

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Andrea LEMMI**  
Via G. Verdi n° 7 – 57126 Livorno  
Tel. 0586/88.52.22  
e-mail [75a.lemmi@gmail.com](mailto:75a.lemmi@gmail.com)  
PEC: [andrea.lemmi@geopec.it](mailto:andrea.lemmi@geopec.it)  
C.F. LMMNDR75C24E625N  
P.IVA 01277260491

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott.ssa Elisa PINNA**

----- φ -----

**Esecuzione Immobiliare n° 54/2025**

Promossa da:

- XXXXXXXX

Contro:

- XXXXXXXX

- Esperto Stimatore: **Geom. Andrea LEMMI**

- Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie Livorno**

- Data Decreto di nomina: 20/06/2025

- Data trasmissione giuramento: 30/06/2025

- Data udienza ex 569 cpc: 26/03/2026

----- φ -----

**LOTTO N° 1-**

Appartamento al piano terreno in multiproprietà, con disponibilità dal 1° al 30 settembre di ogni anno, facente parte del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso

dalla Via dei Gabbiani n° 1, precisamente dall'edificio denominato convenzionalmente "1/B" e distinto con il numero interno "B/7".

----- Φ -----

**R.G.E. Procedura n.54/2025**

LOTTO UNO

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1. CREDITORI ISCRITTI**

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

**2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	XXXXXXXXXXXX	Quota	XXXX	Debitore	XX

**3. CREDITORI SEQUESTRANTI**

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

**4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXXXXXXXXXXX				
02/07/2020	notaio	Giuseppe CAPPARELLA	data	02/07/2020	repertorio	13274
al oggi	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Portoferraio	data	07/07/2020	n. particolare	936

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXXXXXXXXXXX				
23/04/1986	notaio	Ilario RIPOLI	data	23/04/1986	repertorio	9684

al	TRASCRIZIONE					
02/07/2020	Ufficio	Portoferraio	data	30/04/1986	n. particolare	525

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
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

--

## 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									

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

**IMMOBILE IN MULTIPROPRIETA' CON DISPONIBILITA' IN BASE AL PERIODO DI PROPRIETA'  
CHE È DAL 1° AL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO**

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

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

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>	Scegliere	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	Scegliere
--	-----------	--	-----------

## 8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dalla quota di 3/36 della multiproprietà di un appartamento posto al piano terreno del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani n° 1, precisamente dall'edificio denominato convenzionalmente "1/B" e distinto con il numero interno "**B/7**" (periodo di utilizzo dal 1° settembre al 30 settembre incluso di ogni anno).

Il compendio immobiliare è costituito da appartamento al piano terreno, composto da un vano iniziale, angolo cottura, bagno, ampio vano pluriuso e loggia.

L'immobile confina con la corte condominiale, portico condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo se altri e più precisi confini.

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo	€. 20.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	-
Debiti condominiali	€. 5.145,18-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	€. 14.800,00

Prezzo base d'asta al lordo	€. 17.458,33
Spese regolarizzazioni/ripristino	-
Debiti condominiali	€. 5.145,33-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	€. 12.300,00

## 10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere un elemento.
---	------------------------

----- φ -----

### - LOTTO N° 2-

Appartamento al piano secondo in multiproprietà, con disponibilità dal 1° al 30 giugno di ogni anno, facente parte del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani n° 1, precisamente dall'edificio denominato convenzionalmente "1/B" e distinto con il numero interno "B/22".

----- φ -----

### **R.G.E. Procedura n.54/2025**

**LOTTO DUE**

## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### 1. CREDITORI ISCRITTI

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

### 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	XXXXXXXXXXXX	Quota	XXX	Debitore	XX

### 3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

### 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXX				
02/07/2020	notaio	Giuseppe CAPPARELLA	data	02/07/2020	repertorio	13274
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Portoferraio	data	07/07/2020	n. particolare	936

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXX				
02/07/2020	notaio	Giuseppe CAPPARELLA	data	02/07/2020	repertorio	13274
al	TRASCRIZIONE					
02/07/2020	Ufficio	Portoferraio	data	07/07/2020	n. particolare	935

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXX				
06/12/2016	notaio	Ag. Entrate	data	06/12/2016	repertorio	4602/9990
al	TRASCRIZIONE					
02/07/2020	Ufficio	Portoferraio	data	12/01/2017	n.	78

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXX				

06/12/2016	notaio	Francesco VARCASIA	data	18/07/1972	repertorio	53902
al	TRASCRIZIONE					
18/07/1972	Ufficio	Portoferraio	data	25/07/1972	n.	331

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
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

--

## 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
-----------------------------	----

**IMMOBILE IN MULTIPROPRIETA' CON DISPONIBILITA' IN BASE AL PERIODO DI PROPRIETA' CHE È DAL 1° AL 30 GIUGNO DI OGNI ANNO**

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

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

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>	Scegliere	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	Scegli
--	-----------	--	--------

**9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dalla quota di 3/36 della multiproprietà di un appartamento posto al piano secondo del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani n° 1, precisamente dall'edificio denominato convenzionalmente "1/B" e distinto con il numero interno "B/22" (periodo di utilizzo dal 1° giugno al 30 giugno incluso di ogni anno).

Il compendio immobiliare è costituito da appartamento al piano secondo, composto da un vano iniziale, angolo cottura, bagno, ampio vano pluriuso e loggia.

L'immobile confina con la corte condominiale, portico condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo se altri e più precisi confini.

**10. VALUTAZIONE DEL BENE**

<b>Valore di mercato al lordo</b>	€ 20.000,00
-----------------------------------	-------------

Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 750,00-
Debiti condominiali	€. 7.839,50-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	€. 11.400,00

Prezzo base d'asta al lordo	€. 17.458,33
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 750,00-
Debiti condominiali	€. 7.839,50-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	€. 8.800,00

### 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere un elemento.
---	------------------------

----- ☉ -----

## ASTE - LOTTO N° 1- PREMESSA

### A) ANALISI PRELIMINARE PAG. 13

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi pag. 13.
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza pag. 14.
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia pag. 15.
- A.4. Gravami sulla proprietà pag. 17.
- A.5. Stato di possesso pag. 18.
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale pag. 18.
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento pag. 19.
- A.8. Pendenze giudiziarie pag. 20.
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni pag. 20.

### B) DESCRIZIONE GENERALE PAG. 23

B.1. Descrizione del bene pag. 23.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte pag. 26.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione pag. 27.

**C) STIMA DEL BENE PAG. 28**

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti pag. 28.

C.2. Scelta del procedimento di stima pag. 28.

C.3. Determinazione del valore di mercato pag. 40.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta pag. 40.

**D) CONCLUSIONI PAG. 87**

**E) ELENCO ALLEGATI PAG. 88**

----- Φ -----

Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via G. Verdi n° 7, iscritto al n° **1.140** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **212** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, come da decreto di nomina (all. n° **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza ed il Comune in cui sono posti gli immobili, stante il quesito posto espone quanto segue.

-che in data 30/06/2025, il sottoscritto prestava il giuramento di rito accettando l'incarico;

- che in data 10/07/2025 lo scrivente reperiva dall'Ufficio Provinciale di Livorno Agenzia del Territorio la documentazione catastale;

- che in data 10/07/2025 lo scrivente eseguiva una ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Livorno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio, al fine di verificare per l'immobile oggetto di perizia se vi erano altre trascrizioni, note o iscrizioni a nome dell'esecutato oltre a quelle già individuate nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Avv. David MORELLI datata 09/04/2025, ottenendo le copie delle ispezioni ipotecarie eseguite;

- che in data 26/09/2025 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Livorno Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato interessanti l'immobile ed i soggetti di cui alla presente;

- che in data 17/09/2025 lo scrivente depositava istanza accesso atti a documenti amministrativi presso il Settore Edilizia del Comune di Marciana al fine di visionare e richiede copia delle partiche edilizie che hanno interessato l'immobile;

- che in data 19/11/2025 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente;

Si precisano i limiti dell'incarico: le informazioni e considerazioni riportate nella presente perizia immobiliare si basano sulle evidenze delle verifiche documentali di quanto fornito dai PP.UU., informazioni che si assumono complete, e di quanto visibilmente accertabile a seguito della documentazione ricevuta a mezzo mail in data 29/09/2025, nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione della stessa.

Ne consegue che non è stato oggetto di analisi tutto ciò che risultava non individuabile durante il sopralluogo se non attraverso ispezioni invasive o specifici rilievi come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali servitù di tubazioni ed impianti confinate nelle murature o occultate nel sottosuolo così come la presenza di sostanze o materiali interrati, la conformità dei materiali utilizzati in costruzione e/o delle componenti impiantistiche e/o dei "pacchetti murari" alle norme dell'epoca della loro realizzazione o installazione, alla correttezza dei confini come materializzati in loco, la presenza di interventi edilizi non denunciati e occultati alla normale vista (per esempio da arredi); la determinazione del prezzo base d'asta che andremo successivamente ad eseguire contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene

anche il rischio per eventuali esborsi dovuti qualora si manifestassero queste eventuali criticità.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma le seguenti considerazioni secondo lo schema indicato dal tribunale di Livorno.

### **A) ANALISI PRELIMINARE**

#### **A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.**

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dalla quota di 3/36 della multiproprietà di un appartamento posto al piano terreno del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani n° 1, precisamente dall'edificio denominato convenzionalmente "1/B" e distinto con il numero interno "**B/7**" (periodo di utilizzo dal 1° settembre al 30 settembre incluso di ogni anno).

Il compendio immobiliare è costituito da appartamento al piano terreno, composto da un vano iniziale, angolo cottura, bagno, ampio vano pluriuso e loggia.

Il bene in esame risulta essere di proprietà del **XXXXX**, nato a **XXXXX** il **XXXXX**, C.F. **XXXXX**, proprietario di 3/36 corrispondenti a tre quote decadali, di stato civile libero, il tutto a seguito di atto di vendita del

Dott. Giuseppe CAPPARELLA di Civitavecchia del 02/07/2020, Rep. 13274, Racc. 7740, trascritto a Portoferraio il 07/07/2020 al Registro Particolare n° 936 (all. n° **02**).

## **A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.**

Il bene oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana al Foglio 45, Particella n° 356, Sub. 72, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 3 vani, R.C. €. 325,37, come da visura catastale storica allegata (all. n° **03**).

L'intestazione dell'esecutato risulta corretta, mentre non risulta corretto l'indirizzo.

Si allega inoltre l'estratto di mappa (all. n° **04**), l'elaborato planimetrico (all. n° **05**) e la planimetria catastale (all. n° **06**).

Confrontando la planimetria catastale dell'appartamento con lo stato dei luoghi si può indicare la conformità, si precisa che è stata rilevata una piccola parete di arredo adiacente all'armadio, una differente indicazione dell'altezza interna, ed alcune piccole inesattezze grafiche sulla posizione delle murature interne, tali situazioni comunque non determinano una condizione di aggiornamento della planimetria catastale, in quanto non incidono sulla variazione della consistenza e del classamento, così come indicato nella Circolare n° 2 del 09/07/10 dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile confina con la corte condominiale, portico condominiale, proprietà **XXXXX**, proprietà **XXXXX**, **XXXXX**, **XXXXX**, proprietà **XXXXX**, proprietà **XXXXX**, proprietà **XXXXX**, proprietà **XXXXX** e **XXXXX**, salvo se altri e più precisi confini.

### **A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalle verifiche effettuate è scaturito che il fabbricato in cui il bene fa parte è stato a seguito di permesso di costruzione n° 71 del 17/03/66 con successiva variante n° 204 del 27/11/67, mentre il certificato di abitabilità n° 753 è stato rilasciato in data 14/02/1969, tali pratiche non sono state visionate in quanto da parte del Comune è stata rilasciata dichiarazione di irreperibilità (all. n° **07**) e pertanto non è possibile verificare la conformità.

Successivamente per il complesso edilizio è stata presentata presso il Comune di Marciana in data 29 aprile 1986, domanda sanatoria edilizia distinta al Prot. n° 2781, per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 34 del 27/06/2018 (all. n° **08**).

Confrontando gli elaborati grafici allegati al P.d.C. in sanatoria (all. n° **09**) e lo stato dei luoghi non sono state rilevate delle difformità,

pertanto **si può indicare la conformità**, si precisa che è stata rilevata una piccola differenza nell'indicazione dell'altezza interna e nella posizione di alcuni pilastri di costruzione, tali situazioni non sono da considerarsi come difformità ma tolleranze costruttive, come indicato nell'Art. 34Bis, del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa).

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Dalle visure effettuate è scaturito che il bene in esame nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale è compreso in parte in zona "B di saturazione o completamento edilizio", sottozona B0, regolamentata dall'Art. 21 comma 9.1 delle N.T.A. ed in parte in zona "E agricole – extraurbane", sottozona E1, regolamentata dall'Art. 25 comma 2 delle N.T.A.

Il fabbricato ricade in area a vincolo idrogeologico, aree di protezione Paesaggistica – Storico – Ambientale e Archeologica.

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Lo scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili.

Non risultano elementi che possano configurare l'esistenza di censi o livelli gravanti sull'immobile, l'area ricade, come già indicato nel capitolo precedente, all'interno del sito di interesse archeologico, soggetto a vincolo paesaggistico, storico Ambientale ed archeologico.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari

che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

#### **A.5. Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, in quanto essendo un appartamento in multiproprietà alla data del sopralluogo il residence Napoleon era chiuso, in quanto aperto dal 1° Maggio al 30 Settembre compreso di ogni anno, inoltre l'esecutato ne ha disponibilità dal 1° settembre al 30 settembre compreso, di ogni anno.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Marciana, la residenza del **XXXXX** risulta a **XXXXX** in Via **XXXXX** e di stato civile libero.

Lo scrivente in data 26/09/2025 ha inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione e/o similari per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto che: "Non risultano contratti di nessun genere, locazione o comodato, a nome dei soggetti indicati nella richiesta" (all. n° **10**).

#### **A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

L'immobile è compreso in un fabbricato dove è presente l'amministratore del Condominio, pertanto lo scrivente esperto ha

provveduto ad inviare la debita richiesta all'amministratore, il quale ha dichiarato che alla data del 03/02/2026, le quote condominiali scadute ammontano ad €. 5.145,18, la quota ordinaria condominiale da preventivo del 2025 ammonta ad €. 1.001,13 per una quota di 0,4079 millesimi e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie (all. n° 11).

Gli importi potranno modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

Nel regolamento condominiale (all. n° 12), sono riportate tra l'altro le modalità di utilizzo delle parti esclusive e comuni del complesso residenziale nonché gli obblighi dei comproprietari, la gestione e l'amministrazione etc., è presente anche il regolamento di Comunione.

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

Il trasferimento di detto immobile, che non ha caratteristiche di abitazione di lusso, non è soggetto ad I.V.A. ma ad imposta di registro.

Dall'analisi documentale effettuata e dalle verifiche condotte si può sostenere che per l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti

per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs 122/2005 e che non sussistono i presupposti per una comoda divisibilità del bene in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**

Dalle indagini condotte presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E., non risultano essere presenti pendenze giudiziarie in capo all'immobile.

#### **A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.**

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 10/07/2025, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti è presente relazione notarile ventennale, è scaturito quanto segue:

##### **TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'**

- **TRASCRIZIONE Part. 525 del 30/04/1986:** Atto del notaio Ilario RIPOLI di Roma del 23/04/1986, Rep. 9684/3645, con il quale la Sig.ra **XXXXX** vendeva alla **XXXXX** la quota di comproprietà ad essa spettante pari a 3/36 dell'intero sulla seguente porzione immobiliare, da godere in regime di multiproprietà, facente parte del complesso residenziale denominato "Residence Napoleon", in Comune di Marciana, Isola d'Elba, località Fonte al Leccio, Frazione Procchio e più precisamente: "appartamento facente parte dell'edificio individuato dal numero

1/B, posto al piano terzo, distinto con il numero interno B/7, composto di due camere ed accessori", censito al N.C.E.U. al Fg. 45, N. 356, Sub. 72, Cat. A/2, Cl. 1°, vani 3, R.C. £. 234.

L'acquisto della predetta quota di comproprietà attribuiva il possesso ed il godimento esclusivi dell'appartamento suddetto, nonché il proporzionale godimento degli impianti, delle strutture e dei servizi, offerti all'interno del complesso residenziale, limitatamente ad una frazione di anno di prestabilita, individuata nel periodo di trenta giorni consecutivi decorrenti dal primo al trenta settembre, incluso di ciascun anno.

- **TRASCRIZIONE Part. 936 del 07/07/2020:** Atto di compravendita del notaio Giuseppe CAPPARELLA di Civitavecchia del 02/07/2020, Rep. 13274, Racc. 7740 contro la Sig.ra **XXXXX** ed a favore del **XXXXX**, che accetta ed acquista, i seguenti diritti sulle porzioni immobiliari in multiproprietà facenti parte del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani, e precisamente, dell'edificio denominato convenzionalmente "1/B": diritti indivisi di piena proprietà pari a tre trentaseiesimi (3/36), corrispondenti a tre quote decadali,

dell'appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno "B/7" (B/sette), della consistenza catastale di vani tre (3).

Detta porzione immobiliare, risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Marciana, al foglio 45, particella 356 subalterno 72, zona censuaria unica, categoria A/2, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.43, Via degli Olivi località Procchio, n. 64, piano T, interno B7, rendita catastale Euro 325,37.

L'acquisto delle quote di comproprietà in oggetto conferisce al la parte acquirente il possesso ed il godimento esclusivo dell'appartamento sopra descritto e degli impianti, delle strutture e dei servizi offerti dall'intero complesso residenziale, limitatamente ad una frazione di anno prestabilita, individuata in un periodo di trenta giorni consecutivi decorrenti dal 1° settembre al 30 settembre incluso di ogni anno.

#### ISCRIZIONI

NESSUNA

#### TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE Part. 650 del 31/03/2025:** per atto giudiziario da verbale di pignoramento immobili a favore del **XXXXX**, con sede in **XXXXX**, Cod. Fisc. **XXXXX** e contro **XXXXX** nato il **XXXXX** a **XXXXX**, C.F. **XXXXX**, per la quota di 3/36 dell'appartamento in multiproprietà

corrispondente al godimento turnario dal 1/9 al 30/9 di ciascun anno per l'immobile posto in Marciana (LI), Loc. Procchio, Via dei Gabbiani 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Part. 356, Sub. 72.

## **B) DESCRIZIONE GENERALE**

### **B.1. Descrizione del bene**

In data 19/11/2025 lo scrivente esperto stimatore, alla presenza della Sig.ra **XXXXX**, in qualità di capo ricevimento del residence, che ha permesso l'accesso ai luoghi, effettuava il sopralluogo di rito in modo da visionare l'immobile ricadente nella procedura, eseguendo un rilievo metrico e fotografico.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Marciana, Località Procchio, Via dei Gabbiani n° 1, Edificio B, interno B7, piano terreno (piano primo rispetto l'area condominiale posteriore).

L'accesso al compendio immobiliare avviene tramite cancello posto sulla via principale dal quale parte una strada asfaltata in salita che porta ad un'area di manovra dove sono ubicati i posti auto condominiali.

L'accesso all'appartamento posto a sinistra uscendo l'ascensore (in quanto il fabbricato essendo posizionato su una collina la parte posteriore risulta più bassa rispetto la parte anteriore) od utilizzando anche le scale pretesi nel portico condominiale, è composto da un

vano d'ingresso, angolo cottura, bagno, ampio vano prospettante e loggia esclusiva.

L'intero appartamento è pavimentato in gres, con battiscopa dove previsto in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'angolo cottura è rivestito nella fascia di lavoro con mattonelline in ceramica.

Il bagno è rivestito in ceramica, dotato di sanitari e box doccia.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico ed idrico, è presente il boiler elettrico per la produzione di acqua calda, ma non vi è l'impianto di riscaldamento e gas.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568

c.p.c.) che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Quanto sopra descritto si trova in discreto stato di conservazione e con alcune rifiniture di non recente realizzazione.

Si precisa che trattandosi di alloggio facente parte di una multiproprietà il periodo di utilizzo annuo riservato all'esecutato e relativamente alla propria quota di possesso è compreso dal 1° al 30 settembre di ogni anno.

A fine del sopralluogo è stato redatto il verbale di sopralluogo (all. n° **13**), dove la **XXXXX**, quale capo ricevimento del residence ha dichiarato che nelle proprietà condominiali vi è l'uso della piscina, campo da tennis, parcheggi, reception, sala comune, ristorante e tutte le pertinenze di carattere condominiale, inoltre ha precisato che il residence è aperto dal primo maggio al trenta settembre di ogni anno e che la struttura è allacciata all'impianto idrico, elettrico e fognario pubblico.

L'immobile sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **14**) ed elaborato grafico sommario (all. n° **15**), ha

una superficie esterna lorda<sup>1</sup> di **circa. mq. 42,00** e la loggia ha una superficie esterna di **circa mq. 7,29**.

## **B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

Il bene in oggetto fa parte di un complesso residenziale turistico denominato "Residence Napoleon" costituito da un vasto fabbricato che si eleva per sei/sette piani fuori terra oltre a piano interrato e comprende centoquarantasei unità immobiliari tra bilocali e trilocali suddivisi in varie scale che rispecchiano la tipologia classica della casa-vacanza, magazzini, uffici, negozio ed un supermercato.

Il complesso è inoltre dotato di una reception, di un ristorante, di una lavanderia, di piscine attrezzate, di un campo da tennis e di aree a verde attrezzate ed in parte adibite a parcheggi auto.

Costruito a metà degli anni 60' in posizione panoramica il complesso presenta caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia alberghiera dell'epoca, con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementi, copertura piana, facciata ad intonaco civile, scala esterne in muratura con gradini rivestiti in travertino, e ballatoi pavimentati in piastrelle di gres.

---

<sup>1</sup> Acronimo SEL, così definita dal CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entroterra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Tra gli impianti condominiali da segnalare quello di ascensore ed il Wifi.

La proprietà è delimitata da una recinzione in muratura con cancello carrabile in ferro, mentre i percorsi stradali interni sono asfaltati ed in parte pavimentati.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Si precisa che trattasi di un complesso turistico gestito ed amministrato da terze persone che si occupano anche della manutenzione, della gestione delle parti comuni ed il periodo di apertura della struttura è compresa tra il primo maggio ed il trenta settembre, mentre nel periodo invernale questo resta chiuso al pubblico.

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

Il bene è vicino alla baia di Procchio, frazione di Marciana, in una posizione dominante e panoramica immersa nella vegetazione mediterranea e nelle vicinanze della costa e poco distante dal centro turistico di Marina di Campo.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali multipiano realizzati in epoche diverse e da varie strutture alberghiere.

La presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è sufficiente alle esigenze dell'abitato.

Per quanto riguarda l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona, per la categoria immobiliare residenziale, si rileva che nel corso degli ultimi 12 mesi c'è stato un aumento pari a circa 7,70% (fonte mercato immobiliare.it per la zona di Marciana).

### **C) STIMA DEL BENE**

#### **C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti**

Non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà dell'unità immobiliare.

#### **C.2. Scelta del procedimento di stima**

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

#### **Valore di mercato**

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani<sup>2</sup> definendo il "*principio dello scopo*" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"<sup>3</sup> che in questo

2) Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

3) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

*“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...<sup>4</sup>”*

*Invero “... il valore non è ... un carattere intrinseco di un 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 ai diversi scopi per cui viene valutato<sup>4</sup>.”*

4) I. MICHELETTI in “corso di estimo” edizione Calderini pag. 142

4) G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

Gli Standard Internazionali di Valutazione<sup>5</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>6</sup>"*

Il concetto è simile a quello riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie<sup>7</sup>" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della 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 cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

5) International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7) Note come "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>5</sup>.

Tra questi, gli Standard di Valutazione Italiani indicano anche il “principio dello scopo” e cioè “il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”<sup>6</sup> che, come si è visto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato<sup>7</sup>, quello finanziario<sup>8</sup> e quello dei costi<sup>9</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi

---

5) IVS 2007 – GN.1

6) CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

7) Sales comparison approach;

8) Income capitalisation approach;

9) Cost approach;

applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando

un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

### **C.3. Determinazione del valore di mercato**

Il caso in esame presenta una particolarità in quanto trattasi della stima di una quota, pari a 3/36 di un appartamento in multiproprietà e pertanto si ritiene che il metodo più appropriato sia il metodo finanziario e, nello specifico, il procedimento a capitalizzazione diretta, attraverso il quale si determina il valore di un immobile attraverso il reddito (affitto) che lo stesso produce.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre punti:

1. Ricerca del saggio di capitalizzazione lordo;
2. Ricerca del reddito dell'immobile da valutare;
3. Determinazione del valore attuale dell'immobile stabilito nel valore di mercato dell'immobile libero.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che saranno precisate di volta in volta.

Nel merito:

1. Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione si determina sulla base del rapporto tra reddito e valore di un immobile; ciò può avvenire in maniera diretta o in maniera indiretta attraverso metodi additivi, il Band of Investment nelle sue due componenti finanziaria e tecnico-economica ovvero con metodi finanziari; nel caso in esame viene adottato quest'ultimo. Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (weighted average cost of capital), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$WACC = \frac{E}{K} re + \frac{D}{K} rd$$

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

In campo immobiliare solitamente si utilizza la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità), depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione.

tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (risk free) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (risk premium).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e generalmente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento ovvero sulla base del Rendistato, mentre il secondo è legato al tipo di un investimento che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento del Rendistato e pari al 3,030%<sup>10</sup>, inflazione allo 1,10%<sup>11</sup>, rischio urbanistico pari 1,00% (considerato che l'intervento edilizio è stato già effettuato)<sup>12</sup>, il rischio illiquidità pari al 2% (legato alla durata dell'investimento ed al capitale impiegato) e rischio di settore pari al 13%, il tutto in considerazione della destinazione dell'immobile.

10) Fonte Banca d'Italia il riferimento è alla media dei titoli emessi nel gennaio 2026.

11) Fonte ISTAT, indice FOI relativo a dicembre 2024 su dicembre 2025.

12) Fonte Università luav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio illiquidità – valutabile tra l'1 ed l'1,5% – ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore) – con dati variabili tra il 7% e l'11%, valori adeguabili considerando l'attuale fase del mercato immobiliare e la tipologia dell'immobile.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 17,930%.

tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione, in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi a febbraio 2026 e pari al 2,175%<sup>13</sup>, inflazione allo 1,10%, spread pari al 1,955%<sup>14</sup>.

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 3,03%.

tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (LTV = Loan to value).

Nel caso in esame è stato assunto una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione è pari al 8,99%, come da tabella allegata (all. n° 16).

<sup>13</sup>) Fonte Euribor.it, media mensile Febbraio 2026

<sup>14</sup>) Fonte Ministero del Tesoro – Ricavato dal tasso medio dei mutui con garanzia ipotecaria per il periodo gennaio-marzo 2026 ed utilizzabile per il trimestre in corso.

## 2. Reddito dell'immobile

Per l'immobile lo scrivente ha effettuato ricerche on-line su siti accreditati cercando di reperire delle proposte di canone per affitti di tipologia simile all'immobile oggetto della presente, e con caratteristiche immobiliari simili.

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli rinvenendo due offerte valide:

### 1° Comparabile

offerta reperita su "immobiliare.it" codice annuncio 112114701, casa-vacanze per mese giugno presso residence Napoleone con piscina eccezionale, isola d'Elba, Procchio LI, mq. 60, canone richiesto € 2.000,00 al mese.

Come assunzione si considera la richiesta di affitto per il mese di giugno, simile alla richiesta di affitto per il mese di settembre.

### 2° Comparabile

offerta reperita su "idealista.it" codice annuncio 27752470, appartamento di 45 mq, in affitto a Procchio con giardino per locazione turistica nel periodo estivo e transitoria nel periodo invernale, in antica colonica nel verde a due passi dal mare grandi spazi esterni con viale d'accesso esclusivo, posto auto limitrofo all'appartamento, canone nei mesi estivi € 1.600,00 al mese.

### 3. Valore attuale dell'immobile

La determinazione del valore attuale del bene (V) è data dall'applicazione della formula che segue.

$$V = \frac{R}{i}$$

Dove:

R: è il canone lordo (in questo caso del periodo di utilizzo)

i: saggio di capitalizzazione

Il risultato è il valore di mercato dell'immobile per capitalizzazione relativa alla quota di 3/36 di possesso dell'esecutato del bene oggetto della presente sarà pari ad **€. 20.000,00** (diconsi euro ventimila), come da tabella allegata (all. n° 17).

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per il debito condominiale indicato in €. 5.145,18.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è di €. 20.000,00 - €. 5.145,18 = €. 14.854,82 ed in cifra tonda **€. 14.800,00** (diconsi euro quattordicimilaottocento)

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente è stato calcolato su base mensile (periodo possesso annuale dell'immobile), pertanto per poter

rispondere alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, è stato valutato il valore nella sua interezza in circa €. 240.000,00, ed in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda) indicativamente di mq. 44,55, determina un valore di €. 5.387,21 circa al metro quadro.

Tale risultato eccede il valore massimo dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona<sup>15</sup>, tale eccedenza deriva dal fatto che la zona comprende immobili residenziali anche di minor pregio e di non recente realizzazione, inoltre l'immobile in oggetto è dotato di vari servizi che aumentano il valore immobiliare.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell' Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si

---

15) Zona omogenea di riferimento Semicentrale/FASCIA DA PROCCHIO A POMONTE, codice zona C2, microzona catastale n° 1, fornisce per le abitazioni civili in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 3.200,00 e max di €. 4.600,00 (riferimento 1° semestre 2025 ultimo dato disponibile).

riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo"*.

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

È facilmente capibile che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di determinare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione<sup>16</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*<sup>17</sup>

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>18</sup>.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"<sup>19</sup> che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un*

<sup>16</sup>) International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

<sup>17</sup>) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

<sup>18</sup>) CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

<sup>19</sup>) Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

*acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>20</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata<sup>21</sup> che non viene definito espressamente ma indicato come *"...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ..."* e *"...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"*.

<sup>20</sup>) IVS 2007 – S.2

<sup>21</sup>) Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."<sup>22</sup>.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI<sup>23</sup>.

Riepilogando per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una *vendita giudiziaria*, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi).

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

<sup>22</sup>) CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

<sup>23</sup>) Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad aggiornare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Lo scrivente, seguendo le direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati indicate dal Tribunale di Livorno in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (in ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione), per la tipologia immobiliare interessata dalla presente non sono presenti dati in merito, pertanto si procederà alla determinazione del valore a base d'asta con il metodo finanziario.

Per il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano la forbice tra i due valori sono decadute (l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con

riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), e l'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare).

Pertanto ipotizzando che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempili già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- A) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- B) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;
- C) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del

bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di recessione e negativo in espansione), nel caso in

oggetto è pari allo 1%, utilizzato in maniera cautelativa dato il periodo di incertezza immobiliare;

D) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%

E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 3,11%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,030%;

G) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione e delle caratteristiche del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. **18**), la riduzione a base d'asta risulta per la quota di 3/36 di possesso in base mensile, opportunamente arrotondato, pari al 12,708%, conseguentemente il valore a base d'asta è di **€. 17.458,33**, dal quale dovrà essere sottratta la spesa del debito condominiale di €. 5.145,18, e pertanto avremo:

Valore base d'asta: **€. 17.458,33** - €. 5.145,18 = €. 12.313,15 ed in cifra tonda **€. 12.300,00** (diconsi euro dodicimilatrecento).

## **- LOTTO N° 2 - PREMESSA**

### **A) ANALISI PRELIMINARE PAG. 52**

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi pag. 52.
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza pag. 53.
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia pag. 54.
- A.4. Gravami sulla proprietà pag. 56.
- A.5. Stato di possesso pag. 57.
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale pag. 57.
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento pag. 58.
- A.8. Pendenze giudiziarie pag. 59.
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni pag. 59.

### **B) DESCRIZIONE GENERALE PAG. 62**

B.1. Descrizione del bene pag. 62.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte pag. 65.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione pag. 66.

**C) STIMA DEL BENE PAG. 67**

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti pag. 67.

C.2. Scelta del procedimento di stima pag. 67.

C.3. Determinazione del valore di mercato pag. 72.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta pag. 80.

**D) CONCLUSIONI PAG. 87**

**E) ELENCO ALLEGATI PAG. 88**

----- Φ -----

Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via G. Verdi n° 7, iscritto al n° **1.140** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **212** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, come da decreto di nomina (all. n° **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza ed il Comune in cui sono posti gli immobili, stante il quesito posto espone quanto segue.

- che in data 30/06/2025, il sottoscritto prestava il giuramento di rito accettando l'incarico;

- che in data 10/07/2025 lo scrivente reperiva dall'Ufficio Provinciale di Livorno Agenzia del Territorio la documentazione catastale;

- che in data 10/07/2025 lo scrivente eseguiva una ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Livorno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio, al fine di verificare per l'immobile oggetto di perizia se vi erano altre trascrizioni, note o iscrizioni a nome dell'esecutato oltre a quelle già individuate nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Avv. David MORELLI datata 09/04/2025, ottenendo le copie delle ispezioni ipotecarie eseguite;

- che in data 26/09/2025 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Livorno Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato interessanti l'immobile ed i soggetti di cui alla presente;

- che in data 17/09/2025 lo scrivente depositava istanza accesso atti a documenti amministrativi presso il Settore Edilizia del Comune di Marciana al fine di visionare e richiede copia delle partiche edilizie che hanno interessato l'immobile;

- che in data 19/11/2025 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente;

Si precisano i limiti dell'incarico: le informazioni e considerazioni riportate nella presente perizia immobiliare si basano sulle evidenze delle verifiche documentali di quanto fornito dai PP.UU., informazioni che si assumono complete, e di quanto visibilmente accertabile a seguito della documentazione ricevuta a mezzo mail in data 29/09/2025, nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione della stessa.

Ne consegue che non è stato oggetto di analisi tutto ciò che risultava non individuabile durante il sopralluogo se non attraverso ispezioni invasive o specifici rilievi come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali servitù di tubazioni ed impianti confinate nelle murature o occultate nel sottosuolo così come la presenza di sostanze o materiali interrati, la conformità dei materiali utilizzati in costruzione e/o delle componenti impiantistiche e/o dei "pacchetti murari" alle norme dell'epoca della loro realizzazione o installazione, alla correttezza dei confini come materializzati in loco, la presenza di interventi edilizi non denunciati e occultati alla normale vista (per esempio da arredi); la determinazione del prezzo base d'asta che andremo successivamente ad eseguire contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene

anche il rischio per eventuali esborsi dovuti qualora si manifestassero queste eventuali criticità.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma le seguenti considerazioni secondo lo schema indicato dal tribunale di Livorno.

### **A) ANALISI PRELIMINARE**

#### **A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.**

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dalla quota di 3/36 della multiproprietà di un appartamento posto al piano secondo del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani n° 1, precisamente dall'edificio denominato convenzionalmente "1/B" e distinto con il numero interno "B/22" (periodo di utilizzo dal 1° giugno al 30 giugno incluso di ogni anno).

Il compendio immobiliare è costituito da appartamento al piano secondo, composto da un vano iniziale, angolo cottura, bagno, ampio vano pluriuso e loggia.

Il bene in esame risulta essere di proprietà del Sig. **XXXXX**, nato a **XXXXX** il **XXXXX**, C.F. **XXXXX**, proprietario di 3/36 corrispondenti a tre quote decadali, di stato civile libero, il tutto a seguito di atto di

vendita del Dott. Giuseppe CAPPARELLA di Civitavecchia del  
02/07/2020, Rep. 13274, Racc. 7740, trascritto a Portoferraio il  
07/07/2020 al Registro Particolare n° 936 (all. n° **02**).

## **A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.**

Il bene oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati del Comune  
di Marciana al Foglio 45, Particella n° 356, Sub. 85, Cat. A/2, Cl. 1,  
Consistenza 3 vani, R.C. €. 325,37, come da visura catastale storica  
allegata (all. n° **19**).

L'intestazione dell'esecutato risulta corretta, mentre non risulta  
corretto l'indirizzo.

Si allega inoltre l'estratto di mappa (all. n° **04**), l'elaborato  
planimetrico (all. n° **05**) e la planimetria catastale (all. n° **20**).

Confrontando la planimetria catastale dell'appartamento con lo  
stato dei luoghi si rileva una situazione di non conformità, come da  
tavola allegata (all. n° **21**) in quanto la disposizione interna dei vani e  
la posizione delle aperture esterne risultano ribaltate, pertanto si dovrà  
provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale  
mediante il programma ministeriale DO.C.FA., il tutto ad un costo  
stimato per le prestazioni professionali di **€ 750,00**.

L'immobile confina con la corte condominiale, portico  
condominiale, proprietà **XXXXX**, proprietà **XXXXX**, **XXXXX**, proprietà

XXXXX, XXXXX, XXXXX, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX, salvo se altri e più precisi confini.

### A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalle verifiche effettuate è scaturito che il fabbricato in cui il bene fa parte è stato a seguito di permesso di costruzione n° 71 del 17/03/66 con successiva variante n° 204 del 27/11/67, mentre il certificato di abitabilità n° 753 è stato rilasciato in data 14/02/1969, tali pratiche non sono state visionate in quanto da parte del Comune è stata rilasciata dichiarazione di irreperibilità (all. n° 07) e pertanto non è possibile verificare la conformità.

Successivamente per il complesso edilizio è stata presentata presso il Comune di Marciana in data 29 aprile 1986, domanda sanatoria edilizia distinta al Prot. n° 2781, per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 34 del 27/06/2018 (all. n° 08).

Confrontando gli elaborati grafici allegati al P.d.C. in sanatoria (all. n° 22) e lo stato dei luoghi non sono state rilevate delle difformità, pertanto **si può indicare la conformità**, si precisa che è stata rilevata una piccola differenza nell'indicazione dell'altezza interna e nella

posizione di alcuni pilastri di costruzione, tali situazioni non sono da considerarsi come difformità ma tolleranze costruttive, come indicato nell'Art. 34Bis, del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa).

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Dalle visure effettuate è scaturito che il bene in esame nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale è compreso in parte in zona "B di saturazione o completamento edilizio", sottozona B0, regolamentata

dall'Art. 21 comma 9.1 delle N.T.A. ed in parte in zona "E agricole extraurbane", sottozona E1, regolamentata dall'Art. 25 comma 2 delle N.T.A.

Il fabbricato ricade in area a vincolo idrogeologico, aree di protezione Paesaggistica – Storico – Ambientale e Archeologica.

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Lo scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili.

Non risultano elementi che possano configurare l'esistenza di censi o livelli gravanti sull'immobile, l'area ricade, come già indicato nel capitolo precedente, all'interno del sito di interesse archeologico, soggetto a vincolo paesaggistico, storico Ambientale ed archeologico.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola

d'arte di quanto eventualmente alterato.

#### **A.5. Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, in quanto essendo un appartamento in multiproprietà alla data del sopralluogo il residence Napoleon era chiuso, in quanto aperto dal 1° Maggio al 30 Settembre compreso di ogni anno, inoltre l'esecutato ne ha disponibilità dal 1° giugno al 30 giugno compreso, di ogni anno.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Marciana, la residenza del Sig. **XXXXX** risulta a **XXXXX** in Via **XXXXX**.

Lo scrivente in data 26/09/2025 ha inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione e/o similari per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto che: "Non risultano contratti di nessun genere, locazione o comodato, a nome dei soggetti indicati nella richiesta" (all. n° **10**).

#### **A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

L'immobile è compreso in un fabbricato dove è presente l'amministratore del Condominio, pertanto lo scrivente esperto ha provveduto ad inviare la debita richiesta all'amministratore, il quale ha dichiarato che alla data del 03/02/2026, le quote condominiali scadute ammontano ad €. 7.839,50, la quota ordinaria condominiale da preventivo del 2025 ammonta ad €. 1.454,59 per una quota di

0,5023 millesimi e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie (all. n° **23**).

Gli importi potranno modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

Nel regolamento condominiale (all. n° **12**), sono riportate tra l'altro le modalità di utilizzo delle parti esclusive e comuni del complesso residenziale nonché gli obblighi dei comproprietari, la gestione e l'amministrazione etc., è presente anche il regolamento di Comunione.

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

Il trasferimento di detto immobile, che non ha caratteristiche di abitazione di lusso, non è soggetto ad I.V.A. ma ad imposta di registro.

Dall'analisi documentale effettuata e dalle verifiche condotte si può sostenere che per l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs 122/2005 e che non sussistono i presupposti per una comoda divisibilità del bene in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

Si precisa inoltre che la difformità catastale potrebbe comportare la mancata applicazione della richiesta di tassazione sul valore catastale, in quanto questa potrebbe variare al momento del deposito della nuova planimetria catastale.

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**

Dalle indagini condotte presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E., non risultano essere presenti pendenze giudiziarie in capo all'immobile.

#### **A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.**

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 10/07/2025, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti è presente relazione notarile ventennale, è scaturito quanto segue:

#### **TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'**

- **TRASCRIZIONE Part. 331 del 25/07/1972:** Atto del notaio Francesco VARCASIA di Roma del 18/07/1972, Rep. 53902, con il quale **XXXXX** vendeva alla **XXXXX** la quota di proprietà di appartamento dell'edificio 1B del complesso denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana – ISOLA D'ELBA, località Fonte del Leccio – Frazione Procchio, la quota di 3/36 dell'appartamento distinto con il numero interno B/22, sito al piano secondo, composto di due camere

ed accessori, arredati e corredati, riportato al N.C.E.U. del Comune di Marciana al Fg. 45, N. 356, Sub. 85, Cat. A/2, Cl. 1°, vani 3, R.C. £. 234.

L'acquirente della quota di proprietà di cui sopra, avrà l'esclusivo possesso di quanto acquistato, limitatamente al periodo dal primo giugno al trenta giugno incluso per ciascun anno.

- **TRASCRIZIONE Part. 78 del 12/01/2017:** Dichiarazione di Successione n° 4602, Volume 9990 del 06/12/2016 per decesso della **XXXXX** ed a favore della **XXXXX**, per la quota di 83/1000 sull'immobile rientrante nella procedura, ed altri immobili non oggetto della presente.

- **TRASCRIZIONE Part. 935 del 07/07/2020:** Accettazione tacita di eredità a favore della **XXXXX** per la quota di 3/36 dell'immobile oggetto della presente procedura e contro la **XXXXX**.

- **TRASCRIZIONE Part. 936 del 07/07/2020:** Atto di compravendita del notaio Giuseppe CAPPARELLA di Civitavecchia del 02/07/2020, Rep. 13274, Racc. 7740 contro la **XXXXX** ed a favore del **XXXXX**, che accetta ed acquista, i seguenti diritti sulle porzioni immobiliari in multiproprietà facenti parte del complesso residenziale denominato "RESIDENCE NAPOLEON", sito in Comune di Marciana (LI), località Fonte al Leccio, frazione Procchio, con accesso dalla Via dei Gabbiani, e precisamente, dell'edificio denominato convenzionalmente "1/B": diritti indivisi di piena proprietà pari a tre

trentaseiesimi (3/36), corrispondenti a tre quote decadali, dell'appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno "B/22" (B/ventidue), della consistenza catastale di vani tre (3).

Detta porzione immobiliare, risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Marciana, al foglio 45, particella 356 subalterno 85, zona censuaria unica, categoria A/2, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.42, Via degli Olivi località Procchio, n. 64, piano 2, interno B22, rendita catastale Euro 325,37.

L'acquisto delle quote di proprietà in oggetto conferisce alla parte acquirente il possesso ed il godimento esclusivo dell'appartamento sopra descritto e degli impianti, delle strutture e dei servizi offerti dall'intero complesso residenziale, limitatamente ad una frazione di anno prestabilita, individuata in un periodo di trenta giorni consecutivi decorrenti dal 1° settembre al 30 settembre incluso di ogni anno.

**ISCRIZIONI**  
NESSUNA

#### **TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI**

- **TRASCRIZIONE Part. 650 del 31/03/2025:** per atto giudiziario da verbale di pignoramento immobili a favore del **XXXXX**, con sede in **XXXXX**, Cod. Fisc. **XXXXX** e contro **XXXXX** nato il **XXXXX** a **XXXXX**,

C.F. **XXXXX**, per la quota di 3/36 dell'appartamento in multiproprietà corrispondente al godimento turnario dal 1/6 al 30/6 di ciascun anno per l'immobile posto in Marciana (LI), Loc. Procchio, Via dei Gabbiani 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 45, Part. 356, Sub. 85.

## **B) DESCRIZIONE GENERALE**

### **B.1. Descrizione del bene**

In data 19/11/2025 lo scrivente esperto stimatore, alla presenza della **XXXXX**, in qualità di capo ricevimento del residence, che ha permesso l'accesso ai luoghi, effettuava il sopralluogo di rito in modo da visionare l'immobile ricadente nella procedura, eseguendo un rilievo metrico e fotografico.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Marciana, Località Procchio, Via dei Gabbiani n° 1, Edificio B, interno B22, piano secondo (piano terzo rispetto l'area condominiale posteriore).

L'accesso al compendio immobiliare avviene tramite cancello posto sulla via principale dal quale parte una strada asfaltata in salita che porta ad un'area di manovra dove sono ubicati i posti auto condominiali.

L'accesso all'appartamento posto a sinistra uscendo l'ascensore od utilizzando le scale (in quanto il fabbricato essendo posizionato su una collina la parte posteriore risulta più bassa rispetto la parte anteriore),

è composto da un vano d'ingresso, angolo cottura, bagno, ampio vano prospettante e loggia esclusiva.

L'intero appartamento è pavimentato in gres, con battiscopa dove previsto in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'angolo cottura è rivestito nella fascia di lavoro con mattonelline in ceramica.

Il bagno è rivestito in ceramica, dotato di sanitari e box doccia.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico ed idrico, è presente il boiler elettrico per la produzione di acqua calda, ma non vi è l'impianto di riscaldamento e gas.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568

c.p.c.) che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Quanto sopra descritto si trova in discreto stato di conservazione e con alcune rifiniture di non recente realizzazione, è stata rilevata un deterioramento dell'intonaco sul soffitto della loggia.

Si precisa che trattandosi di alloggio facente parte di una multiproprietà il periodo di utilizzo annuo riservato all'esecutato e relativamente alla propria quota di possesso è compreso dal 1° al 30 giugno di ogni anno.

A fine del sopralluogo è stato redatto il verbale di sopralluogo (all. n° **13**), dove la **XXXXX**, quale capo ricevimento del residence ha dichiarato che nelle proprietà condominiali vi è l'uso della piscina, campo da tennis, parcheggi, reception, sala comune, ristorante e tutte le pertinenze di carattere condominiale, inoltre ha precisato che il residence è aperto dal primo maggio al trenta settembre di ogni anno e che la struttura è allacciata all'impianto idrico, elettrico e fognario pubblico.

L'immobile sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **24**) ed elaborato grafico sommario (all. n° **25**), ha

una superficie esterna lorda<sup>24</sup> di **circa. mq. 42,66** e la loggia ha una superficie esterna di **circa mq. 7,36**.

## **B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

Il bene in oggetto fa parte di un complesso residenziale turistico denominato "Residence Napoleon" costituito da un vasto fabbricato che si eleva per sei/sette piani fuori terra oltre a piano interrato e comprende centoquarantasei unità immobiliari tra bilocali e trilocali suddivisi in varie scale che rispecchiano la tipologia classica della casa-vacanza, magazzini, uffici, negozio ed un supermercato.

Il complesso è inoltre dotato di una reception, di un ristorante, di una lavanderia, di piscine attrezzate, di un campo da tennis e di aree a verde attrezzate ed in parte adibite a parcheggi auto.

Costruito a metà degli anni 60' in posizione panoramica il complesso presenta caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia alberghiera dell'epoca, con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementi, copertura piana, facciata ad intonaco civile, scala esterne in muratura con gradini rivestiti in travertino, e ballatoi pavimentati in piastrelle di gres.

---

<sup>24</sup> Acronimo SEL, così definita dal CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entroterra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Tra gli impianti condominiali da segnalare quello di ascensore ed il Wifi.

La proprietà è delimitata da una recinzione in muratura con cancello carrabile in ferro, mentre i percorsi stradali interni sono asfaltati ed in parte pavimentati.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Si precisa che trattasi di un complesso turistico gestito ed amministrato da terze persone che si occupano anche della manutenzione, della gestione delle parti comuni ed il periodo di apertura della struttura è compresa tra il primo maggio ed il trenta settembre, mentre nel periodo invernale questo resta chiuso al pubblico.

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

Il bene è vicino alla baia di Procchio, frazione di Marciana, in una posizione dominante e panoramica immersa nella vegetazione mediterranea e nelle vicinanze della costa e poco distante dal centro turistico di Marina di Campo.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali multipiano realizzati in epoche diverse e da varie strutture alberghiere.

La presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è sufficiente alle esigenze dell'abitato.

Per quanto riguarda l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona, per la categoria immobiliare residenziale, si rileva che nel corso degli ultimi 12 mesi c'è stato un aumento pari a circa 7,70% (fonte mercato immobiliare.it per la zona di Marciana).

### **C) STIMA DEL BENE**

#### **C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti**

Non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà dell'unità immobiliare.

#### **C.2. Scelta del procedimento di stima**

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

#### **Valore di mercato**

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani<sup>25</sup> definendo il "*principio dello scopo*" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"<sup>26</sup> che in questo

25) Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

26) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

*“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...<sup>27)</sup>”*

*Invero “... il valore non è ... un carattere intrinseco di un 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 ai diversi scopi per cui viene valutato<sup>4)</sup>.”*

27) I. MICHELETTI in “corso di estimo” edizione Calderini pag. 142

4) G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

Gli Standard Internazionali di Valutazione<sup>5</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>6</sup>"*

Il concetto è simile a quello riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie<sup>7</sup>" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della 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 cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

---

5) International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7) Note come "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>28</sup>.

Tra questi, gli Standard di Valutazione Italiani indicano anche il "principio dello scopo" e cioè "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"<sup>29</sup> che, come si è visto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato<sup>30</sup>, quello finanziario<sup>31</sup> e quello dei costi<sup>32</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi

---

28) IVS 2007 – GN.1

29) CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

30) Sales comparison approach;

31) Income capitalisation approach;

32) Cost approach;

applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando

un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

### **C.3. Determinazione del valore di mercato**

Il caso in esame presenta una particolarità in quanto trattasi della stima di una quota, pari a 3/36 di un appartamento in multiproprietà e pertanto si ritiene che il metodo più appropriato sia il metodo finanziario e, nello specifico, il procedimento a capitalizzazione diretta, attraverso il quale si determina il valore di un immobile attraverso il reddito (affitto) che lo stesso produce.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre punti:

1. Ricerca del saggio di capitalizzazione lordo;
2. Ricerca del reddito dell'immobile da valutare;
3. Determinazione del valore attuale dell'immobile stabilito nel valore di mercato dell'immobile libero.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che saranno precisate di volta in volta.

Nel merito:

1. Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione si determina sulla base del rapporto tra reddito e valore di un immobile; ciò può avvenire in maniera diretta o in maniera indiretta attraverso metodi additivi, il Band of Investment nelle sue due componenti finanziaria e tecnico-economica ovvero con metodi finanziari; nel caso in esame viene adottato quest'ultimo. Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (weighted average cost of capital), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$WACC = \frac{E}{K} re + \frac{D}{K} rd$$

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

In campo immobiliare solitamente si utilizza la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità), depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione.

tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (risk free) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (risk premium).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e generalmente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento ovvero sulla base del Rendistato, mentre il secondo è legato al tipo di un investimento che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento del Rendistato e pari al 3,030%<sup>33</sup>, inflazione allo 1,10%<sup>34</sup>, rischio urbanistico pari 1,00% (considerato che l'intervento edilizio è stato già effettuato)<sup>35</sup>, il rischio illiquidità pari al 2% (legato alla durata dell'investimento ed al capitale impiegato) e rischio di settore pari al 13%, il tutto in considerazione della destinazione dell'immobile.

33) Fonte Banca d'Italia il riferimento è alla media dei titoli emessi nel gennaio 2026.

34) Fonte ISTAT, indice FOI relativo a dicembre 2024 su dicembre 2025.

35) Fonte Università Luav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio illiquidità – valutabile tra l'1 ed l'1,5% – ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore) – con dati variabili tra il 7% e l'11%, valori adeguabili considerando l'attuale fase del mercato immobiliare e la tipologia dell'immobile.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 17,930%.

tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato

ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione, in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi a febbraio 2026 e pari al 2,175%<sup>36</sup>, inflazione allo 1,10%, spread pari al 1,955%<sup>37</sup>.

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 3,03%.

tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (LTV = Loan to value).

Nel caso in esame è stato assunto una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione è pari al 8,99%, come da tabella allegata (all. n° **26**).

36) Fonte Euribor.it, media mensile Febbraio 2026

37) Fonte Ministero del Tesoro – Ricavato dal tasso medio dei mutui con garanzia ipotecaria per il periodo gennaio-marzo 2026 ed utilizzabile per il trimestre in corso.

## 2. Reddito dell'immobile

Per l'immobile lo scrivente ha effettuato ricerche on-line su siti accreditati cercando di reperire delle proposte di canone per affitti di tipologia simile all'immobile oggetto della presente, e con caratteristiche immobiliari simili.

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli rinvenendo due offerte valide:

### 1° Comparabile

offerta reperita su "immobiliare.it" codice annuncio 112114701, casa-vacanze per mese giugno presso residence Napoleone con piscina eccezionale, isola d'Elba, Procchio LI, mq. 60, canone richiesto € 2.000,00 al mese.

Come assunzione si considera la richiesta di affitto per il mese di giugno, simile alla richiesta di affitto per il mese di settembre.

### 2° Comparabile

offerta reperita su "idealista.it" codice annuncio 27752470, appartamento di 45 mq, in affitto a Procchio con giardino per locazione turistica nel periodo estivo e transitoria nel periodo invernale, in antica colonica nel verde a due passi dal mare grandi spazi esterni con viale d'accesso esclusivo, posto auto limitrofo all'appartamento, canone nei mesi estivi € 1.600,00 al mese.

### 3. Valore attuale dell'immobile

La determinazione del valore attuale del bene (V) è data dall'applicazione della formula che segue.

$$V = \frac{R}{i}$$

Dove:

R: è il canone lordo (in questo caso del periodo di utilizzo)

i: saggio di capitalizzazione

Il risultato è il valore di mercato dell'immobile per capitalizzazione relativa alla quota di 3/36 di possesso dell'esecutato del bene oggetto della presente sarà pari ad **€. 20.000,00** (diconsi euro ventimila), come da tabella allegata (all. n° 22).

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per l'aggiornamento catastale di €. 750,00 ed il debito condominiale indicato in €. 7.839,50.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è di €. 20.000,00 - €. 8.589,50 = €. 11.410,50 ed in cifra tonda **€. 11.400,00** (diconsi euro undicimilaquattrocento). Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente è stato calcolato su base mensile (periodo possesso annuale dell'immobile), pertanto per poter rispondere alla disposizione dell'art.

568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, è stato valutato il valore nella sua interezza in circa €. 240.000,00, ed in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda) indicativamente di mq. 45,24, determina un valore di €. 5.305,04 circa al metro quadro.

Tale risultato eccede il valore massimo dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona<sup>38</sup>, tale eccedenza deriva dal fatto che la zona comprende immobili residenziali anche di minor pregio e di non recente realizzazione, inoltre l'immobile in oggetto è dotato di vari servizi che aumentano il valore immobiliare.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e

---

38) Zona omogenea di riferimento Semicentrale/FASCIA DA PROCCHIO A POMONTE, codice zona C2, microzona catastale n° 1, fornisce per le abitazioni civili in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 3.200,00 e max di €. 4.600,00 (riferimento 1° semestre 2025 ultimo dato disponibile).

schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo"*.

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

È facilmente capibile che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di determinare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione<sup>39</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*<sup>40</sup>

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>41</sup>.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"<sup>42</sup> che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un*

<sup>39</sup>) International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

<sup>40</sup>) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

<sup>41</sup>) CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

<sup>42</sup>) Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

*acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>43</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata<sup>44</sup> che non viene definito espressamente ma indicato come *"...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ..."* e *"...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"*.

---

<sup>43</sup>) IVS 2007 – S.2

<sup>44</sup>) Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."<sup>45</sup>.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI<sup>46</sup>.

Riepilogando per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una *vendita giudiziaria*, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi).

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

<sup>45</sup>) CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

<sup>46</sup>) Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad aggiornare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Lo scrivente, seguendo le direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati indicate dal Tribunale di Livorno in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (in ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione), per la tipologia immobiliare interessata dalla presente non sono presenti dati in merito, pertanto si procederà alla determinazione del valore a base d'asta con il metodo finanziario.

Per il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano la forbice tra i due valori sono decadute (l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con

riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), e l'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare).

Pertanto ipotizzando che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempili già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- A) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- B) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;
- C) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del

bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di recessione e negativo in espansione), nel caso in

oggetto è pari allo 1%, utilizzato in maniera cautelativa dato il periodo di incertezza immobiliare;

D) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%

E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 3,11%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,030%;

G) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione e delle caratteristiche del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. **28**), la riduzione a base d'asta risulta per la quota di 3/36 di possesso in base mensile, opportunamente arrotondato, pari al 12,708%, conseguentemente il valore a base d'asta è di **€. 17.458,33**, dal quale devono essere sottratte le spese indicate per l'aggiornamento catastale di €. 750,00 ed il debito condominiale indicato in €. 7.839,50. e pertanto avremo:

Valore base d'asta: €. 17.458,33 - €. 8.589,50 = €. 8.868,83 ed in cifra tonda **€. 8.800,00** (diconsi euro ottomilaottocento).

#### D) CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto avremo:

##### LOTTO 1

Valore di mercato quota 3/36:

**€. 14.800,00**

Valore a base d'asta quota 3/36:

**€. 12.300,00**

##### LOTTO 2

Valore di mercato quota 3/36:

**€. 11.400,00**

Valore a base d'asta quota 3/36:

**€. 8.800,00**

Non sono state rilevate cause ostative alla vendita.

Con questo lo scrivente ritiene assolto l'incarico affidatogli dal GDE, si rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi

etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

### L'ESPERTO

(Geom. Andrea LEMMI)

ASTE  
GIUDIZIARIE® Livorno, li 20/02/2026

### E) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- n° **01** Decreto di Nomina;
- n° **02** Atto del 02/07/2020;
- n° **03** Visura catastale Lotto 1;
- n° **04** Estratto mappa catastale;
- n° **05** Elaborato planimetrico;
- n° **06** Planimetria catastale Lotto 1;
- n° **07** Dichiarazione irreperibilità pratiche edilizie del Comune di Marciana;
- n° **08** P.d.C. in sanatoria n° 34 del 27/06/2018;
- n° **09** Tavola grafica progettuale Lotto 1;
- n° **10** Missiva Ag. Entrate;
- n° **11** Dichiarazione Amministratore Lotto 1;
- n° **12** Regolamento Condominiale;
- n° **13** Verbale sopralluogo;
- n° **14** Rilievo fotografico Lotto 1;

- n° **15** Elaborato grafico Lotto 1;
- n° **16** Tabella calcolo W.A.C.C. Lotto 1;
- n° **17** Tabella determinazione valore di mercato Lotto 1;
- n° **18** Tabella calcolo valore base d'asta Lotto 1;

- n° **19** Visura catastale Lotto 2;
- n° **20** Planimetria catastale Lotto 2;
- n° **21** Tavola grafica difformità catastale Lotto 2;
- n° **22** Tavola grafica progettuale Lotto 2;
- n° **23** Dichiarazione Amministratore Lotto 2;
- n° **24** Rilievo fotografico Lotto 2;
- n° **25** Elaborato grafico Lotto 2;
- n° **26** Tabella calcolo W.A.C.C. Lotto 2;

- n° **27** Tabella determinazione valore di mercato Lotto 2;
- n° **28** Tabella calcolo valore base d'asta Lotto 2;
- n° **29** invio perizia ed allegati ad Esecutato, Creditore procedente,  
Custode.