

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°53/2025

Promossa da:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	c.f. XXXXXXXXXXXXX
rappresentata da	avv.ti XXXXXXXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	c.f. XXXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Decreto di Nomina	15.05.2025
Data Udienza ex 569 cpc	15.01.2026

LOTTO 1 di 2

Appartamento in multiproprietà di cui la XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, possiede la quota di comproprietà pari a 3/36 (corrispondente al godimento turnario di tre decadi dal 01.09 al 30.09 di ciascun anno), contraddistinto con la sigla "A26", inserito al piano secondo (in catasto piano terzo) dell'edificio denominato "Condominio Residence Napoleon" in Comune di Marciana (Li), frazione di Procchio, Via dei Gabbiani n°1.

LOTTO 2 di 2

Appartamento in multiproprietà di cui la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, possiede la quota di comproprietà pari a 3/36 (corrispondente al godimento turnario di tre decadi dal 01.09 al 30.09 di ciascun anno), contraddistinto con la sigla "B29", inserito al piano secondo dell'edificio denominato "Condominio Residence Napoleon" in Comune di Marciana (Li), frazione di Procchio, Via dei Gabbiani n°1.

LOTTO 1

Appartamento in multiproprietà, contraddistinto con la sigla A26, a piano secondo dell'edificio denominato "Condominio Residence Napoleon" in Comune di Marciana, frazione di Procchio, Via dei Gabbiani n°1

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

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

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO (come da visura catastale in atti)

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	9/108	Debitore	Scegliere

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	3/36	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	3/144	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	3/144	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	83/2000	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	83/2000	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	5/6	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.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal 29.09.2014	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
	Dich. Success.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	depositata	21.04.2015	num/vol	1125/9990
	data decesso	29.09.2014	ufficio	Roma 1		
al attualità	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	PORTOFERRAIO (Li)	data	26.06.2015	n. particolare	1029

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal 03.04.1995	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	data	03.04.1995	repertorio	36345
	TRASCRIZIONE					
al 29.09.2014	Ufficio	PORTOFERRAIO (Li)	data	18.04.1995	n. particolare	509

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	Scegliere
--	-----------

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

A causa dell'irreperibilità delle pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile, il sottoscritto è impossibilitato ad eseguire un raffronto tra lo stato di fatto, rilevato al momento delle operazioni peritali, e lo stato di diritto riportato negli elaborati grafici progettuali. Quindi non è possibile né verificare e ancora meno attestare la sua conformità edilizia. Tuttavia, quale contributo indicativo della situazione urbanistico-edilizia del bene senza avallo alcuno di nessun genere di conformità, si annota che gli elaborati progettuali del condono edilizio, seppur non riguardanti il bene in stima e privi di quotature, rappresentano l'unità immobiliare correttamente.

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										

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

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto della procedura, consistente in un appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", ubicato nella frazione di Procchio del Comune di Marciana (Li), Via dei Gabblani n°1. Trovandosi a soli 750 ml. in linea d'aria dal mare ed ha ridosso di una località balneare attrezzata con negozi, stabilimenti, zona pedonale e ben collegata alle altre località dell'isola, il bene in parola presenta una forte vocazione turistica prevalentemente nel periodo estivo. L'appartamento, inserito al secondo piano (al catasto piano terzo) dell'edificio "A" e contraddistinto con la sigla "A26", al quale si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali, pubblicizzato sul sito del Residence come tipologia "Studio 4+1", al suo interno risulta composto di: soggiorno all'ingresso con divano letto doppio estraibile, angolo cottura, soggiorno fronte mare con divano letto doppio estraibile e letto singolo a scomparsa (per un totale di 5 posti letto), bagno con doccia e loggiato abitabile. A corredo dell'unità immobiliare vanno considerati anche gli arredi interni, rivestiti in laminato o simile di color senape o arancio, che fanno parte della multiproprietà come da inventario allegato al regolamento di comunione depositato nel rogito Notaio Benzo di Portoferraio (Li) del 05.08.1968 rep. 25734.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	16.540,99
Spese regolarizzazioni/ripristino	41,66
Debiti condominiali	3.284,91
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	13.214,42

Prezzo base d'asta al lordo spese	15.713,94
Spese regolarizzazioni/ripristino	41,66
Debiti condominiali	3.284,91
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	12.400,00 (12.387,37)

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

NO

Il sottoscritto geometra Claudio Ditta, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 1024, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. in data 15.05.2025 nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premess

- che in data 22.05.2025 il sottoscritto provvedeva a redigere ed inoltrare per via telematica al Tribunale di Livorno il giuramento con l'accettazione dell'incarico;
- che il G.d.E. ha ritenuto opportuno nominare l'Istituto Vendita Giudiziarie, con sede in Pisa (Pi) Via del Brennero n°81, quale custode dell'immobile;
- che in data 27.05.2025, alle ore 12.10, in accordo con il custode giudiziario, il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali alla presenza del dott. XXXXXXXXXXXXXXXX dell'IVG;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in modalità telematica;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Territoriale di Livorno - mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 23.05.2025 per richiedere certificazione in merito all'esistenza di contratti di locazione in corso sull'immobile;
- presso il Comune di Marciana (Li) - archivio delle pratiche edilizie nella data del 19.06.2025;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Portoferraio in modalità telematica;
- presso l'amministrazione condominiale, XXXXXXXXXXXXXXXX, mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 05.06.2025;

provvede a relazionare, nei sottostanti capitoli, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.d.E. e riportati nell'incarico affidato.

RELAZIONE TECNICAANALISI PRELIMINARE

- A.1 *Inquadramento dell'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*

DESCRIZIONE GENERALE

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

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 Stima*
- C.4 *Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese*
- C.5 *Conclusioni e Valore a Base d'Asta*

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1) Inquadramento dell'immobile oggetto di analisi**

Il bene oggetto della procedura consiste un appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon" ubicato nella frazione di Procchio del Comune di Marciana (Li), Via dei Gabbiani n°1. Posizionato sul versante collinare a sud della frazione di Procchio, il complesso si compone di tre edifici residenziali in continuità tra loro e di impianti e servizi ad uso comune tra cui una reception, un'ampia corte pertinenziale con viabilità interne ed aree attrezzate, aree parcheggio, piscina con spogliatoi e zona tennis.

Trovandosi a soli 750 ml. in linea d'aria dal mare ed ha ridosso di una località balneare attrezzata con negozi, stabilimenti balneari, zona pedonale e ben collegata alle altre località dell'isola, il bene in parola presenta una forte vocazione turistica prevalentemente nel periodo estivo.

All'appartamento, completo di arredi, inserito al secondo piano (al catasto piano terzo) dell'edificio "A" e contraddistinto con la sigla "A26", si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali. Al suo interno risulta composta da due vani, servizio igienico, disimpegno angolo cottura e loggiato.

L'unità immobiliare confina a nord/ovest con l'unità contraddistinta con la sigla "A27", a sud/est con l'unità contraddistinta con la sigla "A25" ed a sud/ovest con ballatoio condominiale, salvo se altri e più precisi confini.



Immagine Satellitare di Inquadramento



Immagine Satellitare di Dettagli

L'unità immobiliare in esame, come detto in multiproprietà, risulta essere in proprietà per la quota di 3/36 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza della Dichiarazione di Successione in morte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX registrata all'Ufficio Provinciale di Roma 1 al n°1125 vol. 9990 presentata il 21.04.2015 e trascritta a Portoferraio (Li) in data 26.06.2015 al n° part. 1029 n° generale 1345.

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare in oggetto caduta nella procedura per la quota di proprietà in capo all'esecutata, risulta a lei correttamente intestata come di seguito:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di proprietà pari a 6/72 (ovvero 3/36);
- e risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana (Li):

- foglio 45, particella 356, subalterno 24, categoria A/2, classe 1ª, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 43, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 41 e rendita catastale di €. 325,37.

L'identificazione catastale riportata sopra risale all'impianto meccanografico del 1987.

Per completezza di seguito si elencano anche i nominativi degli altri comproprietari presenti in visura catastale, precisando comunque che l'archivio catastale non è probatorio:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 9/108;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietario per 3/36;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietario per 3/144;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietario per 3/144;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 83/2000;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 83/2000;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 5/6.

In merito alle normative catastali vigenti è emerso che:

- o *i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia si allega;*
- o *la planimetria non risulta conforme allo stato di fatto e in particolare, pur non sussistendo difformità rilevanti sul calcolo della rendita catastale, le diversità interessano la sagoma dell'unità immobiliare anche nei confronti della proprietà limitrofa e la mancanza di una veletta in muratura con funzione di fianco ad una armadiatura a muro;*

o per quanto concerne i dati e la quota di proprietà dell'esecutata, l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare, mentre in visura è indicato il 3° piano anziché il 2°.

Dovendo ipotizzare il costo da sostenere per redigere l'aggiornamento catastale al fine di portare l'unità immobiliare ad una piena conformità catastale, il sottoscritto, in via forfettaria, stima detta prestazione in circa €. 500,00 da suddividersi per tutti i proprietari. Pertanto la spesa a carico della proprietà esecutata, pari a 3/36, sarà di €. 41,66.

A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Premesso che in questa sede la verifica della conformità edilizia si è limitata esclusivamente ad un confronto sommario ed indicativo tra lo stato dei luoghi, rilevato al momento del sopralluogo, e gli elaborati rintracciati nei titoli edilizi e negli atti notarili, detta verifica non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione rispetto a quanto previsto negli elaborati dei titoli autorizzativi. Ne deriva che il sottoscritto non può assumersi nessuna responsabilità in merito ai seguenti aspetti:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n°46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n°10/91 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione;
- Conformità alle norme in materia di barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 e D.P.G.R. 41/R/2009.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marciana (LI) è emerso che i lavori per la costruzione dell'intero edificio sono iniziati in data anteriore al 01.09.1967, e più dettagliatamente in forza della Licenza Edilizia n°71 rilasciata in data 17.03.1966 e successiva variante n°204 del 27.11.1967. Per lo stesso immobile, dal registro delle abitabilità, sono stati rintracciati i depositi di tre certificati di abitabilità registrati nelle date del 14.02.1969 (per 81 appartamenti), del 27.03.1970 (per 56 appartamenti) e del 08.07.1970 (per 9 appartamenti).

Successivamente, l'edificio, è stato interessato dalla domanda di condono edilizio in sanatoria presentata in data 25.02.1966 assunto nel registro delle pratiche edilizie col n°6226, a conclusione del quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n°34 del 27.06.2018.

In merito alle sopra citate pratiche è da annotare che quella iniziale, relativa all'intera costruzione, momentaneamente non è reperibile presso l'archivio dell'Ufficio di Edilizia Privata (si allega apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marciana), mentre il Permisso di Costruire in Sanatoria non riguarda l'unità immobiliare oggetto della procedura.

In ambito urbanistico, secondo il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. n°79 del 17.09.2015, il fabbricato ricade all'interno del perimetro dei centri abitati, all'interno dell'UTOE e ricompresa in "Area di Saturazione o Completamento Edilizio = B0".

A causa dell'irreperibilità delle pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile, il sottoscritto è impossibilitato ad eseguire un raffronto tra lo stato di fatto, rilevato al momento delle operazioni peritali, e lo stato di diritto riportato negli elaborati grafici progettuali. Quindi non è possibile verificarne e ancora meno attestarne la conformità edilizia.

Tuttavia, quale contributo indicativo della situazione urbanistico-edilizia del bene senza avallo alcuno di nessun genere di conformità, si annota che gli elaborati progettuali del condono edilizio, seppur non riguardanti l'unità in stima e privi di quotature, rappresentano l'unità immobiliare correttamente.

A.4) Gravami sulla proprietà

Nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Dott. M. Misiti in Roma (Rm) del 03.04.1995, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava le quote di multiproprietà del bene in comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è esplicitato che l'unità residenziale è stata acquistata completa di arredi e che "...la parte acquirente avrà l'esclusivo possesso della detta porzioni limitatamente al periodo dal «primo settembre» al «trenta settembre», incluso per ogni anno a partire dal 1 settembre 1995."

Inoltre la comproprietà è disciplinata dal "regolamento di comunione" allegato al rogito del Notaio Benzo in Portoferraio (Li) del 05.08.1968 rep. 25.734 e del regolamento di condominio allegato al rogito Notaio Merati in Monza (Mb) del 19.06.1968 rep. 13.740.

A.5) Stato di possesso

Il bene, essendo un appartamento in multiproprietà, oltre che XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 3/36, catastalmente risulta in proprietà per le rispettive quote parte anche ai signori:

- XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietaria per 9/108;
- XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietario per 3/36;
- XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietario per 3/144;
- XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietario per 3/144;

- ASTE GIUDIZIARIE®
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietaria per 83/2000;
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietaria per 83/2000;
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietaria per 5/6.

A.6) Vincoli ed oneri di natura condominiale

ASTE GIUDIZIARIE®

Il bene fa parte di un condominio costituito ed amministrato pro-tempore da XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il predetto amministratore, con dichiarazione ricevuta per mail ordinaria in data 27.06.2025 e 02.12.2025, informava il sottoscritto che in riferimento alla proprietà dell'esecutata risulta che:

- non è in regola con il pagamento delle quote condominiali a fa data dal 01.01.2023 per un importo complessivo di €. 2.171,02;
- non è in regola con il pagamento delle spese preventive per l'anno 2025 per un importo di €. 1.113,89;
- non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- la quota millesimale generale è pari a 0,1507‰.

A.7) Disciplina fiscale del trasferimento

ASTE GIUDIZIARIE®

La vendita è soggetta a imposta di registro poiché il proprietario è un soggetto privato. Trattandosi di un bene in multiproprietà il futuro assegnatario non potrà beneficiare dell'agevolazione fiscale per la prima casa.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il bene non rientra nella casistica richiamata dall'ex art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

A.8) Pendenze Giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo al bene risultanti dalle indagini ipotecarie condotte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate.

A.9) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

Sulla base della documentazione ipotecaria presente in atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie svolte negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, sul bene sono registrate le seguenti formalità:

ASTE GIUDIZIARIE®

A.9.1) TRASCRIZIONE a FAVORE n° part. 1.029 del 26.06.2015
Atto di Provenienza

ASTE GIUDIZIARIE®

Atto per Causa di Morte, Dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 21.04.2015 e registrata al n. 1125 vol. 9990, trascritta a Portoferraio (Li) al n° part. 1029 in data 26.06.2015, in morte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'eredità è stata devoluta

per legge alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX).

A.9.2) TRASCRIZIONE a favore n° part. 509 del 18.04.1995

Atto di Provenienza oltre ventennio

Atto di Compravendita, Notaio M. Misiti in Roma (Rm), repertorio 36345 del 03.04.1995, trascritto a Portoferraio (Li) al n° part. 509 in data 18.04.1995, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) ed XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, per la quota di proprietà di 3/36, dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX)

A.9.3) TRASCRIZIONE contro n° part. 527 del 17.03.2025

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficiale Giudiziario sede di Roma (Rm), repertorio 4133 del 06.02.2025, in favore del XXXXXXXXXXXXXXXX (sede in Marciana (Li) c.f. XXXXXXXX), e contro XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 3/36 corrispondente al godimento turnario dal 01.09 al 30.09 di ciascun anno del bene oggetto di esecuzione.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene

Il bene oggetto della procedura, consistente in un appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", ubicato nella frazione di Procchio del Comune di Marciana (Li), Via dei Gabbiani n°1.

L'appartamento, inserito al secondo piano (al catasto piano terzo) dell'edificio "A" e contraddistinto con la sigla "A26", al quale si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali, pubblicizzato sul sito del Residence come tipologia "Studio 4+1", al suo interno risulta composto di: soggiorno all'ingresso con divano letto doppio estraibile, angolo cottura, soggiorno fronte mare con divano letto doppio estraibile e letto singolo a scomparsa (per un totale di 5 posti letto), bagno con doccia e loggiato abitabile.

L'intera unità immobiliare, seppur con imperfezioni dovute alla vetustà, si presenta in sufficiente stato di conservazione, mostrando elementi di rifinitura ed impiantistici dell'epoca di costruzione risalente alla fine degli anni '60 inizi anni '70 del vecchio secolo. A riguardo si possono elencare gli intonaci tinteggiati per le pareti ed i soffitti, le pavimentazioni in ceramica all'interno ed in klinker al loggiato, i rivestimenti al cucinotto ed

al servizio igienico in piastrelle di ceramica e quest'ultimo arredato con elementi sanitari in vetro china (lavabo, w.c., bidet e piatto doccia) e cabina doccia in pannelli di polycarbonato, gli infissi finestrati in legno con vetro singolo e sistemi oscuranti in avvolgibili di plastica, porte interne in tamburato e porta di ingresso in legno.

A livello tecnologico questa risulta essere dotata di impianto elettrico, in cavidotti sottotraccia e quadro elettrico come da foto allegata, di boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria installato nel bagno e di piano cottura con piastre elettriche. L'unità è priva sia di riscaldamento che di condizionamento.

A corredo dell'unità immobiliare vanno considerati anche gli arredi interni, rivestiti in laminato o simile di color senape o arancio, che fanno parte della multiproprietà come da inventario allegato al regolamento di comunione depositato nel rogito Notaio Benzo di Portoferraio (Li) del 05.08.1968 rep. 25734.

Dai rilievi eseguiti risulta che l'abitazione, inscrivibile in un rettangolo dalle dimensioni massime di ca ml. 12,00 x ml. 3,45, con altezza interna utile di ml. 2,45, misura una superficie interna netta¹ di ca mq. 36 e lorda² di ca. mq.41, con ca mq. 6,80 di loggiato.

B.2) Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il bene fa parte dell'edificio "A" del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", posizionato sul versante collinare a sud della frazione di Procchio.

Gli edifici principali, come detto tutti collegati tra loro mediante ballatoi in aggetto sul retro, si sviluppano su 6 livelli fuori terra e due seminterrati, hanno struttura portante in cemento armato, copertura piana e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata. Complessivamente negli edifici sono ricompresi circa 150 alloggi oltre ai servizi (lavanderia, magazzini, ambulatorio, locali tecnici, etc...), raggiungibili mediante due scale con ascensore ed un gruppo ascensori (n° 2 ascensori), entrambi esterni e che attestano sui ballatoi sviluppati per tutta la lunghezza degli edifici.

Nel loro complesso gli immobili versano in sufficiente stato di conservazione, le parti murarie e le strutture portanti non presentano lesioni anche se si denotano alcune porzioni di parti esterne ammalorate a causa di infiltrazioni e/o distaccamenti, per le quali sarebbero necessari interventi di ripristino.

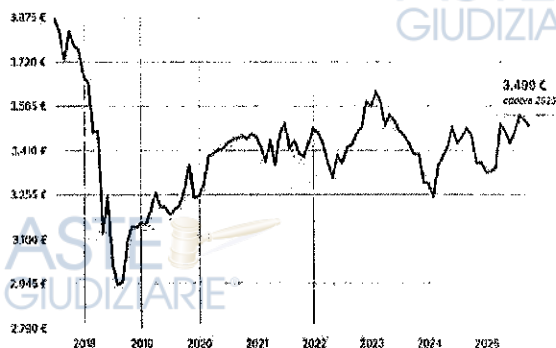
Detto complesso, oltre che dei tre edifici residenziali in continuità tra loro, si compone di impianti e servizi ad uso comune tra cui una reception, un'ampia corte pertinenziale con viabilità interne ed aree attrezzate, aree parcheggio, piscina con spogliatoi e zona tennis.

¹ Determinata al netto delle murature.

² Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. Nel caso in esame gli spessori delle murature confinanti con le altre proprietà è stato stimato in quanto non rilevabile direttamente.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile, trovandosi a soli 750 ml. in linea d'aria dal mare ed ha ridosso di una località balneare attrezzata con negozi, stabilimenti, zona pedonale e ben collegata alle altre località dell'isola, presenta una forte vocazione turistica prevalentemente nel periodo estivo. In merito all'andamento del mercato immobiliare della zona, prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 12 mesi (ottobre 2024 – ottobre 2025) l'andamento dei prezzi degli immobili per il Comune di Marciana, seppur lieve, ha avuto una fase crescente di circa l'1%.



C) STIMA DEL BENE

C.1) Scelta della modalità di vendita dei lotti

Vista la natura e la consistenza del bene non si ritiene possibile la suddivisione in lotti.

C.2) Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, non avendo reperito sufficienti ed attendibili comparabili non è stato possibile ricorrere ad una stima per MCA (*market comparison approach*).

E' stato fatto quindi ricorso all'*Income Capitalization Approach* che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o attendibili dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* come appunto nel caso di specie. In questo caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

In pratica l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

Il reddito degli immobili è dato dall'affitto.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto ed il prezzo di un immobile.

L'Income Capitalization Approach si articola nei seguenti metodi:

1. Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
2. Capitalizzazione dei redditi (*Yield Capitalization*);
3. Analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis*).

Nel caso specifico è stato adottato il metodo per capitalizzazione diretta (*direct capitalization*) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per quanto concerne il bene (in grado di fornire una rendita illimitata) la formula da adottare è la seguente:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

Dove:

V è il valore di mercato del bene;

Bf reddito annuo lordo dell'immobile da valutare;

r è il saggio di capitalizzazione lordo.

Data la vocazione prettamente turistica della zona e in particolare dell'oggetto in stima, per la ricerca del saggio di capitalizzazione è stato ritenuto più appropriato svolgere un'indagine di mercato ricercando immobili simili proposti in affitto o in vendita su siti specializzati. Dalla ricerca lo scrivente ha trovato alcuni beni comparabili i cui dati sono stati riportati di seguito:

Comparabili con dati di vendita:

Annuncio sul sito "Idealista" – rif. n°CBI123-1588-2214 Appartamento situato in piccolo contesto condominiale in Via di Fonte di Leggio, a soli 300 metri dal mare di Procchio, ideale come casa vacanze o come investimento. L'immobile si trova al piano seminterrato, ma grazie ad ampie finestre risulta luminoso durante tutto il giorno e risulta composto da: cucina abitabile, camera matrimoniale e bagno, oltre a giardino privato. Della superficie di circa mq. 34 ed un prezzo richiesto di €. 115.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. 3.382.

Annuncio sul sito "Idealista" – rif. n°FL-1862VZ Appartamento situato a metà strada tra Procchio e Marciana Marina a circa 200 metri dal mare, in contesto condominiale. Bilocale composto da soggiorno/cucina, bagno e camera da letto, oltre a spazio esterno. Della superficie di circa mq. 47 ed un prezzo richiesto di €. 180.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. 3.830.

Annuncio sul sito "Immobiliare.it" – rif. E72/GM334113 Bilocale in ottimo stato al secondo ed ultimo piano composto da salotto, cucinotto, bagno e camera matrimoniale. Inserito in contesto condominiale, l'alloggio è dotato di climatizzazione. Della superficie di circa mq.41 ed un prezzo richiesto di €. 165.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. 4.024.

Comparabili con dati di locazione:

Annuncio sul sito "Idealista" – rif. 21752470 Appartamento bilocale a piano terra rialzato composto da porzione di terratetto di colonica, al suo interno suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno oltre ampio loggiato. Della superficie di circa mq. 45 ed un affitto mensile richiesto di €. 2.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. €. 44,44.

Annuncio sul sito "EasyAvvisi" – rif. 21752470 Appartamento al secondo piano bilocale a piano terra rialzato composto da porzione di terratetto di colonica, al suo interno suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno oltre ampio loggiato. Della superficie di circa mq. 55 ed un affitto mensile richiesto di €. 1.200,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. €. 21,82.

Dalle risultanze ottenute è stato possibile risalire al saggio di capitalizzazione come di seguito:

Saggio di Capitalizzazione = $\sum \text{media canoni} / \sum \text{media valori unitari}$
da cui:

$$[\text{€/mq. } 44,44 + 21,82] / 2 * 12 / [\text{€/mq. } (3.382 + 3.830 \cdot 4.024) / 3] = 0,1061 \%$$

C.3) Determinazione del valore di stima

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene caduto nella procedura, che si ricorda essere la quota di 3/36 dell'appartamento contraddistinto con la sigla "A26" e di tipologia "Studio 4+1" del "Condominio Residence Napoleon", è possibile calcolare la sua redditività sulla base delle offerte di locazione pubblicizzate sul proprio sito internet come di seguito riportato:

 CONDOMINIO RESIDENCE NAPOLEON ISOLA D'ELBA						
IL RESIDENCE • APPARTAMENTI • SERVIZI • LISTINO PREZZI • ISOLA D'ELBA • DOVE SIAMO • CONTATTI						
LISTINO PREZZI						
Tutte le prezzi giornaliere degli appartamenti del Residence Napoleon per la stagione 2025						
TIPOLOGIA	PERIODO A 01/05 - 25/05	PERIODO B 26/05 - 07/06 21/06 - 26/06	PERIODO C 08/06 - 21/06 14/06 - 26/06	PERIODO D 22/06 - 09/07 31/06 - 13/07	PERIODO E 09/07 - 02/08	PERIODO F 03/08 - 30/08
Studio 4	€ 224 / 32,00 gg	€ 266 / 38,00 gg	€ 364 / 52,00 gg	€ 476 / 68,00 gg	€ 581 / 83,00 gg	€ 661 / 123,00 gg
Studio 4 +1	€ 238 / 34,00 gg	€ 280 / 40,00 gg	€ 406 / 58,00 gg	€ 511 / 73,00 gg	€ 610 / 88,00 gg	€ 808 / 128,00 gg
Studio 5 +1	€ 268 / 38,00 gg	€ 308 / 44,00 gg	€ 434 / 62,00 gg	€ 532 / 78,00 gg	€ 644 / 92,00 gg	€ 948 / 135,00 gg
Trilo 6	€ 294 / 42,00 gg	€ 356 / 48,00 gg	€ 448 / 64,00 gg	€ 560 / 80,00 gg	€ 665 / 96,00 gg	€ 904 / 142,00 gg

Calcolo della redditività complessiva dell'appartamento "A26" tipologia "Studio 4+1" per tutto il periodo di utilizzo:

periodo	prezzo	x	giorni	=	Totall
"A" dal 01/05 al 25/05	€. 34,00	x	25	=	€. 850,00
"B" dal 26/05 al 07/06 e dal 21/09 al 29/09	€. 40,00	x	22	=	€. 880,00
"C" dal 08/06 al 21/06 e dal 14/09 al 20/09	€. 58,00	x	21	=	€. 1.218,00
"D" dal 22/06 al 05/07 e dal 31/08 al 13/09	€. 73,00	x	28	=	€. 2.044,00
"E" dal 06/07 al 02/08	€. 88,00	x	28	=	€. 2.464,00
"F" dal 03/08 al 30/08	€. 128,00	x	28	=	€. 3.584,00
Totale redditività per tutto il periodo di utilizzo			152		€. 11.040,00

Pertanto per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sarà applicata la formula precedentemente citata:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

da cui:

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare = €. 11.040,00 / 0,1061 = €. 104.052,78
in cifra tonda = €. 104.000,00

Calcolo della redditività dell'appartamento "A26" tipologia "Studio 4+1" per il periodo di utilizzo spettante all'esecutata:

periodo	prezzo	x	giorni	=	Totali
"B" dal 21/09 al 29/09	€. 40	x	10	=	€. 400,00
"C" dal 14/09 al 20/09	€. 58	x	7	=	€. 406,00
"D" dal 01/09 al 13/09	€. 73	x	13	=	€. 949,00
Totale canone di locazione annuo			30		€. 1.755,00

Pertanto per la ricerca del più probabile valore di mercato della quota dell'unità immobiliare in stima sarà applicata la formula precedentemente citata:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

da cui:

Valore di Mercato della quota dell'immobile di 3/36 = €. 1.755,00 / 0,1061 = €. 16.540,99
corrispondente al godimento turnario dal 01.09 al 30.09

C.4) Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato andrà applicata una riduzione che tenga di conto delle seguenti limitazioni:

- i) non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
- ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare poiché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere di accesso;
- iii) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
- iv) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- v) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;
- vi) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.

Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del cd. valore a base d'asta. Nel caso specifico, data la tipologia del bene in stima, una decurtazione del 5% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui:

Più Probabile Valore di Mercato	€. 16.540,99
coefficiente di abbattimento 5%	€. 827,05
<u>Valore a Base d'Asta al lordo spese</u>	<u>€. 15.713,94</u>

C.5) Conclusioni e Valore a Basa d'Asta

Sulla base di quanto sviluppato nella stima di cui sopra, i valori richiesti dal G.d.E. nel suo quesito sono:

Valore di Mercato	€. 16.540,99
abbattimento del 5%	€. 827,05
arretrati condominiali	€. 3.284,91
detrazione per regolarizzazione in ambito catastale	€. 41,66

Valore a Base d'Asta

in cifra tonda pari aASTE
GIUDIZIARIE®
€. 12.387,37
€. 12.400,00

(Dodicimilaquattrocento euro/00)

A conclusione lo scrivente ricorda che quanto in stima consta in una quota di multiproprietà corrispondente al godimento turnario di tre decadi dal 01.09 al 30.09 di ciascun anno e che per l'immobile non è stato possibile verificare la conformità edilizio-urbanistica.

Appartamento in multiproprietà, contraddistinto con la sigla B29, a piano secondo dell'edificio denominato "Condominio Residence Napoleon" in Comune di Marciana, frazione di Procchio, Via dei Gabbiani n°1

PROSPETTO RIASSUNTIVO**12. CREDITORI ISCRITTI**

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

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

13. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO (come da visura catastale in atti)

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	5/36	Debitore	Scegliere

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	554/20000	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	554/20000	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	da verificare	Quota	da verificare	Debitore	SI

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

14. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

15. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
29.09.2014	Dich. Success.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	depositata	21.04.2015	num/vol	1125/9990
	data decesso	29.09.2014	ufficio	Roma 1		
al	TRASCRIZIONE					
all'attualità	Ufficio	PORTOFERRAIO (Li)	data	26.06.2015	n. particolare	1029

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
29.09.2000	notaio	DOTT. D. MORELLI	data	29.09.2000	repertorio	47393
al	TRASCRIZIONE					
29.09.2014	Ufficio	PORTOFERRAIO (Li)	data	07.10.2000	n. particolare	1526

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

16. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

A causa dell'irreperibilità delle pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile, il sottoscritto è impossibilitato ad eseguire un raffronto tra lo stato di fatto, rilevato al momento delle operazioni peritali, e lo stato di diritto riportato negli elaborati grafici progettuali. Quindi non è possibile né verificare e ancora meno attestare la sua conformità edilizia. Tuttavia, quale contributo indicativo della situazione urbanistico-edilizia del bene senza avallo alcuno di nessun genere di conformità, si annota che gli elaborati progettuali del condono edilizio, seppur non riguardanti il bene in stima e privi di quotature, rappresentano l'unità immobiliare correttamente.

17. 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

--

18.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									

19.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	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

20.DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto della procedura, consistente in un appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", ubicato nella frazione di Procchio del Comune di Marciana (LI), Via dei Gabbiani n°1. Trovandosi a soli 750 ml. in linea d'aria dal mare ed ha ridosso di una località balneare attrezzata con negozi, stabilimenti, zona pedonale e ben collegata alle altre località dell'isola, il bene in parola presenta una forte vocazione turistica prevalentemente nel periodo estivo. L'appartamento, inserito al secondo piano dell'edificio "B" e contraddistinto con la sigla "B29", al quale si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali, pubblicizzato sul sito del Residence come tipologia "Trilo 6", al suo interno risulta composto di: soggiorno all'ingresso con letto matrimoniale ribaltabile, camera matrimoniale indipendente, piccola cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno con divano letto estraibile, camera arredata con due letti singoli, bagno con doccia e loggiato abitabile.

21. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	18.548,54
Spese regolarizzazioni/ripristino	75,00
Debiti condominiali	4.579,42
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	13.894,12

Prezzo base d'asta al lordo spese	17.621,11
Spese regolarizzazioni/ripristino	75,00
Debiti condominiali	4.579,42
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	13.000,00 (12.966,69)

22. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

LOTTO 2**RELAZIONE TECNICA**ANALISI PRELIMINARE

- A.1 *Inquadramento dell'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*

DESCRIZIONE GENERALE

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

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 Stima*
- C.4 *Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese*
- C.5 *Conclusioni e Valore a Base d'Asta*

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1) Inquadramento dell'immobile oggetto di analisi**

Il bene oggetto della procedura consiste un appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon" ubicato nella frazione di Procchio del Comune di Marciana (Li), Via dei Gabbiani n°1. Posizionato sul versante collinare a sud della frazione di Procchio, il complesso si compone di tre edifici residenziali in continuità tra loro e di impianti e servizi ad uso comune tra cui una reception, un'ampia corte pertinenziale con viabilità interne ed aree attrezzate, aree parcheggio, piscina con spogliatoi e zona tennis.

Trovandosi a soli 750 ml. in linea d'aria dal mare ed ha ridosso di una località balneare attrezzata con negozi, stabilimenti balneari, zona pedonale e ben collegata alle altre località dell'isola, il bene in parola presenta una forte vocazione turistica prevalentemente nel periodo estivo.

All'appartamento inserito al secondo piano dell'edificio "B" e contraddistinto con la sigla "B29", si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali. Al suo interno risulta composta da tre vani, servizio igienico, cucinotto, disimpegno, piccolo ripostiglio e loggiato.

L'unità immobiliare confina a nord/ovest con l'unità contraddistinta con la sigla "C21", a sud/est con l'unità contraddistinta con la sigla "B28" ed a sud/ovest con ballatoio condominiale, salvo se altri e più precisi confini.

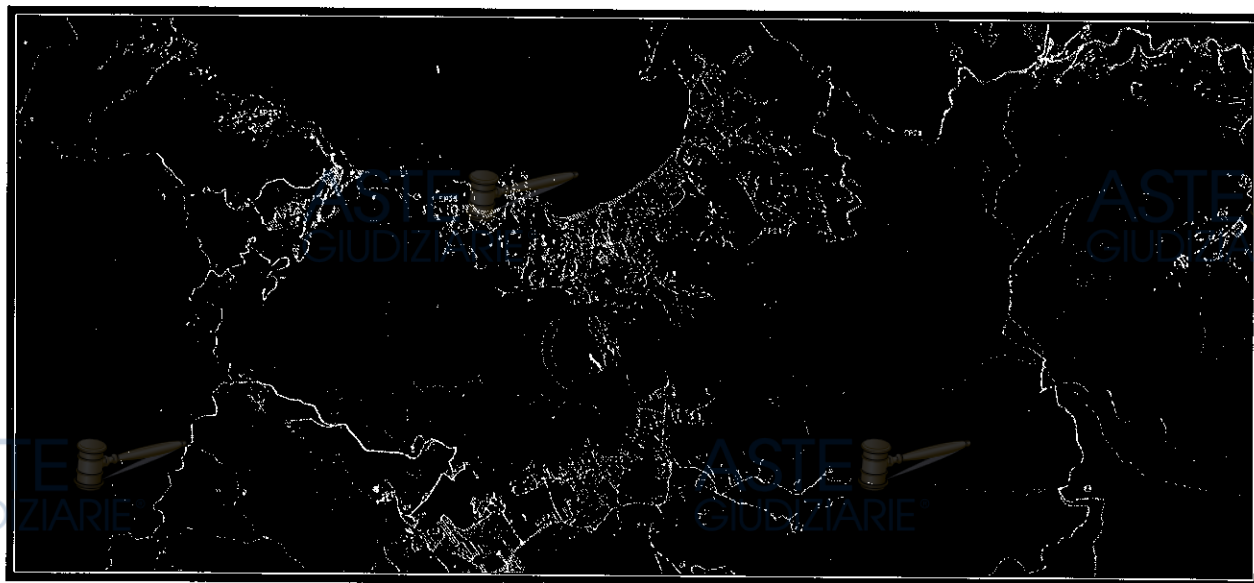


Immagine Satellitare di Inquadramento



Immagine Satellitare di Dettagli

L'unità immobiliare in esame, come detto in multiproprietà, risulta essere in proprietà per la quota di 3/36 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza della Dichiarazione di Successione in morte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX registrata all'Ufficio Provinciale di Roma 1 al n°1125 vol. 9990 presentata il 21.04.2015 e trascritta a Portoferraio (Li) in data 26.06.2015 al n° part. 1029 n° generale 1345.

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare in oggetto caduta nella procedura per la quota di proprietà in capo all'esecutata, risulta a lei correttamente intestata come di seguito:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di proprietà pari a 6/72 (ovvero 3/36);

e risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana (Li):

- foglio 45, particella 356, subalterno 92, categoria A/2, classe 1ª, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 67, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 65 e rendita catastale di €. 433,82.

L'identificazione catastale sopra riportata risale all'impianto meccanografico del 1987.

Per completezza di seguito si elencano anche i nominativi degli altri comproprietari presenti in visura catastale, precisando comunque che l'archivio catastale non è probatorio:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 5/36;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 554/20000;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 554/20000;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con titolo e quota da verificare.

In visura catastale è inoltre indicata una seconda volta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con titolo e quota da verificare.

In merito alle normative catastali vigenti è emerso che:

- o *i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia si allega;*
- o *la planimetria non risulta conforme allo stato di fatto, difatti in planimetria risultano invertite le destinazioni funzionali della cucina con il ripostiglio nonché l'indicazione dell'altezza utile interna, che è stata misurata in ml. 2,45 circa mentre in planimetria è indicata in ml. 3,00;*
- o *per quanto concerne i dati e la quota di proprietà dell'esecutata, l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare, anche se si ritiene*

doveroso procedere ad un aggiornamento per eliminare la duplicazione del nominativo
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riportato con titolo e quota da verificare.

Dovendo ipotizzare il costo da sostenere per redigere gli aggiornamenti catastali al fine di portare l'unità immobiliare e la sua intestazione ad una piena conformità catastale, il sottoscritto, in via forfettaria, stima detta prestazione in circa €. 900,00 da suddividersi per tutti i proprietari. Pertanto la spesa a carico della proprietà esecutata, pari a 3/36, sarà di €. 75,00.

A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Premesso che in questa sede la verifica della conformità edilizia si è limitata esclusivamente ad un confronto sommario ed indicativo tra lo stato dei luoghi, rilevato al momento del sopralluogo, e gli elaborati rintracciati nei titoli edilizi e negli atti notarili, detta verifica non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione rispetto a quanto previsto negli elaborati dei titoli autorizzativi. Ne deriva che il sottoscritto non può assumersi nessuna responsabilità in merito ai seguenti aspetti:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n°46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n°10/91 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione;
- Conformità alle norme in materia di barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 e D.P.G.R. 41/R/2009.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marciana (LI) è emerso che i lavori per la costruzione dell'intero edificio sono iniziati in data anteriore al 01.09.1967, e più dettagliatamente in forza della Licenza Edilizia n°71 rilasciata in data 17.03.1966 e successiva variante n°204 del 27.11.1967. Per lo stesso immobile, dal registro delle abitabilità, sono stati rintracciati i depositi di tre certificati di abitabilità registrati nelle date del 14.02.1969 (per 81 appartamenti), del 27.03.1970 (per 56 appartamenti) e del 08.07.1970 (per 9 appartamenti).

Successivamente, l'edificio, è stato interessato dalla domanda di condono edilizio in sanatoria presentata in data 25.02.1966 assunto nel registro delle pratiche edilizie col n°6226, a conclusione del quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n°34 del 27.06.2018.

In merito alle sopra citate pratiche è da annotare che quella iniziale, relativa all'intera costruzione, momentaneamente non è reperibile presso l'archivio dell'Ufficio di Edilizia Privata (si allega apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marciana), mentre il Permesso di Costruire in Sanatoria non riguarda l'unità immobiliare oggetto della procedura.

In ambito urbanistico, secondo il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. n°79 del 17.09.2015, il fabbricato ricade all'interno del perimetro dei centri abitati, all'interno dell'UTOE e ricompresa in "Area di Saturazione o Completamento Edilizio = B0".

A causa dell'irreperibilità delle pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile, il sottoscritto è impossibilitato ad eseguire un raffronto tra lo stato di fatto, rilevato al momento delle operazioni peritali, e lo stato di diritto riportato negli elaborati grafici progettuali. Quindi non è possibile verificarne e ancora meno attestarne la conformità edilizia.

Tuttavia, quale contributo indicativo della situazione urbanistico-edilizia del bene senza avallo alcuno di nessun genere di conformità, si annota che gli elaborati progettuali del condono edilizio, seppur non riguardanti il bene in stima e privi di quotature, rappresentano l'unità immobiliare correttamente.

A.4) Gravami sulla proprietà

Nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Dott. D. Morelli in Piombino (Li) del 29.09.2000, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava le quote di multiproprietà del bene in comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è esplicitato che gli acquirenti ".....avranno l'esclusivo possesso di fatto dell'appartamento in oggetto per il periodo costituito da tre decadi del mese di settembre e quindi dal 1° al 30 settembre di ogni anno."

Inoltre la comproprietà è disciplinata dal "regolamento di comunione" allegato al rogito del Notaio Benzo in Portoferraio (Li) del 05.08.1968 rep. 25.734 e del regolamento di condominio allegato al rogito Notaio Merati in Monza (Mb) del 19.06.1968 rep. 13.740.

A.5) Stato di possesso

Il bene, essendo un appartamento in multiproprietà, oltre che XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 3/36, catastalmente risulta in proprietà per le rispettive quote parte anche ai signori:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 5/36;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 554/20000;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 554/20000;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con titolo e quota da verificare.

A.6) Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il bene fa parte di un condominio costituito ed amministrato pro-tempore da XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il predetto
amministratore, con dichiarazione ricevuta per mail ordinaria in data 27.06.2025 e
02.12.2025, informava il sottoscritto che in riferimento alla proprietà dell'esecutata risulta
che:

- non è in regola con il pagamento delle quote condominiali a fa data dal 01.01.2023
per un importo complessivo di €. 2.959,32;
- non è in regola con il pagamento delle spese preventivate per l'anno 2025 per un
importo di €. 1.620,10;
- non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- la quota millesimale generale è pari a 0,2454‰.

A.7) Disciplina fiscale del trasferimento

La vendita è soggetta a imposta di registro poiché il proprietario è un soggetto privato.
Trattandosi di un bene in multiproprietà il futuro assegnatario non potrà beneficiare
dell'agevolazione fiscale per la prima casa.

Il bene non rientra nella casistica richiamata dall'ex art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

A.8) Pendenze Giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo al bene risultanti dalle indagini ipotecarie
condotte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate.

A.9) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria presente in atti ed a seguito delle ispezioni
ipotecarie svolte negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, sul
bene sono registrate le seguenti formalità:

A.9.1) TRASCRIZIONE a FAVORE n° part. 1.029 del 26.06.2015

Atto di Provenienza

Atto per Causa di Morte, Dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate
di Roma 1 in data 21.04.2015 e registrata al n. 1125 vol. 9990, trascritta a Portoferraio (Li) al
n° part. 1029 in data 26.06.2015, in morte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'eredità è stata devoluta
per legge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX).

A.9.2) TRASCRIZIONE a favore n° part. 1526 del 07.10.2000

Atto di Provenienza oltre ventennio

Atto di Compravendita, Notaio D. Morelli in Piombino (Li), repertorio 47393 del 29.09.2000, trascritto a Portoferraio (Li) al n° part. 1526 in data 07.10.2000, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ed XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, per la quota di proprietà di 3/36, dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX).

A.9.3) TRASCRIZIONE contro n° part. 527 del 17.03.2025

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficiale Giudiziario sede di Roma (Rm), repertorio 4133 del 06.02.2025, in favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sede in XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), e contro XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 3/36 corrispondente al godimento turnario dal 01.09 al 30.09 di ciascun anno del bene oggetto di esecuzione.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene

Il bene oggetto della procedura, consistente in un appartamento in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", ubicato nella frazione di Procchio del Comune di Marciana (Li), Via dei Gabbiani n°1.

L'appartamento, inserito al secondo piano dell'edificio "B" e contraddistinto con la sigla "B29", al quale si accede mediante scale, ascensori e ballatoio condominiali, pubblicizzato sul sito del Residence come tipologia "Trilo 6", al suo interno risulta composto di: soggiorno all'ingresso con letto matrimoniale ribaltabile, camera matrimoniale indipendente, piccola cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno con divano letto estraibile, camera arredata con due letti singoli, bagno con doccia e loggiato abitabile.

L'intera unità immobiliare, seppur con imperfezioni dovute alla vetustà, si presenta in sufficiente stato di conservazione, mostrando elementi di rifinitura ed impiantistici dell'epoca di costruzione risalente alla fine degli anni '60 inizi anni '70 del vecchio secolo. A riguardo si possono elencare gli intonaci tinteggiati per le pareti ed i soffitti, le pavimentazioni in cotto all'interno ed in klinker al loggiato, i rivestimenti al cucinotto ed al servizio igienico in piastrelle di ceramica e quest'ultimo arredato con elementi sanitari in vetro china (lavabo, w.c., bidet e piatto doccia) e cabina doccia in pannelli di

polycarbonato, gli infissi finestrati in legno con vetro singolo e sistemi oscuranti in avvolgibili di plastica, porte interne in tamburato e porta di ingresso in legno.

A livello tecnologico questa risulta essere dotata di impianto elettrico, in cavidotti sottotraccia e quadro elettrico come da foto allegata, di boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria installato nel bagno e di piano cottura a induzione. L'unità è priva sia di riscaldamento che di condizionamento.

Dai rilievi eseguiti risulta che l'abitazione, inscrivibile in un rettangolo dalle dimensioni massime di ca ml. 12,00 x ml. 6,95, con altezza interna utile di ml. 2,45, misura una superficie interna netta³ di ca mq. 59 e lorda⁴ di ca. mq. 66, con ca mq. 7,50 di loggiato.

B.2) Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il bene fa parte dell'edificio "B" del complesso immobiliare denominato "Condominio Residence Napoleon", posizionato sul versante collinare a sud della frazione di Procchio.

Gli edifici principali, come detto tutti collegati tra loro mediante ballatoi in aggetto sul retro, si sviluppano su 6 livelli fuori terra e due seminterrati, hanno struttura portante in cemento armato, copertura piana e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata. Complessivamente negli edifici sono ricompresi circa 150 alloggi oltre ai servizi (lavanderia, magazzini, ambulatorio, locali tecnici, etc...), raggiungibili mediante due scale con ascensore ed un gruppo ascensori (n° 2 ascensori), entrambi esterni e che attestano sui ballatoi sviluppati per tutta la lunghezza degli edifici.

Nel loro complesso gli immobili versano in sufficiente stato di conservazione, le parti murarie e le strutture portanti non presentano lesioni anche se si denotano alcune porzioni di parti esterne ammalorate a causa di infiltrazioni e/o distaccamenti per le quali sarebbero necessari interventi di ripristino.

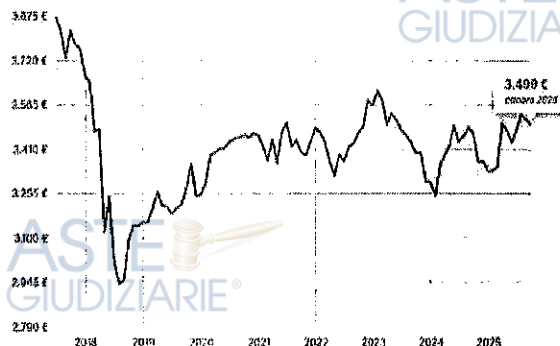
Detto complesso, oltre che dei tre edifici residenziali in continuità tra loro, si compone di impianti e servizi ad uso comune tra cui una reception, un'ampia corte pertinenziale con viabilità interne ed aree attrezzate, aree parcheggio, piscina con spogliatoi e zona tennis.

³ Determinata al netto delle murature.

⁴ Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. Nel caso in esame gli spessori delle murature confinanti con le altre proprietà è stato stimato in quanto non rilevabile direttamente.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile, trovandosi a soli 750 ml. in linea d'aria dal mare ed ha ridosso di una località balneare attrezzata con negozi, stabilimenti, zona pedonale e ben collegata alle altre località dell'isola, presenta una forte vocazione turistica prevalentemente nel periodo estivo. In merito all'andamento del mercato immobiliare della zona, prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 12 mesi (ottobre 2024 – ottobre 2025) l'andamento dei prezzi degli immobili per il Comune di Marciana, seppur lieve, ha avuto una fase crescente di circa l'1%.



C) STIMA DEL BENE

C.1) Scelta della modalità di vendita dei lotti

Vista la natura e la consistenza del bene non si ritiene possibile la suddivisione in lotti.

C.2) Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, non avendo reperito sufficienti ed attendibili comparabili non è stato possibile ricorrere ad una stima per MCA (*market comparison approach*).

E' stato fatto quindi ricorso all'*Income Capitalization Approach* che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o attendibili dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* come appunto nel caso di specie. In questo caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

In pratica l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

Il reddito degli immobili è dato dall'affitto.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto ed il prezzo di un immobile.

L'*Income Capitalization Approach* si articola nei seguenti metodi:

4. Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
5. Capitalizzazione dei redditi (*Yield Capitalization*);
6. Analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis*).

Nel caso specifico è stato adottato il metodo per capitalizzazione diretta (*direct capitalization*) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per quanto concerne il bene (in grado di fornire una rendita illimitata) la formula da adottare è la seguente:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

Dove:

V è il valore di mercato del bene;

Bf reddito annuo lordo dell'immobile da valutare;

r è il saggio di capitalizzazione lordo.

Data la vocazione prettamente turistica della zona e in particolare dell'oggetto in stima, per la ricerca del saggio di capitalizzazione è stato ritenuto più appropriato svolgere un'indagine di mercato ricercando immobili simili proposti in affitto o in vendita su siti specializzati. Dalla ricerca lo scrivente ha trovato alcuni beni comparabili i cui dati sono stati riportati di seguito:

Comparabili con dati di vendita:

Annuncio sul sito "Idealista" – rif. n°CBI123-1588-2214 Appartamento situato in piccolo contesto condominiale in Via di Fonte di Leggio, a soli 300 metri dal mare di Procchio, ideale come casa vacanze o come investimento. L'immobile si trova al piano seminterrato, ma grazie ad ampie finestre risulta luminoso durante tutto il giorno e risulta composto da: cucina abitabile, camera matrimoniale e bagno, oltre a giardino privato. Della superficie di circa mq. 34 ed un prezzo richiesto di €. 115.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. 3.382.

Annuncio sul sito "Idealista" – rif. n°FL-1862VZ Appartamento situato a metà strada tra Procchio e Marciana Marina a circa 200 metri dal mare, in contesto condominiale. Bilocale composto da soggiorno/cucina, bagno e camera da letto, oltre a spazio esterno. Della superficie di circa mq. 47 ed un prezzo richiesto di €. 180.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. 3.830.

Annuncio sul sito "Immobiliare.it" – rif. E72/GM334113 Bilocale in ottimo stato al secondo ed ultimo piano composto da salotto, cucinotto, bagno e camera matrimoniale. Inserito in contesto condominiale, l'alloggio è dotato di climatizzazione. Della superficie di circa mq.41 ed un prezzo richiesto di €. 165.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. 4.024.

Comparabili con dati di locazione:

Annuncio sul sito "Idealista" – rif. 21752470 Appartamento bilocale a piano terra rialzato composto da porzione di terratetto di colonica, al suo interno suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno oltre ampio loggiato. Della superficie di circa mq. 45 ed un affitto mensile richiesto di €. 2.000,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. €. 44,44.

Annuncio sul sito "EasyAvvisi" – rif. 21752470 Appartamento al secondo piano bilocale a piano terra rialzato composto da porzione di terratetto di colonica, al suo interno suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno oltre ampio loggiato. Della superficie di circa mq. 55 ed un affitto mensile richiesto di €. 1.200,00, il prezzo unitario è pari a €/mq. €. 21,82.

Dalle risultanze ottenute è stato possibile risalire al saggio di capitalizzazione come di seguito:

Saggio di Capitalizzazione = $\sum \text{media canoni} / \sum \text{media valori unitari}$
da cui:

$$[\text{€/mq. } 44,44 + 21,82] / 2 * 12 / [\text{€/mq. } (3.382 + 3.830 \cdot 4.024) / 3] = 0,1061 \%$$

C.3) Determinazione del valore di stima

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene caduto nella procedura, che si ricorda essere la quota di 3/36 dell'appartamento contraddistinto con la sigla "B29" e di tipologia "Trilo 6" del "Condominio Residence Napoleon", è possibile calcolare la sua redditività sulla base delle offerte di locazione pubblicizzate sul proprio sito internet come di seguito riportato:

 **CONDOMINIO RESIDENCE
NAPOLEON
ISOLA D'ELBA**

IL RESIDENCE • APPARTAMENTI • SERVIZI • LISTINO PREZZI • ISOLA D'ELBA • DOVE SIAMO • CONTATTI

LISTINO PREZZI

Tabella dei prezzi giornalieri degli appartamenti del Residence Napoleon per la stagione 2025

TIPOLOGIA	PERIODO A 01/05 - 25/05	PERIODO B 26/05 - 07/06 21/06 - 29/06	PERIODO C 08/06 - 21/06 14/06 - 20/06	PERIODO D 22/06 - 05/07 31/06 - 13/07	PERIODO E 06/07 - 02/08	PERIODO F 03/08 - 30/08
Studio 4	€ 224 / 32,00 gg	€ 266 / 36,00 gg	€ 384 / 62,00 gg	€ 476 / 68,00 gg	€ 581 / 83,00 gg	€ 861 / 123,00 gg
Studio 4 +1	€ 238 / 34,00 gg	€ 280 / 40,00 gg	€ 408 / 68,00 gg	€ 511 / 73,00 gg	€ 616 / 88,00 gg	€ 896 / 128,00 gg
Studio 5 +1	€ 288 / 38,00 gg	€ 368 / 44,00 gg	€ 434 / 62,00 gg	€ 532 / 76,00 gg	€ 644 / 82,00 gg	€ 945 / 135,00 gg
Trilo 6	€ 294 / 42,00 gg	€ 358 / 48,00 gg	€ 448 / 64,00 gg	€ 560 / 80,00 gg	€ 685 / 85,00 gg	€ 994 / 142,00 gg

Calcolo della redditività complessiva dell'appartamento "B29" tipologia "Trilo 6" per tutto il periodo di utilizzo:

periodo	prezzo		giorni		Totali
"A" dal 01/05 al 25/05	€. 42,00	x	25	=	€. 1.050,00
"B" dal 26/05 al 07/06 e dal 21/09 al 29/09	€. 48,00	x	22	=	€. 1.056,00
"C" dal 08/06 al 21/06 e dal 14/09 al 20/09	€. 64,00	x	21	=	€. 1.344,00
"D" dal 22/06 al 05/07 e dal 31/08 al 13/09	€. 80,00	x	28	=	€. 2.240,00
"E" dal 06/07 al 02/08	€. 95,00	x	28	=	€. 2.660,00
"F" dal 03/08 al 30/08	€. 142,00	x	28	=	€. 3.976,00
Totale redditività per tutto il periodo di utilizzo			152		€. 12.326,00

Pertanto per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sarà applicata la formula precedentemente citata:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

da cui:

Valore di Mercato dell'Unità Immobiliare = €. 12.326,00 / 0,1061 = €. 116.173,42
in cifra tonda = €. 116.000,00

Calcolo della redditività dell'appartamento "B29" tipologia "Trilo 6" per il periodo di utilizzo spettante all'esecutata:

periodo	prezzo		giorni		Totali
"B" dal 21/09 al 29/09	€. 48	x	10	=	€. 480,00
"C" dal 14/09 al 20/09	€. 64	x	7	=	€. 448,00
"D" dal 01/09 al 13/09	€. 80	x	13	=	€. 1.040,00
Totale canone di locazione annuo			30		€. 1.968,00

Pertanto per la ricerca del più probabile valore di mercato della quota dell'unità immobiliare in stima sarà applicata la formula precedentemente citata:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

da cui:

Valore di Mercato della quota dell'immobile di 3/36 = €. 1.968,00 / 0,1061 = €. 18.548,54
corrispondente al godimento turnario dal 01.09 al 30.09

C.4) Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato andrà applicata una riduzione che tenga di conto delle seguenti limitazioni:

- i) non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
- ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare poiché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere di accesso;
- iii) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
- iv) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- v) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;
- vi) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.

Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del cd. valore a base d'asta. Nel caso specifico, data la tipologia del bene in stima, una decurtazione del 5% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui:

Più Probabile Valore di Mercato	€. 18.548,54
coefficiente di abbattimento 5%	€. 927,43
<u>Valore a Base d'Asta al lordo spese</u>	<u>€. 17.621,11</u>

C.5) Conclusioni e Valore a Basa d'Asta

Sulla base di quanto sviluppato nella stima di cui sopra, i valori richiesti dal G.d.E. nel suo quesito sono:

Valore di Mercato	€. 18.548,54
abbattimento del 5%	€. 927,43
arretrati condominiali	€. 4.579,42
detrazione per regolarizzazione in ambito catastale	€. 75,00

Valore a Base d'Asta

In cifra tonda pari a

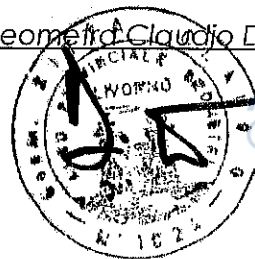
€. 12.966,69

€. 13.000,00

(Tredicimila euro/00)

A conclusione lo scrivente ricorda che quanto in stima consta in una quota di multiproprietà corrispondente al godimento turnario di tre decadi dal 01.09 al 30.09 di ciascun anno e che per l'immobile non è stato possibile verificare la conformità edilizio-urbanistica.

Ritenendo di aver compiutamente e diligentemente risposto ai quesiti postigli e quindi di aver concluso il mandato che con il giuramento si era impegnato ad assolvere, ringraziando per la fiducia accordatagli ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, resta a disposizione per eventuali richieste di ulteriori integrazioni/chiarimenti.

*Cecina li, 04 dicembre 2025*il tecnicogeometra Claudio Ditta

Allegati:

- Allegato Fotografico – Lotto 1;
- Allegato Fotografico – Lotto 2;
- Estratto della Mappa Catastale;
- Elaborato Planimetrico con Elenco Subalterni;
- Visura Catastale Storica Lotto 1;
- Visura Catastale Storica Lotto 2;
- Planimetria Catastale Lotto 1;
- Planimetria Catastale Lotto 2;
- Elaborato Grafico con lo stato rilevato del Lotto 1;
- Elaborato Grafico con lo stato rilevato del Lotto 2;

- Certificazione di Momentanea Irreperibilità delle Pratiche Edilizie;
- Atto di Provenienza del 1995 Lotto 1;
- Atto di Provenienza del 2000 Lotto 2;
- Nota di Trascrizione della Successione del 2015 Lotto 1 e 2;
- Certificazione Pendenza Condominiali lotto 1;
- Certificazione Pendenza Condominiali lotto 2;
- Certificazione dell'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
- verbale del sopralluogo;
- ricevute pec trasmissione perizia alla sola parte procedente.

