

Studio tecnico
ANDREA CAVASIN GEOMETRA
via F.lli Bandiera n. 17
ROSIGNANO SOLVAY (LI)
tel.-fax : 0586/763779
e-mail: acavasin@iscalinet.it

Albo dei Geometri n. 894 - LIVORNO

TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO

Oggetto: CTU per Esecuzione Immobiliare promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relazione tecnica

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona CAPURSO

Rif. ES. N. 142/2024

Data del giuramento dell'Esperto: 31/10/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/06/2025

Esperto Estimatore: geom. Andrea Cavasin

LOTTO UNICO

Piena proprietà appartamento sito in Rosignano Marittimo, via
Variante Aurelia n. 6, piano terra

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	_____
sede	_____
codice fiscale	_____
Avvocato che lo rappresenta	MORELLI MONICA
Denominazione creditore 2	_____
sede	_____
codice fiscale	_____
Avvocato che lo rappresenta	MORELLI MONICA

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	_____
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento _____

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di					
	notaio	Francesco Paolo Tamma	data	16/01/1997	repertorio	67019/6196
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	22/01/1997	n. particolare	583

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 ostantive 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									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

<p>Quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, con accesso dalla pubblica via tramite ingresso pedonale, ingresso carrabile e corte esterna condominiali, sito al piano terra di edificio plurifamiliare e composto da ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Pertinenze esclusive rappresentate da area esterna e posto auto. Ubicato in Rosignano Marittimo, in via Variante Aurelia n. 6, piano terra, interno n. 7.</p>
--



10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 145.423,62
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 0,00
Debiti condominiali	€. 654,90
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Valore di mercato	€. 144.768,72

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 121.239,67
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 0,00
Debiti condominiali	€. 654,90
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Prezzo base d'asta	€. 120.584,77

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

NO



Il sottoscritto Geom. Andrea Cavasin, nato a Livorno il 14/01/1969 ed esercente la libera professione in Rosignano Marittimo, via Carlo Pisacane n. 17, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Livorno, al n. 894, nominato esperto estimatore per l'esecuzione immobiliare n. 142/2024 promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, al quale il G.d.E. ha posto il quesito di seguito allegato al n. 9), dopo aver prestato giuramento di rito il 31/10/2024, procede all'incarico affidato, rispondendo di seguito ai quesiti posti, attraverso relazione tecnica di seguito redatta, preceduta da sommario e premesse.

SOMMARIO

PREMESSE

A) DESCRIZIONE GENERALE

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

B) DESCRIZIONE GENERALE

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

C) STIMA DEL BENE

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

D) VERIFICHE FINALI

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

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

D.3. Circostanze ostative alla vendita

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

PREMESSE

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

- Certificato ipotecario rilasciato da Agenzia Delle Entrate – Ufficio provinciale di Livorno servizio Pubblicità Immobiliare in data 28/08/2024 prot. LI55095;
- Nota di trascrizione del pignoramento, conservatoria RR.II. di Livorno, del 27/08/2024 al n. 14888 del R.G e n. 10719 del R.P.

La descritta documentazione è risultata idonea al fine dell'identificazione catastale, dell'esatta proprietà e della verifica dei vari proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, la quale è stata integrata con le ispezioni ipotecarie del 20/02/2025 e visure storiche catastali del 24/01/2025, che si allegano in copia all'allegato n. 1); in particolare dalla documentazione acquisita è stata verificata l'esatta rappresentazione catastale del bene, per la quale in data 24/01/2025 è stata recuperata dall'Agenzia Dell'Entrate di Livorno la planimetria catastale, che si allega in copia al n. 2).

Il cespite oggetto di perizia comprende anche la quota pari a 1/22 del posto auto condominiale censito al catasto fabbricati in foglio 31 particella 119 subalterno 63, porzione che è rimasta esclusa dal pignoramento (si allegano visura e planimetria catastale rispettivamente nn. 1 e 2).

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

A4)-A5) per l'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e relativa coerenza catastale, lo scrivente ha concordato con il custode giudiziario l'accesso all'immobile per il giorno 20/02/2025 per lo svolgimento delle operazioni di rilievo; per la suddetta attività si rimanda



cod	Foglio	Par.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1.	31	119	10	A/2	3	4	526,79
2.	31	119	61	c/6	1	14	10,85

Parti comuni con autonoma identificazione:

- Foglio 31, particella 119, subalterno 3, b.c.n.c., aree esterne, disimpegni, vano scale, ascensore, locali tecnici;
- Foglio 31, particella 119, subalterno 63, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 m2, Rendita: Euro 14,72.

Storico catastale:

- o Variazione del 04/08/1995 in atti dal 08/05/1997, per COLLEGAMENTO UNITA` AFFERENTI pratica n. 15006/1995 (da ex subb. 1, 2 e particella 41);
- o Variazione del 05/06/1992 in atti dal 17/01/1997, per FRAZIONAMENTO pratica n. 16051/1992 (da ex particella 119).

Procedendo a ritroso nella ricerca storica, l'identificazione catastale rimane invariata fino all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il sottoscritto rileva che l'immobile di cui al subalterno n. 63 sopra indicato, trattandosi di parte comune, risulta erroneamente censito come unità immobiliare ordinaria e non come bene comune censibile. Ciò ha comportato, negli anni successivi alla sua iscrizione catastale, la mancata trascrizione e volturazione di parte degli atti notarili di cui è stato oggetto di trasferimento come parte comune. Per la fattispecie in esame, la proprietà esecutata ha acquistato la quota proporzionale pari a 1/22 del sub. 63 con atto di compravendita notaio Francesco Paolo Tamma di Livorno del 16/01/1997 rep./racc. 67019/6126, ma non risulta l'intestazione agli atti catastali. Detta quota non risulta oggetto di trascrizione del pignoramento.

Da ricerca storica effettuata alla sezione del catasto fabbricati, l'attuale identificazione catastale risulta invariata fino all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intestazione catastale è corretta.

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

La planimetria catastale in atti risulta depositata in data 04/08/1995 Mod. D n. 15006/1995. Da ricerca storica risulta l'unica in atti. Lo stato di fatto rilevato risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

L'immobile confina con corte condominiale, prop. xxxxxxxxxx (p.Ila 119 sub. 9), prop. xxxxxxxxxxxxxx (p.Ila 119 sub. 11), salvo se altri.

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

Per quanto riguarda il sub. 63, non essendo in atti la corretta intestazione all'esecutato per la quota di 1/22, si dovrà procedere all'allineamento della stessa, con costi di regolarizzazione pari a euro 250,00.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da verifiche effettuate c/o l'archivio comunale, giusta istanza di accesso agli atti del 24/02/2025, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione è parte di fabbricato storico di costruzione antecedente l'anno 1942, il quale è stato interessato da intervento di ristrutturazione realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal comune di Rosignano Marittimo in data 18/01/1994, di cui pratica edilizia n. 238/1992, per la quale è stata rilasciata attestazione di agibilità in data 04/12/1995 prot. n. 33819.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie depositate.

La ricerca c/o l'archivio comunale è stata effettuata per nominativo.

Stante quanto sopra riscontrato, lo scrivente prende atto che per l'immobile oggetto di stima, lo stato di diritto è rappresentato dagli elaborati tecnico/grafici agli atti della concessione edilizia suddetta.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/04/2024 non sono emerse difformità rispetto allo stato di diritto. Le differenze grafiche e di rilievo emerse con il sopralluogo, per entità e tipologia sono tutte da ritenersi tolleranze edilizie di cui all'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/201.

Da un punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Piano Strutturale, il bene risulta nel parte dell'U.T.O.E. n. 5 – Costa Alta e dei Boschi. Nel Piano Operativo è inserito in tessuto urbanistico Ea – zone agricole, di cui al Titolo V delle Norme tecniche di Attuazione.

persiane in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica, battiscopa in ceramica, porta d'ingresso rappresentata da porta finestra e persiana esterna. La qualità delle finiture è di tipo commerciale.

L'area esterna esclusiva è pavimentata in parte con marciapiede perimetrale, in parte con lastre prefabbricate di cemento 50x50 pepe/sale ed in parte a ghiaia, con alcune porzioni sono sistemate ad aiuola. La corte è delimitata con rete a maglia sciolta e paletti metallici, altezza circa 70 cm, e siepe di pitosfori.

Il posto auto esterno è pavimentato con ghiaia battuta ed solo parzialmente delimitato con elementi prefabbricati in cemento.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico, la cui installazione risale all'anno 1995, periodo di realizzazione dell'unità immobiliare.

L'impianto termico è rappresentato da ventilconvettori a gpl, ciascuno per ogni locale e dotato di bruciatore indipendente con punto di sfiato. Detti ventilconvettori sono di fabbrica Fondital mod. Gazelle 2500. Per il presente impianto non è stato possibile risalire al periodo di installazione.

La produzione dell'acqua calda è ottenuta con scaldabagno elettrico e relativo boiler fabbrica Ariston, installato nel bagno. Il periodo di installazione è presumibile che risalga a circa 7/8 anni.

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

L'unità immobiliare in parola si presenta in normale stato di manutenzione. L'immobile deriva dell'intervento di ristrutturazione eseguito nella seconda metà del decennio 1990, periodo a cui risalgono tutti gli impianti e le finiture. I ventilconvettori, secondo informazioni ricevute dall'esecutato, sono stati installati successivamente.

La superficie utile (SIN) dell'unità immobiliare è complessivamente pari a mq 52,17, oltre a mq 91,21 per l'area esterna esclusiva e mq 12,67 per il posto auto esclusivo.

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

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto stima è rappresentato da un edificio isolato, ubicato in una zona interposta tra la viabilità statale relativa alla variante Aurelia ed un'ampia area boscata. La pianta dell'edificio è a forma di L, a tre piani fuori terra oltre al piano interrato, dotato di scala ed ascensore interni condominiali.

Il fabbricato è di costruzione storica, risalente ad un periodo antecedente l'anno 1942 il quale, dopo un periodo di totale abbandono, è stato oggetto di un'imponente intervento di ristrutturazione effettuato nella seconda metà del decennio 1990 attraverso il quale, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche, è stato suddiviso in vari appartamenti.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria, con solai in laterocemento, tamponamenti interni in laterizio, copertura a tetto a padiglione. Le facciate sono rifinite a intonaco e pitturate, con aperture dotate di cornici in pietra serena, infissi in legno e serramenti rappresentati da persiane anch'esse in legno. I prospetti altresì sono dotati di cornici e marcapiani.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate da accesso carrabile e pedonale, corte esterna, ingresso, atrio, vano scale, ascensore e corridoi ai vari piani, di accesso agli alloggi.

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

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'ubicazione è di tipo isolato, in zona extraurbana, al margine del bosco che si trova ai lati Nord ed Est, ed a confine con un terreno agricolo che costituisce intermezzo tra il fabbricato in questione la viabilità della variante Aurelia. L'accesso avviene attraverso una strada a fondo chiuso direttamente collegata con la variante Aurelia, con caratteristiche simili ad una strada vicinale (larghezza limitata, assenza di posti auto, priva di regimazione delle acque). In tal caso, per il raggiungimento del bene oggetto di perizia, occorre necessariamente immettersi nella viabilità relativa alla variante Aurelia con punto di ingresso dalla località di Chioma. Ciò significa che per l'accesso ai centri abitati occorre necessariamente l'uso di auto peraltro avvalendosi di un percorso poco agevole (strada molto trafficata, svicoli, ecc...). Lo stesso

dicasi anche per il raggiungimento della vicina spiaggia (in linea d'aria non più di 300 ml).

A conoscenza del sottoscritto non risultano presenti percorsi pedonali agevoli alternativi alla viabilità predetta.

Il mercato immobiliare è da ritenersi statico, considerando che la zona è caratterizzata da una bassa densità di abitazioni. Le compravendite riguardano perlopiù appartamenti di piccolo e medio taglio, con importi medi non sempre accessibili a tutti.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

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

C.2. Scelta del procedimento di stima

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

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

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

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

Le fasi salienti si riassumono come segue:

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

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

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

- localizzazione: periferica;
- destinazione: residenziale;
- tipologia edilizia: appartamento in condominio;
- caratteristiche costruttive: misto c.a. – muratura, edificio isolato o contiguo multipiano;
- dimensione: massimo 3 vani ed accessori;
- livello di prezzo: minimo €/mq 1.500,00;
- acquirenti: privati;
- età costruttiva: non superiore a 50 anni
- stato di manutenzione: normale

C.3.2 Individuazione dei beni comparativi

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

C.3.2.1 Comparativo A

Appartamento per civile abitazione situato in Rosignano Marittimo, frazione di Castiglioncello, località Campolecciano (inserito nel condominio di cui fa parte l'oggetto di stima), via Variante Aurelia n. 4/6, al piano primo, composto da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno con antibagno e terrazza; annessi, in proprietà esclusiva, pertinenziale locale ad uso ripostiglio al piano interrato, contraddistinto con la lettera "G", e pertinenziale posto auto scoperto al piano terra, contraddistinto con il numero

- superficie principale;
- superficie degli accessori tra cui: balconi/scale, verande, manufatti/locali, aree esterne;
- livello di piano;
- data di trasferimento;
- stato di manutenzione;
- posto auto scoperto;
- zona di ubicazione;
- tipologia edilizia.

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

C.3.3 Calcolo dei prezzi marginali

C.3.3.1 Calcolo del prezzo marginale della differenza di superficie

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

- Locali principali: 1,00;
- Balconi, terrazze e/o scale esterne: 0,25;
- Verande 0,70: l'unica veranda è quella del comparativo B, le cui dimensioni planimetriche consentono un'elevata vivibilità;
- Locali accessori esterni: 0,45;
- Corte esclusiva per superficie fino a 100 mq;
- Corte esclusiva per superficie oltre a 100 mq.

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

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

Dove:

Sc: superficie commerciale

Sl: superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

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

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



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

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

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

Il prezzo marginale derivante dalla differenza di superficie è positivo ed è cautelativamente posto pari al minimo tra i suddetti prezzi unitari, in quanto non è noto il rapporto di posizione. Dalla tabella n. 5, detto importo è pari a €/mq 1.648,78 €/mq.

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

Considerato che vi sono immobili ubicati al piano primo ed altri siti la piano terra, al fine di creare una scala di valori che tenga di conto del livello di piano, si identifica il piano terra quale piano migliore, poiché consente un rapporto di fruibilità diretto con gli spazi esterni pertinenziali, numerando quindi con segno negativo i piani superiori ed inferiori.

Da verifiche di mercato, il prezzo marginale derivante dalla differenza di piano si misura come percentuale sul prezzo di vendita pattuito, e nella presente tipologia edilizia si assume pari al 3%. Il prezzo marginale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $165.000,00 \times 0.03 = \text{€/piano } 4.950,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $220.000,00 \times 0.03 = \text{€/piano } 6.600,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $240.000,00 \times 0.03 = \text{€/piano } 7.200,00$

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

Il prezzo marginale derivante dalla data dell'atto si assume in percentuale quale saggio di variazione mensile dei prezzi, calcolato retroattivamente dalla data di stima. Da verifiche di mercato, anche attraverso la consultazione di dati prodotti da autorevoli ed indipendenti istituti di ricerca, il dato si assume pari al 0,50% positivo e su base annua, mediante il quale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $165.000,00 \times 0.005 = \text{€/piano } 825,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $220.000,00 \times 0.005 = \text{€/piano } 1.100,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $240.000,00 \times 0.005 = \text{€/piano } 1.200,00$

C.3.3.4 Calcolo del prezzo marginale derivante dalla dotazione di impianto termico

Per il caso in esame, avendo visionato il bene oggetto di stima e gli atti di compravendita dei comparativi, con particolare riferimento alle certificazioni inerenti le A.P.E., lo scrivente ipotizza quanto segue:

- il comparativo "C" risulta l'unico tra i comparativi dotato di impianto termico di tipo tradizionale, costituito da elementi radianti e caldaia murale;
- L'oggetto di stima è equipaggiato con ventilconvettori a gas, come descritto nel paragrafo B.1. Tuttavia, questi dispositivi non fanno parte di un sistema integrato e, in particolare, non dispongono di una regolazione termica adeguata e coordinata; pertanto, non possono essere considerati equivalenti a un impianto tradizionale.

Quanto sopra consente quindi di stabilire che vi è una differenza nelle condizioni qualitative dei beni esaminati, e volendo stabilire una scala ordinale in funzione della dotazione di impianto termico tradizionale, si assumono le seguenti classi:

- Assenza di impianto termico = 0;
- Dotazione di impianto termico = 1.

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

Nella fattispecie il passaggio dalla classe 0 alla 1 è assunto un importo pari a €. 8.000,00, importo stimabile per la realizzazione di un impianto termico.

C.3.3.5 Calcolo del prezzo marginale derivante dallo stato di manutenzione

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

- il comparativo "A" è stato interessato da un intervento di ristrutturazione edilizia risalente alla seconda metà del decennio 1990;
- il comparativo "C" è stato oggetto di intervento di ristrutturazione, come si evince da S.C.I.A. dell'anno 2022;
- Il bene oggetto di stima deriva da un intervento di ristrutturazione realizzato nella seconda metà del decennio 1990;

Il comparativo "B" non risulta interessato da alcun recente intervento, salvo realizzazione della veranda.

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

- stato di manutenzione sufficiente = 0;
- stato di manutenzione normale = 1.

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

Nella fattispecie il passaggio dalla classe 0 alla 1 è assunto un importo pari a €. 15.000,00, circa €/mq 150,00 al metro quadrato di superficie commerciale, correlata con eventuale rinnovo di alcuni impianti e/o finiture.

C.3.3.5 Calcolo del prezzo marginale derivante dal posto esterno

La differenza in questione si riferisce alla dotazione di speciale pertinenza, relativa al posto auto esterno. Tale dotazione è solitamente presente nei condomini ed è di superficie di circa 12 mq.

Il prezzo marginale della pertinenza esterna è calcolato per la fattispecie mediante una stima mono parametrica, visto che l'unico parametro che incide sulla valutazione è la superficie. In tal caso può essere preso a riferimento il prezzo marginale relativo alla superficie (tabella n. 4): €/mq 1.648,78. Considerato il rapporto mercantile pari 0,20 rispetto alle superfici principali, il prezzo marginale può essere calcolato come segue:

$$P = \text{€/mq } 1.648,78 \times 12 \text{ mq} \times 0,20 = \text{€ } 3.957,07 \text{ arrotondato a € } 4.000,00$$

Nel creare una scala ordinale si stabilisce che:

- assenza di posto auto scoperto = 0
- presenza di posto auto scoperto = 1

C.3.3.6 Calcolo del prezzo marginale correlato alla posizione

Il prezzo marginale di cui trattasi si riferisce all'ubicazione di un immobile in un determinato territorio in relazione alla possibilità di essere raggiunto e reciprocamente di poter raggiungere luoghi per usufruire di servizi. Quanto

maggiore è tale propensione e più alto è il prezzo marginale. Volendo creare una scala ordinale viene stabilito che:

- minore comodità = 0
- normale comodità = 1

Per il caso in esame tale attitudine pare essere minore per il bene oggetto di stima ed il comparativo "A", vista l'ubicazione extraurbana ed il possibile disagio provocato dall'unico collegamento stradale peraltro con una superstrada.

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

- comparativo A: prezzo marginale €. $165.000,00 \times 0,05 = €. 8.250,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $220.000,00 \times 0,05 = €. 12.000,00$
- comparativo C: prezzo marginale €. $240.000,00 \times 0,05 = €. 11.000,00$

C.3.3.7 Calcolo del prezzo marginale derivante da una diversa tipologia edilizia

La presente caratteristica si riferisce alla componente funzionale, ovvero il modo in cui sono organizzati gli spazi, abbinata ad una componente tecnologico/strutturale, quindi in relazione agli elementi costruttivi costituenti l'edificio, propri di ogni tipologia edilizia. Una differente tipologia edilizia può comportare una differenza nel prezzo di vendita.

Nella fattispecie abbiamo infatti due diverse tipologie edilizie:

- il comparativo "C", è ubicato in edificio bifamiliare diviso da terra a cielo, quindi caratterizzato dall'assenza di parti comuni, salvo il muro di confine che divide le due proprietà;
- i comparativi "B" e "C", e l'immobile oggetto di stima, ubicati in fabbricato plurifamiliare, quindi con presenza di parti comuni di varia natura.

La scala ordinale è la seguente:

- tipologia condominio = 0
- tipologia bifamiliare = 1

La differenza di caratteristica è stimata dallo scrivente a percentuale, pari al 10% sull'importo di vendita, come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $165.000,00 \times 0,10 = €. 16.500,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $220.000,00 \times 0,10 = €. 22.000,00$

- comparativo C: prezzo marginale € 240.000,00 x 0,10 = € 24.000,00

C.3.4 Valore di mercato

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

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

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

$$Vm = (\text{Prc. A} + \text{Prc. B} + \text{Prc. C}) : 3$$

Dove:

Vm: valore di mercato

Prc: prezzo corretto

$$Vm = \text{€} (147.701,17 + 143.097,12 + 145.472,58) : 3 = \text{€} 145.423,62$$

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

Vu. Vm : Sc, dove:

Vm: valore di mercato

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

Quindi:

$$Vu = \text{€} 145.423,62 : \text{mq } 84,16 = \text{€}/\text{mq } 1.727,94$$

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

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

Vmn: valore di mercato al netto delle suindicate spese

S-1: spese derivanti da attività di regolarizzazione/demolizione e/o messa in pristino €. 0,00;

S-2: debiti condominiali: €. 654,90

Quindi:

Vmn = €. 145.423,62 – (0 + €. 654,90) = €. 144.768,72

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

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

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

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

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

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

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

- tipologia costruttiva;
- destinazione d'uso;
- metodo di stima.

La ricerca è stata fatta su una area di raggio pari a 10 km, per qualsiasi taglio di superficie.

Per il caso in esame la ricerca ha prodotto il risultato di n. 8 immobili (si veda documento prodotto da www.procedure.it allegato n. 8), di cui validi n. 7, per ciascuno dei quali è riportato il prezzo a base d'asta ed il prezzo di aggiudicazione, con le rispettive percentuali di confronto rispetto al prezzo di mercato stimato. Il portale produce altresì la media delle suddette percentuali.

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

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

- (Pagg/Vm) Prezzo di aggiudicazione /Valore di mercato = 83,37%
- (Pba/Vm) Prezzo base asta /Valore di mercato = 76,13%

In base ai risultati sopra evidenziati, lo scrivente assume pertanto la percentuale di 83,37% quale riduzione del valore di mercato lordo, ai fini della stima del prezzo a base d'asta.

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

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

Dove:

Pba: prezzo a base d'asta

Vm: valore di mercato lordo stimato

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

Quindi:

$$Pba = \text{€} \cdot 145.423,62 \times 83,37\% = \text{€} \cdot 121.239,67$$

C.5. Esposizione del valore "worst case"

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

D) VERIFICHE FINALI

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

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

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

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

D.3. Circostanze ostative alla vendita

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

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

Il sottoscritto ravvisa la necessità di estendere il pignoramento immobiliare al seguente bene:

- Quota pari a 1/22 del posto auto condominiale censito al catasto fabbricati in foglio 31, particella 119 subalterno 63.

Detto bene fa parte del cespite acquistato dall'esecutato con atto di compravendita notaio Francesco Paolo Tamma di Livorno del 16/01/1997 rep./racc. 67019/6126.

Il pignoramento si rende necessario affinché la trascrizione dell'eventuale decreto di trasferimento includa la consistenza dell'intero cespite formatosi con l'atto di cui sopra.

Trattandosi di parte comune, l'inclusione di detta porzione non influisce sul valore stimato.

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

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

Rosignano Marittimo, lì 17/04/2025

Il CTU geom. Andrea Cavasin



ALLEGATI



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

