

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Elisa Pinna

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75 / 2025

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

E PER ESSA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

Avv. XXXXXXXXXXXXX

IN SOSTITUZIONE DI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro:

XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXX

Data incarico: **20/06/2025**

Data giuramento: **25/06/2025**

Data fissazione udienza ex art. 569 cpc: **18/12/2025**

Descrizione del bene: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terreno di un fabbricato composto complessivamente da due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Montescudaio (PI), Loc. Casagiustri n. 2.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, libero professionista xxxxxxxxxxxxxxxx, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° xxxxxxxxxxxx dell'Albo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, valutatore certificato secondo la norma UNI 11558 e per la prassi di riferimento UNI PdR 19:2016 dall'organismo Accreditato INTERTEK Italia s.p.a. con n. xxxxxxxxxxxxxxxx, veniva nominato dal Giudice Simona Capurso quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dalla procedura esecutiva in oggetto, come da verbale di nomina del 20/06/2025 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 25/06/2025 ha prestato il giuramento di rito (all. n° 02);
- in data 26/06/2025 ha trasmesso all'A.d.E. di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sull'u.i. in oggetto (all. n° 03);
- in data 07/07/2025 l'A.d.E. ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati per l'immobile in esame (all. n° 04);
- in data 11/09/2025, in presenza dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; del Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx, incaricato dall'xxxxxxxxxx in qualità di Custode Giudiziario e del collaboratore dello scrivente, è stato possibile accedere al bene pignorato per lo svolgimento delle operazioni di rilievo, come da verbale di sopralluogo (all. n° 05).

In occasione dello stesso la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx ha provveduto a compilare la dichiarazione dell'occupante (all. n° 06);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, gli Uffici Tecnici del Comune di Montescudaio e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° 01), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE;

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

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotto unico;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione del valore di mercato;
- C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta;

D) CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi****LOTTO UNICO**

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terreno di un fabbricato composto complessivamente da due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Montescudaio (PI), Loc. Casagiusti n. 2.

Titolarità dell'immobile

La titolarità dell'immobile attualmente risulta la seguente:

- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, per la quota pari ad 1/1 del diritto di usufrutto vitalizio in forza dell'atto del Notaio Ferruccio Valerio di Cecina rep. n. 34073 del 08/06/2004, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Volterra il 24/06/2004 al part. n. 3794;
- xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota pari ad ½ della nuda proprietà in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Anna Alterio di Cecina rep. n. 75177 del 24/02/2006, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Volterra il 28/02/2006 al part. n. 1430;

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza**LOTTO UNICO**

L'u.i. in oggetto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montescudaio (PI) al Foglio 6, P.lla 99, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, Vani 5.5, Superficie Catastale Totale 143,00 mq e Rendita Catastale € 539,70.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata non conforme alla documentazione catastale in atti, per le medesime difformità descritte al paragrafo A.3.

Tali difformità non incidono sul calcolo della rendita catastale dell'u.i. e non richiedono

obbligatoriamente la presentazione di una nuova planimetria catastale.

Si evidenzia che l'accesso dalla pubblica via all'immobile in esame ed alla corte a comune individuata dal Sub. 1 della P.lla 144 (B.C.N.C. a tutti i subalterni, costituito con Pratica n. PI0051384 in atti dal 05/03/2008 n. 515.1/2008), avviene necessariamente attraverso le corti esclusive dei subalterni 9 e 7 della stessa P.lla 144, non oggetto di pignoramento e sulle quali, ad aggiudicazione avvenuta, sarà necessaria l'istituzione di una servitù di passo pedonale in favore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

L'intestazione catastale dell'u.i. risulta corretta.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'appartamento (all. n° 07) la planimetria catastale dell'appartamento (all. n° 08), l'elaborato planimetrico della P.lla 99 (all. n° 09), l'elenco dei subalterni della P.lla 99 (all. n° 10), l'elaborato planimetrico della P.lla 144 (all. n° 11), elenco dei subalterni della P.lla 144 (all. n° 12) e l'estratto di mappa wegis (all. n° 13).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto viene reso esclusivamente quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Si precisa che 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 la verifica strutturale 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 e ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale; 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.

L'esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del sistema di smaltimento delle acque reflue.

La presente verifica urbanistico-edilizia e catastale dell'u.i. si limita esclusivamente alle parti oggetto pignoramento, escludendo quelle di proprietà comune e/o condominiale ai sensi dell'art. 9bis comma 1ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024.

LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Volterra, l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montescudaio e presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pisa, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame è stato edificato anteriormente all'anno 1942, come dimostrato dalle dalle tavole del Catasto Generale della Toscana-Continente dell'anno 1822, consultabili sul portale Geoscopio della Regione Toscana, oltre che dalla mappa catastale d'impianto al N.C.T. relativamente al Foglio 6.

Successivamente il fabbricato in questione, dal quale è derivato l'appartamento in esame, è stato deruralizzato ed interamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli edilizi:

1) C.E. n. 3/1993 (non presente all'interno della filza cartacea) e successive P.E. n. 17/93 prot. n. 4754 del 21/12/1992, P.E. n. 38/1993 prot. n. 2145 del 21/05/1993 e rettificata con nota dell'Ufficio Tecnico comunale prot. n. 1914 del 06/05/1994 per "ristrutturazione di fabbricato", alle quali ha fatto seguito il rilascio della C.E. in variante n. 38 del 08/09/1994;

3) C.E. in sanatoria n. 2 del 19/11/1993 (P.E. n. 49/93 prot. n. 3167 del 27/07/1993) per esecuzione di modifiche interne al piano terra in assenza di titolo abilitativo;

4) P.E. n. 56/93, non presente nella filza cartacea della ristrutturazione ma riconducibile alla stessa come indicato nella banca dati dell'Ufficio Tecnico comunale, per la quale non è possibile determinare l'esito e l'oggetto dei lavori sulla base delle informazioni in possesso;

A conclusione del suddetto intervento di ristrutturazione e deruralizzazione, risulta essere stata rilasciata dal Comune di Montescudaio l'Autorizzazione di Abitabilità in data 01/03/1997 per "n. 2 piani e n. 3 appartamenti".

L'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39), ma l'area sulla quale insiste è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39) come area tutelata Lett. c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024, premesso quanto sopra in ordine alle risultanze emerse a seguito delle ricerche urbanistiche e catastali effettuate, considerato che la planimetria catastale di primo impianto, trattandosi di ex fabbricato rurale, corrisponde a quella attualmente in atti del 07/12/1993 presentata per "costituzione" a seguito dell'intervento di ristrutturazione, nel caso in esame, per lo stato legittimo del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, deve essere fatto riferimento all'unica documentazione catastale di primo impianto costituita dalla mappa d'impianto al N.C.T., e dalle pratiche edilizie successive sopra descritte.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi accertato in loco al momento del sopralluogo e quello legittimo rappresentato dalla C.E. in variante n. 38 del 08/09/1994, l'abitazione è risultata **urbanisticamente non conforme** per la presenza delle seguenti difformità:

- 1) presenza di alcune modifiche distributive interne in corrispondenza del servizio igienico con interessamento anche di alcune parti strutturali, consistenti nella creazione di una nicchia nella parete di separazione con l'appartamento confinante e nella realizzazione di alcune pareti all'interno del bagno;
- 2) assenza degli infissi in corrispondenza del vano porta di collegamento tra zona cottura e ripostiglio e tra i due disimpegni;
- 3) maggiore lunghezza sul posto del tramezzo all'interno del soggiorno in corrispondenza della porta di ingresso all'appartamento;
- 4) presenza di una seconda tettoia a sbalzo in legno in corrispondenza della porta di accesso alla cucina dalla corte del subalterno 7 della P.IIa 144;

5) minore altezza interna della camera di maggiore superficie, del bagno e del disimpegno di accesso a questi due locali;

6) minore altezza interna della zona di passaggio tra l'angolo cottura ed il ripostiglio (pari a 2,55 ml in luogo dei 2,90 ml indicati dell'unica sezione longitudinale di progetto), per la quale non è possibile stabilire se trattasi di una difformità oppure no, in quanto nel progetto la suddetta sezione longitudinale non passa da questo ambiente e l'altezza di quest'ultimo non è espressamente indicata e/o rappresentata;

Al momento del sopralluogo non è stato possibile stabilire se la minore altezza relativamente al punto 5) è conseguenza di una diversa quota di imposta del solaio tra il piano terra e primo, oppure se è riconducibile alla presenza di un controsoffitto all'interno di questi locali;

Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria o di un PdC in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, fatta salva la verifica della conformità alle norme edilizie vigenti al momento di realizzazione degli abusi e di quella urbanistica vigente al momento di presentazione della pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024; fatta salva la verifica strutturale delle parti oggetto di modifica e previa compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004.

Per la pratica di sanatoria lo scrivente indica un costo complessivo puramente indicativo in termini di spese tecniche stimabili in € 7.000,00, ai quali dovrà essere aggiunta la sanzione amministrativa a titolo di oblazione, difficilmente quantificabile perché determinata dall'Ufficio Tecnico comunale (di importo comunque non inferiore ad € 1.000,00) e la sanzione ai sensi del D.lgs 42/2004, stabilita dalla Soprintendenza di competenza e variabile in base alla natura e all'entità delle opere abusive, pertanto non determinabile in questa sede.

Si evidenzia che detti costi sono puramente indicativi e non esaustivi, e dovranno essere attentamente valutati e quantificati dall'acquirente preventivamente all'acquisto, così come dovrà essere verificata dallo stesso la reale entità e sanabilità delle difformità preliminarmente dell'acquisto.

Si evidenzia infine che è stata riscontrata la presenza di alcune lievi incongruenze rispetto

allo stato legittimo in riferimento alla superficie lorda dell'u.i ed utile di alcuni locali, al posizionamento di alcune aperture ed alla lieve traslazione di alcune pareti interne, che non costituiscono difformità edilizie ai sensi dell'art. 34bis e 34ter comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in quanto trattasi in maniera evidente di errori di rappresentazione grafica e/o di variazioni realizzate durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e deruralizzazione.

Alla presente si allegano: copia dell'estratto di mappa d'impianto al N.C.T. (all. n° 14) copia delle C.E. n. 3/93, P.E. n. 17/93, 38/93, 49/93, 21/94 (all. n° 15), copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 01/03/1997 (all. n° 16).

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi, non è stata riscontrata la presenza di gravami per il bene in questione.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile in esame ed alla corte a comune individuata dal Sub. 1 della P.lla 144 (B.C.N.C. a tutti i subalterni), sulla quale insiste anche il serbatoio GPL a comune, avviene necessariamente attraverso le corti esclusive dei subalterni 9 e 7 della stessa P.lla 144, non oggetto di pignoramento e sulle quali, ad aggiudicazione avvenuta, sarà necessaria l'istituzione di una servitù di passo in favore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il subalterno 1 è inoltre raggiungibile dalla Strada Provinciale dei Tre Comuni per mezzo di una strada asfaltata carrabile a carreggiata unica, posta interamente all'interno della P.lla 33 del Foglio 6 di proprietà di soggetti terzi, non oggetto di pignoramento e per la quale, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Volterra risulta trascritta una servitù di passo in favore del compendio immobiliare di cui fa parte il lotto in esame, citata nell'atto di provenienza part. n. 1330 del 06/04/1996, nel quale all'art. 3 è espressamente indicato che:

“la vendita (della P.lla 33) è convenuta... con tutti gli effetti... ed in particolare con la servitù passiva di transito con ogni mezzo (nata per destinazione del padre di famiglia) sulla stradina campestre che corre lungo la Via Provinciale interessando il mappale 33 dando accesso alla contigua particella 34 del foglio 6” (dalla quale è successivamente derivata la P.lla 144).

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato occupato dalle sig.re xxxxxxxxxxxxxxxx, quest'ultima invalida al 100% ai sensi della L. 104/1992, come dichiarato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx all'interno del verbale di sopralluogo.

La stessa sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx ha inoltre dichiarato che il comproprietario xxxxxxxxxxxxxxxx è residente in un altro appartamento posto al piano superiore.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Per quanto concerne la posizione economica degli esecutati nei confronti del condominio, si precisa che la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, al momento del sopralluogo, ha dichiarato che per il fabbricato in questione (composto complessivamente da tre abitazioni e da parti esterne a comune) non esiste alcuna forma di amministrazione condominiale.

A tal proposito, sulla base degli elementi in possesso, lo scrivente può solo prendere atto di quanto dichiarato dall'esecutata, senza potersi esprimere circa la reale posizione economica dell'u.i. ed accertare se sono state/non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

L'aggiudicatario potrà richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto pezzo-valore).

Per il lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Volterra non sono emerse pendenze giudiziarie per l'immobile in esame oltre a quanto indicato al paragrafo A.9.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Volterra, e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Part. n° 2482 del 22/04/2025

Verbale di pignoramento immobili Rep. 1293 del 10/04/2025, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sull'intera nuda proprietà e sul diritto di usufrutto del bene oggetto di pignoramento.

Part. n° 3813 del 14/06/2021

Atto di costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Cavallini Marco di Rosignano Marittimo Rep. 145008 del 20/05/2021, con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno costituito un fondo patrimoniale comprendente anche il bene oggetto di pignoramento.

Part. n° 1430 del 28/02/2006

Atto di compravendita del Notaio Anna Alterio di Cecina rep n. 75177 del 24/02/2006, con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno acquistato dal sig. xxxxxxxxxxxxxx la quota di nuda proprietà pari ad ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni, dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Nell'atto è espressamente indicato che gli acquirenti prendono atto ed accettano che l'usufrutto vitalizio dell'appartamento è della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato trasferito con la proporzionale quota sulle parti condominiali, tra cui il cortile circostante l'edificio della superficie di 2.020 mq, dal quale è successivamente

derivata la corte comune attualmente individuata dal subalterno 1 della P.lla 144, nella quale insiste il serbatoio GPL a comune.

Part. n° 3794 del 24/06/2004

Atto di costituzione di usufrutto a titolo oneroso del Notaio Ferruccio Valerio di Cecina Rep. 34073 del 08/06/2004, con il quale il sig. xxxxxxxxxxxxxx ha ceduto alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx il diritto di usufrutto vitalizio dell'immobile oggetto della presente relazione, riservandosi l'intera nuda proprietà.

Part. n° 2279 del 07/04/2004

Atto di compravendita del Notaio Ferruccio Valerio di Cecina Rep. 33338 del 23/03/2004, con il quale le sig.re xxxxxxxxxxxxxx hanno ceduto al sig. xxxxxxxxxxxxxx le loro quote di proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione, divenendo quest'ultimo unico proprietario.

Part. n° 803 del 07/02/2003

Certificato di denuncia di successione testamentaria rep. 21/974 del 27/12/2001 a seguito del decesso del sig. xxxxxxxxxxxx, in forza della quale i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno ricevuto dal de cuius la quota di proprietà pari ad 1/2 del bene pignorato (ciascuno per la quota pari a 50/300).

Per la presente denuncia di successione non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

Part. n° 11 del 03/01/1994

Atto di divisione del Notaio Ferruccio Valerio di Cecina Rep. 10165 del 14/12/1993, con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono divenuti unici ed esclusivi proprietari dell'immobile pignorato per la quota pari ad ½ ciascuno.

Part. n° 2033 del 03/06/1993

Atto di compravendita del Notaio Cristiani Mauro di Campiglia Marittima Rep. 54024 del 17/05/1993, con il quale il sig.ri xxxxxxxxxxxx ha venduto ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la piena proprietà del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato.

Part. n° 260 del 20/03/2024

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per acquisto prima casa rep. n. 33339/7145 del 23/03/2024 (formalità di riferimento: part. n. 693 del 07/04/2004) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx ed originariamente contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

La rinnovazione deve essere intesa allo stato attuale contro i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di nuda proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno e contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx per la quota di usufrutto pari ad $\frac{1}{1}$, ed in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per intervenuta fusione di questa con l'originaria xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il tutto come specificato nella sezione D della nota di trascrizione dell'ipoteca.

Alla presente si allegano: elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxx (all. n° 17), elenco sintetico delle formalità intestato al sig. xxxxxxxxxxxx (all. n° 18), elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxx (all. n° 19), nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (all. n° 20), copia dell'atto di compravendita part. n. 1430 del 28/02/2006 (all. n° 21) e copia dell'atto di costituzione di usufrutto part. n. 3794 del 24/06/2004 (all. n° 22);

B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione**

Trattasi della piena proprietà di un un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terreno di un fabbricato composto complessivamente da due piani fuori terra per complessive tre abitazioni, ubicato nel Comune di Montescudaio (PI), Loc. Casagiustri n. 2, in posizione periferica e prettamente agricola del Comune di Montescudaio, posta ad una distanza di circa 5 km dalle aree urbane di Montescudaio e Cecina e facilmente raggiungibile dalla SS1 Variante Aurelia (svincolo Cecina), dalla SP dei Tre Comuni e dalla SP 29.

Sufficienti sono le possibilità di parcheggio lungo la strada di località Casagiustri.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, esistente fin dal XIX secolo e successivamente completamente ristrutturato nella metà degli anni 90 del secolo scorso, è costituito da una struttura portante in muratura, da prospetti intonacati e tinteggiati a civile e da una copertura a falde inclinate; il tutto, per quanto potuto visionare dall'esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione, con la presenza in alcune zone delle facciate di parti di intonaco e di tinteggiatura distaccate, probabilmente a causa di fenomeni di umidità esterna.

L'appartamento in esame è raggiungibile pedonalmente dalla strada asfaltata di località Casagiusti (trattasi nello specifico di una strada comunale, come risultante dai titoli edilizi) attraverso la corte esterna del subalterno 7 non oggetto di pignoramento, di proprietà di due degli esecutati e di un terzo soggetto.

Dalla stessa, tramite una seconda corte individuata dal subalterno 9, di proprietà di due degli esecutati oltre che di altri soggetti (anch'essa non oggetto di pignoramento), è possibile raggiungere la corte a comune individuata dal Sub. 1, costituita da un'area esterna mantenuta a ghiaia, utilizzata sia per l'accesso agli appartamenti che come area di manovra di alcuni posti auto esterni alla proprietà oggetto di stima, che pertanto non saranno in uso al futuro acquirente dell'immobile in esame.

All'interno della stessa corte (Sub. 1), in un'area recintata, è presente il serbatoio GPL a comune che alimenta gli impianti di riscaldamento delle singole abitazioni.

Il subalterno 1 è inoltre raggiungibile dalla Strada Provinciale dei Tre Comuni per mezzo di una strada asfaltata carrabile a carreggiata unica, posta interamente all'interno della P.lla 33 del Foglio 6 di proprietà di soggetti terzi, non oggetto di pignoramento e per la quale, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Volterra risulta trascritta una servitù di passo in favore del compendio immobiliare di cui fa parte il lotto in esame, citata nell'atto di provenienza part. n. 1330 del 06/04/1996, nel quale all'art. 3 è espressamente indicato che: *“la vendita (della P.lla 33) è convenuta... con tutti gli effetti... ed in particolare con la servitù passiva di transito con ogni mezzo (nata per destinazione del padre di famiglia) sulla stradina campestre che corre lungo la Via Provinciale interessando il mappale 33 dando accesso alla contigua particella 34 del foglio 6”* (dalla quale è successivamente derivata la P.lla 144).

L'abitazione ha una distribuzione interna regolare ed è composta da un soggiorno-cottura con ripostiglio, dal quale si accede, tramite un corridoio ed un disimpegno, alla zona notte costituita da due camere da letto ed un servizio igienico dotato di finestra.

Dalla zona cottura e dal soggiorno si accede alla corte del subalterno 7 sopra citata.

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in monocottura in tutti gli ambienti e da pareti intonacate e tinteggiate a civile, ad esclusione del servizio igienico e delle pareti attrezzate della zona cottura, dove sono presenti rivestimenti in piastrelle anch'esse in monocottura.

Il servizio igienico è corredato da lavabo, vasca, wc e bidet.

Gli infissi interni ed esterni sono tutti in legno, con quest'ultimi dotati di vetro-camera e persiane in alluminio.

Gli impianti tecnologici comprendono: l'impianto elettrico (con contatore posto all'interno di un piccolo vano in muratura collocato sulla facciata esterna lungo strada), l'impianto idrico (con contatore unico per tutti gli appartamenti, collocato in una nicchia in muratura ubicata lungo il muretto esterno della corte esterna prospiciente la strada di Località Casagiustri), l'impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia a GPL posta all'interno del ripostiglio, l'impianto citofonico e l'impianto gas della cucina.

L'altezza interna dei locali varia da una media di 2,86 ai 2,75 ml, ad eccezione di una piccola porzione della zona di passaggio tra l'angolo cottura ed il ripostiglio che misura 2,55 ml.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti sopra descritti.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi buone, fatta eccezione per la presenza di alcuni danneggiamenti della tinteggiatura e dell'intonaco in corrispondenza di una parte del soffitto della zona cottura, causa con ogni probabilità di infiltrazioni provenienti dalla facciata esterna e/o dal piano superiore.

Si precisa che non sono state svolte attività topografico-catastali finalizzate alla verifica dei confini del resede a comune e del compendio immobiliare e/o indagini volte alla verifica della natura del sottosuolo, in quanto non espressamente richieste dal quesito posto in sede di giuramento.

Si evidenzia che ad aggiudicazione avvenuta dovrà essere necessariamente istituita una servitù di passo pedonale in favore del lotto oggetto di stima e gravante sulla proprietà dei già citati subalterni 7 e 9, atta a consentire alla proprietà l'accesso più breve dalla pubblica via.

Confini del lotto

Strada località Casagiustri, altra proprietà per più lati, scala esterna a comune (costituente parte del sub. 1), salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata, escludendo convenzionalmente gli spessori delle murature perimetrali eccedenti i 50 cm:

SUP. LORDA APPARTAMENTO

c.ca. mq. 141,00

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 24) e dall'elaborato grafico (all. n° 25).

C) STIMA DEL BENE**C.1. Scelta della modalità di vendita in unico lotto**

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, in ragione della funzionalità, dell'individuazione catastale, dell'ubicazione dell'accesso e del miglior e più conveniente uso dell'immobile pignorato, costituire per lo stesso la formazione di un unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del " **valore di mercato**" e del " **valore di base d'asta** " dei beni in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

"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..." (I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" 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 ".*

E' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “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”.

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (M.C.A.);

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure in alternativa di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 36 mesi riguardati immobili di zona con caratteristiche simili.

A tal proposito si precisa che per il caso in esame, dato il basso numero di compravendite nella zona, è stato ritenuto opportuno estendere il periodo di ricerca a 36 mesi in luogo dei canonici 24 mesi.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche il più possibile simili al lotto oggetto di stima, corrispondenti a compravendite trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Volterra, e dato l'esiguo volume di compravendite, anche ad annunci immobiliari di beni posti in vendita al momento della redazione della presente relazione.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati al paragrafo "ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO".

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

1) la S.E.L. dell'unità immobiliare per civile abitazione e le relative superfici accessorie.

2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

Data: il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un lieve incremento, così come desunto dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'A.d.E., che ha indicato nella microzona di riferimento n. R1, nel periodo 2023-2024, un incremento delle quotazioni percentuale pari a 1,6% annuo.

Superficie: La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superficie riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

Servizi igienici: il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile.

Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 300,00 al mq di SEL.

Stato di manutenzione impianti: lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 150,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

Livello di piano: il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un decremento dello 0,5 % del valore di mercato dell'immobile per ogni piano oltre al piano terra, in ragione dell'assenza dell'impianto di ascensore;

Ascensore: il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stato calcolato in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il lotto in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A., utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire un valore medio pari a **1.447,01 €/mq.**

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito di ricerche di compravendite ed annunci immobiliari di beni comparabili all'oggetto in perizia, prevedendo per quest'ultimi una percentuale di riduzione pari al 5% in ragione di una probabile trattativa che solitamente intercorre tra il prezzo richiesto e quello finale pattuito in regime di libero mercato.

Nella valutazione sono state considerate anche le quote condominiali e quelle relative alle parti comuni.

ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO

COMPARABILE A

Tipologia: unifamiliare (tre locali oltre a cucina, 1 servizio igienico e taverna)

Ubicazione: Montescudaio (PI) – Via dei tre Comuni n. 75

Piano: primo con locale al piano terra

Stato di manutenzione: dalle informazioni riportate nell'annuncio immobiliare è possibile dedurre uno stato di manutenzione buono/ottimo

Superficie commerciale: 93 mq

Locali accessori: locale ripostiglio ad uso taverna al piano terra, con accesso da resede esclusivo

Giardino privato: sì

Riscaldamento: autonomo a GPL

Ascensore: no

Prezzo di annuncio: €. 156.750,00 (ribassato del 5% rispetto al prezzo di annuncio pubblicato, pari ad €165.000,00)

Valore unitario scaturito circa: €. 1.685,00/mq

Classe Energetica: G

Fonte del dato: Immobiliare.it, rif. annuncio n. 122994972 del 09/09/2025

COMPARABILE B

Tipologia: appartamento in piccolo condominio (3 locali oltre a cucina, 1 servizio igienico)

Ubicazione: Montescudaio (PI) – Via dei Gorili n. 12

Piano: terra

Stato di manutenzione: dalle informazioni desumibili dall'atto di provenienza ritenuto da buono/ottimo

Superficie catastale: 92 mq

Locali accessori: nessuno

Giardino privato: si

Riscaldamento: autonomo a metano ma con caldaia assente

Ascensore: no

Prezzo di cessione € 145.800,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.585,00/mq

Classe Energetica: G

Fonte del dato: atto di compravendita part. 2652 del 17/04/2023

COMPARABILE C

Tipologia: appartamento in piccolo condominio (due vani oltre a cucina, ripostiglio e 1 servizio igienico)

Ubicazione: Montescudaio (PI) – Via Provinciale dei Tre Comuni n. 47

Piano: primo

Stato di manutenzione: dalle informazioni desumibili dall'atto di provenienza ritenuto buono/ottimo

Superficie catastale: 88 mq

Locali accessori: ripostiglio esterno nel sottoscala

Giardino privato: si

Riscaldamento: autonomo a GPL

Ascensore: no

Prezzo di cessione: € 160.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.818,00/mq

Classe Energetica: G

Fonte del dato: atto di compravendita part. 6423 del 22/09/2022

N.B. = in assenza di A.P.E., per il subject è stato ipotizzato come parametro di valutazione la classe energetica G.

ALLEGATO TABELLE MCA**1. TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristica	Asking Price Unità A	Compravendita Unità B	Compravendita Unità C	Subject S
Prezzo richiesto/Transazione	165.000,00	145.800,00	160.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	5,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	156.750,00	145.800,00	160.000,00	204.028,51
€/mq	1685	1.585	1.818	1.447
Data DAT (mesi)	2	30	37	
Superficie Commerciale SUC (mq)	93,00	92,00	88,00	141,00
Livello piano LIV (n)	1	0	1	0
Presenza Ascensore ASC (n) (-1 non presente)	-1	-1	-1	-1
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	1	1	1
Stato impianti IMP (liv.)	2,00	2,00	2,50	1,50
Stato di manutenzione STM (liv.)	2,50	2,50	2,50	2,00
ripostiglio o resede	2,00	1,00	2,00	0,00
posto auto o box auto	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERISTICHE ENERGETICHE**1) valutazione degli interventi di miglioramento energetico**

1. TABELLA DEI DATI	1	1	1	1
in alternativa: 2) valutazione della prestazione energetica e dell'indice di emissione CO2				
Indice prestazione energetica EPI (kwh*mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh*mq*a)	13,95	13,80	13,20	21,15
Emissione di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2*mq*a)	1,395	1,380	1,320	2,115

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,015
p(LIV)/PRZ	-0,005
p(ASC)/PRZ	0,020
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	150,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	300,00
ripostiglio o resede	7.000,00
posto auto o box auto	30.000,00
Costo ragguglio classi energetiche (euro)	7.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Saggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/tCO2)	15,00
Tasso di variazione del costo delle emissioni di CO2	0,01

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)/A	p(...)/B	p(...)/C
p(DAT) (euro/mese)	-195,94	-182,25	-200,00
p(SUP) (euro/mq)	1.584,78	1.584,78	1.584,78
p(LIV) (euro/mq)	-783,75	-729,00	-800,00
p(ASC) (euro/mq)	-3.135,00	0,00	-3.200,00
p(SER) (euro/n)	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/n)	100,00	100,00	100,00
p(STM) (euro/n)	300,00	300,00	300,00
p(CLE) (euro/n)	7.000,00	7.000,00	7.000,00
p(EPI) (euro/kwh*mq*a)	465,00	460,00	440,00
p(CO2) (euro/KgCO2*mq*a)	46,50	46,00	44,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	156.750,00	145.800,00	160.000,00
DAT (mesi)	391,88	5.467,50	7.400,00
SUC (mq)	76.069,57	77.654,35	83.993,48
LIV (n)	783,75	0,00	800,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (liv.)	-6.975,00	-6.900,00	-13.200,00
STM (liv.)	-13.950,00	-13.800,00	-13.200,00
ripostiglio o resede	-14.000,00	-7.000,00	-14.000,00
posto auto o box auto	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	0,00	0,00	0,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	199.070,19	201.221,85	211.793,48

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = **204.028,51** euro
Prezzo Unitario S (€/mq) = **1.447,01** euro

Vmax: 211.793,48
Vmin: 199.070,19
D% 6,391

Indice classe energetica:

A4 - 10
A3 - 9
A2 - 8
A1 - 7
B - 6
C - 5
D - 4
E - 3
F - 2
G - 1

VALORE DI MERCATO**Calcolo della superficie commerciale del LOTTO UNICO:**

SUP. APPARTAMENTO (141,00* mq x 1,00) = 141,00 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE 141,00 mq

* per il calcolo della superficie commerciale del resede non sono state considerate le superfici in proiezione delle due tettoie a sbalzo, in quanto insistenti su altra proprietà e gli spessori delle murature perimetrali eccedenti i 50 cm.

Calcolo del valore di mercato (Vm)

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 141,00 mq x 1.447,01 €/mq = **204.028,41 €**

LOTTO UNICO: In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 204.000,00 (€uro DUECENTOQUATTROMILA/00).**

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

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al “progetto dati immobiliari da aggiudicazioni”, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d'asta.

Da ricerche effettuate nella sezione dei beni aggiudicati sul sito internet www.procedure.it, nella zona di riferimento, sono emersi dalla banca dati alcuni elementi utili per la determinazione della percentuale di deprezzamento per la base d'asta.

Alla data del 26/09/2025 non è stata riscontrata la presenza di beni registrati nella banca dati, il più possibile simili a quello in esame, che per ubicazione, categoria catastale e dimensione possono essere presi di riferimento (dato l'esiguo numero delle procedure aggiudicate e registrate sul portale telematico, è stato necessario estendere la ricerca dei comparabili entro un raggio di 5-10 km di distanza dal subject ed anche in comuni immediatamente limitrofi).

Per le considerazioni di cui sopra, lo scrivente ha ritenuto pertanto necessario e opportuno indicare una percentuale di detrazione scaturita da precedenti stime e relative aggiudicazioni riguardanti incarichi svolti dal sottoscritto in qualità di C.T.U..

Tali abbattimenti percentuali, che a parere dello scrivente possono variare a seconda delle della tipologia di immobile e delle difficoltà della presa in possesso dei beni da parte degli aggiudicatari, possono essere valutate nel caso specifico pari a circa il **10%** del valore di mercato, a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alle procedure di aggiudicazione prima e delle prese in possesso dopo, nonché delle opere occorrenti al ripristino della legittimità urbanistica dell'abitazione.

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un

certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;

- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover sanare e/o ripristinare le difformità riscontrate;
- l'incertezza circa la posizione economica dell'u.i. nei confronti del condominio e l'eventuale deliberazione di spese di manutenzione straordinaria;
- la necessità di dover istituire una servitù di passo pedonale a favore del lotto in oggetto per consentire l'accesso dalla pubblica via;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato

= €. 204.000,00

Detrazioni ex art. 568:

regolarizzazione urbanistica

= - €. 8.000,00 in via indicativa

Detrazione base d'asta

= - €. 20.400,00 (€. 204.000,00 x 0,10)

Valore a base d'asta

**= €. 176.000,00 arrotondato
(CENTOSETTANTASEIMILA/00)**

D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura del lotto stesso sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

L'esperto estimatore

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

VALUTATORE
CERTIFICATO
NORMA 11558



Stagno (LI), Novembre 2025

Allegati:

- n° 01 nomina CTU
- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 verbale di sopralluogo;
- n° 06 dichiarazione dell'occupante;
- n° 07 visura catastale storica dell'appartamento;
- n° 08 planimetria catastale dell'appartamento;
- n° 09 elaborato planimetrico della P.lla 99;
- n° 10 elenco subalterni della P.lla 99;
- n° 11 elaborato planimetrico della P.lla 144;
- n° 12 elenco dei subalterni della P.lla 144;
- n° 13 estratto di mappa wegis;
- n° 14 estratto di mappa catastale d'impianto al N.C.T.;
- n° 15 copie P.E. n. 17/93-38/93-49/93-21/94;
- n° 16 Autorizzazione di Abitabilità del 01/03/1997;

- n° 17 elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 18 elenco sintetico delle formalità intestato al sig. xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 19 elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- n° 20 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- n° 21 copia dell'atto di compravendita part. n. 1430 del 28/02/2006;
- n° 22 copia dell'atto di costituzione di diritto di usufrutto part. n. 3794 del 24/06/2004;
- n° 23 documentazione fotografica del LOTTO UNICO;
- n° 24 elaborato grafico del LOTTO UNICO;