre con ingresso diretto nel vano pluriuso.

Il bene è un appartamento monolocale composto da un vano pluriuso con angolo cottura e suddiviso in due zone funzionali contigue e un locale bagno con wc, bidet, lavabo e doccia.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica di qualità ordinaria e sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso alla unità immobiliare avviene mediante infisso a persiana in alluminio con contro-porta interna in legno e vetro. La porta interna che divide il locale pluriuso dal bagno è di tipo scorrevole in legno tamburato. Gli infissi sono di qualità ordinaria e in buon stato manutentivo.

Gli impianti presenti sono:

impianto elettrico di tipo ordinario

impianto idrico con acqua fredda e calda con dotazione di scaldacqua elettrico.

La cucina è alimentata con bombola a gas gpl

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Non è presente un impianto del gas.

La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita e non sono state acquisite eventuali certificazioni di conformità.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta, da quanto potuto osservare, complessivamente di livello normale.

Si rileva la presenza di intonaco danneggiato su una porzione della parete del locale posta a destra entrando, presumibilmente dovuto a presenza di umidità o condensa.

Il soffitto dell'unità immobiliare è costituito secondo la composizione classica da travi e travetti in legno con mezzane in cotto.

Le membrature in legno risultano in mediocre/scarso stato manutentivo in quanto caratterizzate presumibilmente dalla presenza di parassiti (tarli) che hanno in parte compromesso l'integrità delle stesse e che richiederanno la necessità di interventi di manutenzione con ripristino e/o di rinforzo delle stesse

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di cinque piani fuori terra composto da abitazioni e magazzini.

L'edificio è di remota costruzione a prima vista, per quanto potuto osservare appare in un mediocre stato di manutenzione.

La struttura portante è in muratura con impalcati in legno, le facciate sono intonacate e pitturate, la copertura a padiglione con tegole in laterizio.

La zona di ubicazione dell'immobile è centrale

La zona è vicina ad aree dotate di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.

La strada di ubicazione dell'immobile è secondaria e non è interessata da flussi di traffico significativi, ovvero estremamente limitati.

Il quartiere presenta in parte con edifici non di pregio in normale/mediocre stato manutentivo.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	93.104,67
Spese regolarizzazioni/ripristino	6.186,00
Debiti condominiali	786.04
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	86.132,63

Prezzo base d'asta al lordo spese	81.296,67
Spese regolarizzazioni/ripristino	6.186,00
Debiti condominiali	786.04
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	74.324,63

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------

A) ANALISI PRELIMINARE	2
A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.....	2
A.1.1. Sovrapposizione catasto – ortofoto.....	4
A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA	5
A.2.1. Identificazione del bene e confini.....	5
A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDENZA EDILIZIA	5
A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ.....	7
A.5. STATO DI POSSESSO.....	7
A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	8
A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO	8
A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro	8
A.7.2. Agevolazioni fiscali	8
A.7.3. Diritto di prelazione	9
A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE	9
A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	9
A.9.1. Trascrizioni a favore e contro.....	9
A.9.2. Iscrizioni	10
A.9.3. FORMALITÀ D'ACCELLARE IN SEGUITO A DECRETI DI TRASFERIMENTO	11
B) DESCRIZIONE GENERALE	12
B.1. DESCRIZIONE DEL BENE	12
B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE	17
B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE	17
C) STIMA DEL BENE	17
C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI	17
C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	17
C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	20
C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	25
D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI.....	28

Il sottoscritto **Dott. Ing. XXXXXXXXXXXXX**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione residente XXXXXXXXXXXXX, iscritto al n°XXXXX dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.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 Rio, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. 01) espone quanto segue:

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

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Ubicazione:	Comune di Rio, Via XX Settembre, 34 - Piano Terreno
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Appartamento ubicato in fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra con accesso autonomo esterno da Via XX Settembre 34
Titolarità:	Piena proprietà
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di Compravendita
Descrizione:	L'immobile è adibito a abitazione civile ed è costituito da un piccolo appartamento che si sviluppa al piano terreno di un edificio di tipo condominiale, ubicato a Rio Marina in Via XX Settembre 34. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione, già presente con la planimetria catastale di impinto nel 1940. L'unità immobiliare ha variato la destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione mediante il titolo abilitativa SCIA prot. 8665/2008, per la quale non sono state presentate, successivamente alla esecuzione dei lavori, la dichiarazione fine lavori, la variazione catastale e il certificato di agibilità. L'accesso avviene direttamente da Via XX Settembre con ingresso diretto nel vano pluriuso.

	Il bene è un appartamento monolocale composto da un vano pluriuso con angolo cottura e suddiviso in due zone funzionali contigue e un locale bagno con wc, bidet, lavabo e doccia. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica di qualità ordinaria e sufficiente stato di manutenzione. L'accesso alla unità immobiliare avviene mediante infisso a persiana in alluminio con contro-porta interna in legno e vetro. La porta interna che divide il locale pluriuso dal bagno è di tipo scorrevole in legno tamburato. Gli infissi sono di qualità ordinaria e in buon stato manutentivo. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico di tipo ordinario impianto idrico con acqua fredda e calda con dotazione di scaldacqua elettrico. La cucina è alimentata con bombola a gas gpl Non è presente l'impianto di riscaldamento. Non è presente un impianto del gas. La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita e non sono state acquisite eventuali certificazioni di conformità. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta, da quanto potuto osservare, complessivamente di livello normale. Si rileva la presenza di intonaco danneggiato su una porzione della parete del locale posta a destra entrando, presumibilmente dovuto a presenza di umidità o condensa. Il soffitto dell'unità immobiliare è costituito secondo la composizione classica da travi e travetti in legno con mezzane in cotto. Le membrature in legno risultano in mediocre/scarso stato manutentivo in quanto caratterizzate presumibilmente dalla presenza di parassiti (tarli) che hanno in parte compromesso l'integrità delle stesse e che richiederanno la necessità di interventi di manutenzione con ripristino e/o di rinforzo delle stesse. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di cinque piani fuori terra composto da abitazioni e magazzini. L'edificio è di remota costruzione a prima vista, per quanto potuto osservare appare in un mediocre stato di manutenzione. La struttura portante è in muratura con impalcati in legno, le facciate sono intonacate e pitturate, la copertura a padiglione con tegole in laterizio. . La zona di ubicazione dell'immobile è centrale La zona è vicina ad aree dotate di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.
--	---

La strada di ubicazione dell'immobile è secondaria e non è interessata da flussi di traffico significativi, ovvero estremamente limitati.

Il quartiere presenta in parte con edifici non di pregio in normale/mediocre stato manutentivo.

A.1.1. Sovrapposizione catasto – ortofoto



SCALA 1/1000

A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

Identificazione catastale <i>Vedi allegato 04</i>	Comune di Rio (LI) - Sezione di Rio Marina - N.C.E.U. -Foglio 14 , Particella 189, Sub.4, Categoria C/2 classe 3 Consistenza 38 mq, Sup. catastale 44 mq R.C. €. 174,67 Indirizzo: Via XX Settembre 27, PT.
--	---

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 14 , Particella 189 , Sub.4 NCEU Comune di Rio Marina	
Variazione del 01/01/2018	Variazione territoriale del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N. 65/2017 proveniente da comune di Rio Marina (H305); trasferito a Comune di Rio sezione Rio Marina M391A (n.11/2018).
Variazione del 01/01/1992	Variazione del quadro tariffario

Verifica soggettiva - intestazione del bene	Conforme.
Verifica oggettiva - Planimetria catastale	Non conforme.
Elaborato planimetrico	Non Presente
Estratto di mappa	Presente
Altro	Indirizzo non conforme

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I **confini** di detta unità immobiliare sono così individuati: Via XX settembre.; androne di ingresso, via Principe Amedeo, u.i. sub. 1 (XXXXX) salvo se altri.

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

In data **30/09/2025** con protocollo 12663 il sottoscritto richiedeva l'accesso agli atti presso gli uffici dell'edilizia privata/archivio del Comune di Rio (LI) in seguito alla individuazione delle pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare oggetto della procedura per la richiesta di visura e consultazione. La documentazione richiesta veniva visionata presso gli uffici

del'archivio comunale in data **02/10/2025**

Dalla consultazione della documentazione significativa presente negli archivi comunali si è rilevato quanto segue:

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è di remota costruzione e risulta presenta al catasto di impianto con planimetria datata 09/03/1940
Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	1) DIA prot. 8665 del 09/01/2008 Interventi di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza. Inizio Lavori prot. 00029029 del 16/04/2009. Fine lavori: non presente, non depositata.
Agibilità	Non Presente
Conformità	SI
Opere abusive	NO
Sanabilità	--
Costi per sanatoria e/o rimessa in pristino	---
Strumenti urbanistici	-
Inquadramento urbanistico attuale	-
NOTE:	La pratica edilizia non è corredata di dichiarazione di fine lavori né di successivo certificato di abitabilità. <u>Considerazioni sulla conformità:</u> Si è riscontrata una differenza tra le superfici utili di progetto e quelle rilevate che a mio avviso si possono ritenere nei limiti delle tolleranze (da verificare in funzione di rilievi dettagliati in quanto la differenza è al limite della percentuale consentita) ai sensi dell'art 198 comma 1 bis della LR65/2014. La superficie della u.i risulta complessivamente maggiore di mq 30 come richiesto del R.E. in vigore al momento di deposito del titolo edilizio (art 36).

	Attualmente, nei regolamenti comunali vigenti, tale limite è stato elevato a mq 35. Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dovrà essere nominato un tecnico che produca la documentazione necessaria per la dichiarazione tardiva di fine lavori e certificazione di agibilità per la quale saranno applicate sanzioni pecuniarie (da 100 a 500 € - art 149 LRT 65/2014). Inoltre sarà applicata una sanzione di €. 516,00 per la mancata comunicazione entro i termini dell'aggiornamento catastale art. 145 comma 10 LRT 65/2014). Per la presentazione delle pratiche da parte di un tecnico abilitato si ipotizzano in linea di massima €. 3500 di oneri professionali comprensivi dell'aggiornamento catastale a cui sommare € 70,00 di imposta per l'aggiornamento tramite DOCFA. Ai fini della conformità necessarie per l'ottenimento del certificato di abitabilità si riscontrano i seguenti aspetti critici: La mancanza della parete divisoria tra bagno e antibagno eventualmente da realizzarsi in cartongesso dotata di porta di separazione, per la realizzazione della quale si ritiene siano necessaria una spesa di €. 1200. Potrebbe essere necessario spostare l'infisso in legno posto all'ingresso del monolocale con arretramento sotto l'architrave di ingresso per poter considerare la superficie di calpestio retrostante tra i due infissi di ingresso, come superficie utile (art. 34 RE h=230 cm) così come computata nel progetto depositato. Poiché non è stata prodotta la certificazione di fine lavori inerente la conformità al progetto delle opere realizzate dovrà essere verificata la presenza del gattaiolato sotto il pavimento che potrà essere accertato eventualmente mediante saggi (costo ipotizzato €.400) A una prima valutazione di massima dovrebbe essere presente in quanto il pavimento risulta comunque sopraelevato rispetto al livello stradale e al di sotto dello stesso corrono gli scarichi di bagno e cucina, inoltre le piastrelle risultano per tipologia poste in opera presumibilmente durante il periodo dei lavori, il D.L. era comunque stato nominato. Inoltre durante il sopralluogo non si è evidenziata la presenza sul pavimento di umidità che invece si è palesata su una porzione degli intonaci. Di queste indeterminazioni si terrà conto mediante un abbattimento percentuale del prezzo a base d'asta in quanto esiste un rischio, ancorché remoto, che detto gattaiolato possa non essere stato realizzato.
--	---

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento.

A.5. Stato di possesso

Libero: Saltuariamente occupato del padre dell'esecutata XXXXXXXXXXXX

Dall'interpello all'Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti di locazione opponibili alla procedura.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare fa parte di un condominio	
Amministratore	Avv. Landucci Andrea - Via Magenta 18 57038- Rio Marina Tel. 0565 962195 - cell. 328 2912819 Email: landucci.andrea@libero.it
Quote condominiali	☐ in regola con il pagamento delle quote condominiali ☒ non in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal <i>(non specificata)</i> per un importo complessivo di €. 786,04
Quota ordinaria attuale di spettanza dell'immobile	€. Non determinata
Regolamento condominiale	Non presente
Quota millesimale generale del bene	Millesimi 33,65
Spese condominiali straordinarie	non sono state deliberate spese condominiali straordinarie; ☒ sono state deliberate spese condominiali straordinarie non ancora scadute per un importo pari ad relativo alla quota parte interessata in data

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 di dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta a 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 **Livorno** di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott. Vincenzo Calderini distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

Part. 130 del 16/01/1990 – Portoferraio	
Atto pubblico di Donazione del 05/01/1990	
Notaio dott. Mario Bartolini - Piombino	Registrato a Piombino 05/01/1990 rep n. 42835
a favore	XXXXXXXXX nato a Rio Marina il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) <i>Diritto di proprietà – Coniugato in regime di Comunione dei beni.</i>
Contro	XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) <i>Diritto di proprietà - vedovo</i>
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Rio Marina Via XX settembre 27 Piano Terra e censita al NCEU al Foglio 14 - Particella 189 sub 4 cat. C/2

Part. 1852 del 12/10/2008 - Portoferraio

Atto di Compravendita del 07/10/2008	
Notaio dott. Morelli David - Piombino	Registrato a Piombino 07/10/2008 rep n. 78767/21624
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà .
Contro	XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) Diritto di proprietà – Bene personale
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Rio Marina Via XX settembre 27 Piano Terra e censita al NCEU al Foglio 14 - Particella 189 sub 4 – Appartamento (in fase di ristrutturazione). Con descrizione che ad ultimazione dei lavori sarà costituita da un piccolo appartamento composto da un vano pluriuso e un bagno.

Part. 881 del 22/04/2025 - Portoferraio	
Atto giudiziario - verbale di Pignoramento immobili del 17/02/2025	
Uff. Giudiziario Tribunale di Pisa (UNEP) registrato a Livorno rep. 552	
a favore	AMCO – asset Management Company S.p.A con sede a Napoli (C.F. 05828330638) <i>Per la quota di piena proprietà</i>
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà .
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Rio Marina Via XX settembre 27 Piano Terra e censita al NCEU al Foglio 14 - Particella 189 sub 4 – Appartamento (in fase di ristrutturazione) Con descrizione che ad ultimazione dei lavori sarà costituita da un piccolo appartamento composto da un vano pluriuso e un bagno

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

A.9.2. Iscrizioni

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

Part 454 del 13/10/2008
Ipoteca Volontaria - ipoteca volontaria del 07/10/2008 a garanzia di mutuo fondiario

Notaio: Notaio dott. Morelli David – Piombino		Rep. 78768/21625
a favore	Banca Toscana SpA con sede a Firenze (C.F. 05272250480) Domicilio ipotecario Portoferraio V.le Teseo Tesei1 <i>Per la quota di piena proprietà</i>	
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Debitore non datore di Ipoteca	
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria - capitale €.</i> 100.000,00 <i>tasso</i> 5,998% <i>int. Semesrale</i> <i>interessi</i> 27.000,00 <i>spese</i> 73.000,00 – <i>totale</i> 200.000,00 <i>Durata</i> 21 <i>anni</i> <i>Gravante su unità immobiliari</i> Unità immobiliare ubicata in Rio Marina -Via XX Settembre 27 Piano terra e censita al NCEU al Foglio 14 - Particella 189 -Sub. 4.	

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 454 del 13/10/2008– ISCRIZIONE -Portoferraio	
ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario	
a favore	Banca Toscana SpA con sede a Firenze (C.F. 05272250480) Domicilio ipotecario Portoferraio V.le Teseo Tesei1

Part. 881 del 22/04/2025 – TRASCRIZIONE - Portoferraio	
Atto giudiziario - verbale di Pignoramento immobili del 17/02/2025	
a favore	AMCO – asset Management Company S.p.A con sede a Napoli (C.F. 05828330638)

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **14/10/2025**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al Custode nominato dell' I.V.G; l'unità immobiliare risultava **libera, saltuariamente occupata** dal padre dell'esecutata come specificato nel verbale di primo accesso all'immobile redatto dal custode (All. **02**).

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare integrati per verifica successivamente con sopralluogo del 11/11/2025.

L'immobile è adibito a **abitazione civile** ed è costituito da un piccolo appartamento che si sviluppa al piano terreno di un edificio di tipo condominiale, ubicato a Rio Marina in Via XX Settembre 34. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione, già presente con la planimetria catastale di impinto nel 1940.

L'accesso avviene direttamente da Via XX Settembre con ingresso diretto nel vano pluriuso.

Il bene è un appartamento monolocale composto da un vano pluriuso con angolo cottura e suddiviso in due zone funzionali contigue e un locale bagno con wc, bidet, lavabo e doccia. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica di qualità ordinaria e sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso alla unità immobiliare avviene mediante infisso a persiana in alluminio con contro-porta interna in legno e vetro. La porta interna che divide il locale pluriuso dal bagno è di tipo scorrevole in legno tamburato. Gli infissi sono di qualità ordinaria e in buon stato manutentivo.

Gli impianti presenti sono:

impianto elettrico di tipo ordinario

impianto idrico con acqua fredda e calda con dotazione di scaldacqua elettrico.

La cucina è alimentata con bombola a gas gpl

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Non è presente un impianto del gas.

La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita e non sono state acquisite eventuali certificazioni di conformità.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta, da quanto potuto osservare, complessivamente di livello normale.

Si rileva la presenza di intonaco danneggiato su una porzione della parete del locale posta a destra entrando, presumibilmente dovuto a presenza di umidità o condensa.

Il soffitto dell'unità immobiliare è costituito secondo la composizione classica da travi e travetti in legno con mezzane in cotto.

Le membrature in legno risultano in mediocre/scarso stato manutentivo in quanto caratterizzate presumibilmente dalla presenza di parassiti (tarli) che hanno in parte compromesso l'integrità delle stesse e che richiederanno la necessità di interventi di manutenzione con ripristino e/o di rinforzo delle stesse.

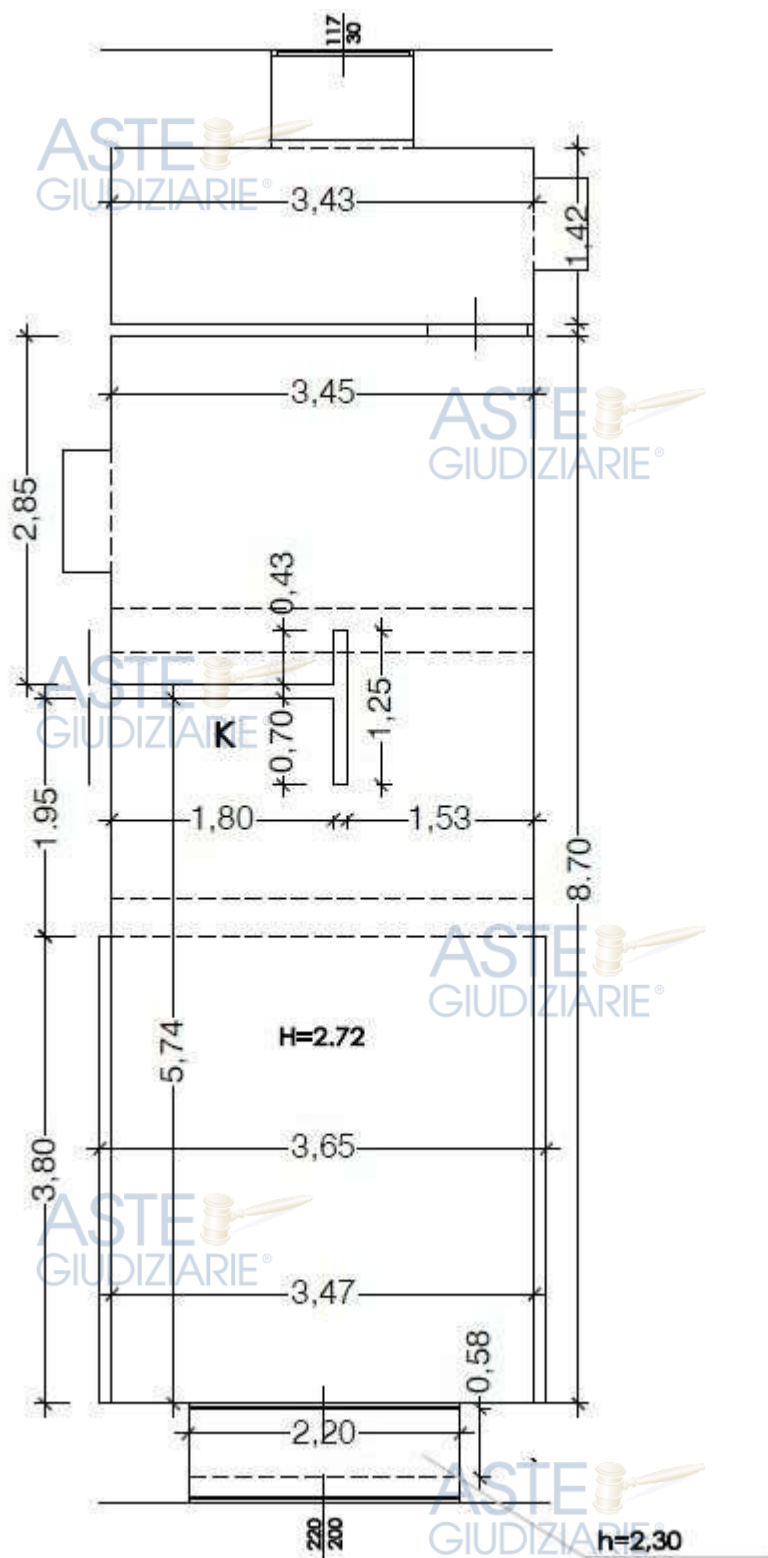
Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. 06) e gli elaborati grafici di rilievo (All. 07).

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

superfici utili	
Piano secondo	
Locale	Sup. mq (circa)
Monolocale	29.79
Bagno	4.87
Totale Piano terra	34.66

:

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo ed il rilievo fotografico degli ambienti principali





Vista fabbricato



Vista ingresso u.i.



Stanza pluriuso - lato ingresso



Stanza pluriuso - angolo cottura



Spazi interni - bagno



Spazi interni - bagno



Spazi interni - area camera



Spazi interni - area camera

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il **fabbricato** di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di cinque piani fuori terra composto da abitazioni e magazzini.

L'edificio è di remota costruzione a prima vista, per quanto potuto osservare appare in un mediocre stato di manutenzione.

La struttura portante è in muratura con impalcati in legno, le facciate sono intonacate e pitturate, la copertura a padiglione con tegole in laterizio.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La **zona di ubicazione** dell'immobile è centrale

La zona è vicina ad aree dotate di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.

La strada di ubicazione dell'immobile è secondaria e non è interessata da flussi di traffico significativi, ovvero estremamente limitati.

Il quartiere presenta in parte con edifici non di pregio in normale/mediocre stato manutentivo.

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 un solo appartamento, 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 è duplice come specificato precedentemente.

"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 di valore di mercato e di 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 delle 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 utilizzando 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'MCA (*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 14 Comune di Rio – sezione Rio Marina**) per la categoria catastale **A/2**.

Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal **12/11/2024 al 12/11/2025**, 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 24/09/205 n. rep 6883/Racc. 5799	
Notaio dott.ssa Annamaria Mondani di Collesalveti (LI)	Trascritto a Portoferraio il 01/10/2025 part. 2126
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Rio Marina , via Amedeo Muti 55 piano primo con consistenza catastale di vani 1.50 per complessivi 35 mq composta da ampio vano e, bagno.	
Prezzo €. 130.000,00	
comparabile B	
Atto di compravendita del 17/10/2025 n. rep. 120944/50795	
Notaio dott. David Morell di Piombino	Trascritto a Portoferraio il 22/10/2025 part.2329
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Rio Marina, via Principe Amedeo 14 Piano Terra con consistenza catastale di vani 2.5 per complessivi 44 mq	

composta Cunina/tinello Camera, bagno, ripostiglio.
Prezzo €. 110.000,00

comparabile C	
Atto di compravendita del 09/06/2025 n. rep. 12452/9222	
Notaio dott.ssa Serena Meucci di Sesto Fiorentino	Trascritto a Portoferraio il 18/06/2025 part. 1335
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Rio Marina Via Principe Amedeo 77 piano terra, con consistenza catastale di vani 2.5 per complessivi 41 mq composta da soggiorno, angolo cottura, camera, bagno.	
Prezzo €. 124.800,00	

Il metodo MCA 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 (secondo semestre 2024 primo semestre 2025) (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, non ha subito variazioni (mercato stabile)
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 (superficie catastale)

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 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. <i>Nel caso in esame non sono presenti superfici secondarie</i>
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 € 5000.00 <i>Tutti gli appartamenti sono dotati di un solo servizio igienico</i>
Impianto di riscaldamento 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 <i>Nel caso in esame tutte le u.i. comparabili sono dotate di impianto di riscaldamento, mentre la u.i. oggetto di stima non è dotata di impianto.</i>
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 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 edili 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 ad un valore unitario €/mq. Come specificato nelle (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. <i>Per l'u.i oggetto di stima, che in generale si trova in stato di normale manutenzione abbiamo considerato un mediocre stato manutentivo per la presenza di umidità su una porzione di intonaci e per lo stato di mediocre manutenzione delle travi/travicelli in legno del soffitto.</i>
Stato di manutenzione 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. <i>Per l'immobile oggetto di stima abbiamo considerato un mediocre stato di manutenzione.</i>
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
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 ininfluente.
Funzionalità	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributive - funzionali delle u.i. presa a comparazione 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. Nel caso in esame tutti le u.i sono valutate con simile funzionalità, detto parametro risulta quindi ininfluente.
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 dallo stesso livello di pregio dell'edificio, detto parametro risulta quindi ininfluente.
Posizione urbana/territoriale	Si è tenuto conto della diversa appetibilità del mercato in relazione ubicazione urbana e territoriale degli immobili mediante la stima della variazione (a parità di tipologia del Subjet), percentuale tra le diverse zone attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All 11). Nel caso in esame tutte le unità immobiliari ricadono nella stessa zona OMI.

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, la **classe energetica**, lo **stato di manutenzione della u.i. e del fabbricato**, il **livello di piano**; la **presenza degli impianti di climatizzazione estiva e riscaldamento**.

Inoltre non si sono rilevate differenze relativamente alle alte caratteristiche: pregio dell'edificio. la posizione urbana/territoriale.

Tutte le u.i sono dotate di un solo servizio igienico.

Si sono considerate le differenza anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di **servizi igienici** (uguale per tutte le u.i) , impianto di **condizionamento estivo**, **impianto di riscaldamento** , mentre risulta uniforme la

funzionalità delle u.i.,

Si è valutata inoltre il diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando di conseguenza i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che nel caso in esame è risultato ininfluente in quanto il mercato è risultato **stazionario**.

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 quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto, per cui si ottiene quanto esposto nella sottostante tabella:

Valore di mercato del bene	€. 93.104,67
Spese per la regolarizzazione edilizia	€. 6.186,00
Debiti condominiali pregressi e spese straordinarie deliberate	€. 786,04
Valore netto di mercato dell'immobile	€. 86.132,63

Superficie commerciale dell'immobile	38,00 mq
Prezzo al metro quadro dell'immobile	2450,12 €/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 in fase espansiva e negativo in fase di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi STAZIONARIO (0.00 %) .
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente si assume il valori dell'**1%** annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente pari al **2.67%**
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendistato ultimo disponibile (10/2025) pari **2.962%**.
- 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 maggiore pari al **11%** tenuto conto della tipologia abitativa e della necessità di regolarizzare l'immobile mediante certificato di agibilità e chiusura dei lavori postuma con le incertezze descritte nel paragrafo apposito.

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.

In base allo sviluppo dei calcoli effettuati (vadi **tab. A**) lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari a circa **12.68%**

per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato del bene	€. 93.104,67
Spese per la regolarizzazione edilizia	€. 6.186,00
Debiti condominiali pregressi e spese straordinarie deliberate	€. 786,04
Deprezzamento a base d'asta	€ 11.808,00
Prezzo a base d'asta stimato	€. 74.324,63

per cui il valore a base d'asta si assume, con le dovute approssimazioni:

€. 74.325,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI E 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, lo stato di manutenzione.

Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative evidenti 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.

Livorno li, 18/11/2025

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. XXXXXXXXXXXXX)

Allegati:

- n°01 Decr. nomina ,verb. Giuramento
- n°02 Verbale di accesso e sopralluogo
- n°03 Estratto di mappa, Planimetria Catastale
- n°04 Visure Catastali;
- n°05 Ispezioni Ipotecarie :- Note.
- n°06 Documentazione fotografica;
- n°07 Planimetrie di rilievo: stato di rilievo
- n° 08 Estratti Pratiche edilizie
- n° 09 Verifica esistenza contratti di locazione
- n° 10 Stima delle opere di rimessa in pristino
- n° 11 Tabelle di valutazione - prezzi marginali e confronto- immobili
Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta
- n° 12 Ricevute invio dell'elaborato peritale alle parti intervenute
- n° 13 Perizia di stima in versione privacy.