STUDIO TECNICO
Geom. Andrea LEMMI
Via Ricasoli n° 108 – 57126 Livorno
Tel e Fax 0586/28.11.33
e-mail 75a.lemmi@gmail.com
PEC: andrea.lemmi@geopec.it
C.F. LMMNDR75C24E625N
P.IVA 01277260491

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Emilia GRASSI

---------- Φ ----------

Esecuzione Immobiliare n° 189/2023

Promossa da:

- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;
- **xxx**;

Contro:

- **xxx**;
- **xxx**;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie Livorno**

- Data Decreto di nomina: 01/12/2023

- Data trasmissione giuramento: 04/01/2024

- Data udienza ex 569 cpc: 10/10/2024

---------- Φ ----------

- LOTTO UNICO -

Appartamento per civile abitazione in Comune di Portoferraio, Località Val di Denari, Via Val di Denari n° 56, piano seminterrato, terreno e primo sottotetto.

---------- Φ ----------

R.G.E. Procedura n.189/2023

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	xxx
sede	xxxx
codice fiscale	xxxx
Avvocato che lo rappresenta	xxx x

Denominazione creditore 2	Xxxx
sede	Xxxx
codice fiscale	Xxxx
Avvocato che lo rappresenta	Xxxx

Denominazione creditore 3	Xxxx
sede	XXXXX
codice fiscale	XXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Denominazione creditore 4	XXXX
sede	XXXX
codice fiscale	XXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXX

Denominazione creditore 5	XXXXX
sede	XXX
codice fiscale	XXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXX

Denominazione creditore 6	XXXX
sede	XXXX
codice fiscale	XXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXX

Denominazione creditore 7	XXXX
sede	XXX
codice fiscale	XXX
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXX				
codice fiscale	XXXX				
Tipo diritto	**diritto di proprietà**	Quota	50%	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXX				
codice fiscale	XXXX				
Tipo diritto	**diritto di proprietà**	Quota	50%	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
dal	**A favore di**	**XXX e XXXXX**				
	notaio	**David MORELLI**	**data**	**28/12/2000**	**repertorio**	**48752**
al	**TRASCRIZIONE**					
	Ufficio	**Portoferraio**	**data**	**13/01/2001**	**n.**	**71**

Periodo	**ATTO**	Scegliere un elemento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal	A favore di						
	notaio		data		repertorio		
al	TRASCRIZIONE						
	Ufficio		data		n.		

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n.	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n.	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n.	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n.	

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

5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	**SI**

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Confrontando gli elaborati grafici allegati alla pratica SC116/2014 ed al P.d.C. n° 44/15, e lo stato dei luoghi sono state rilevate delle differenze come da tavola allegata (all. n° **10**) e come di seguito indicato.

PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

Tale piano è stato realizzato con due vani comunicanti sia tramite scale interne con il piano sottostante che mediante due porte esterne prospettanti la terrazza comune, pertanto rispetto al progetto depositato sono rilevabili tali difformità:

1) Il vano di sinistra è stato realizzato con una superficie ed un'altezza interna maggiore rispetto a quanto indicato nel progetto;

In tale ambiente sono state realizzate due finestre sul lato Sud/Ovest ed una vetrata sul lato Sud/Est, è stato realizzato un piccolo ripostiglio delimitato da una parete con porta, il vano principale è utilizzato come studio e non come sottotetto di comfort;

Il vano è stato messo in comunicazione con il vano sottostante mediante una scala a chiocciola delimitata da muretto perimetrale ed è stata realizzata una porta finestra di accesso alla terrazza adiacente;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Il vano di destra è stato realizzato con una superficie ed un'altezza interna maggiore rispetto a quanto indicato nel progetto;

In tale ambiente sono stati ricavati una camera da letto, un bagno ed un disimpegno;

In detto vano erano previsti quattro lucernari sulla copertura invece sono state realizzate due finestre sopra la rampa di scala interna, una finestra nella camera da letto ed un'altra nel bagno.

La porta di accesso alla terrazza è stata realizzata con una posizione differente ed anche la rampa di scala interna è stata realizzata con una differente posizione;

3) La terrazza posta tra i due ambienti sopra descritti è stata realizzata più ampia e la canna fumaria è stata realizzata più arretrata.

PIANO TERRENO

Tale piano è composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina con adiacente vano ripostiglio/lavanderia, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio sottoscala, bagno, studio e locale wc, è presente una scala di accesso al piano superiore a rampa singola ed una scala a chiocciola nel soggiorno, esternamente sono presenti un piccolo portico con terrazza sul lato Nord/Est, un camminamento con pergolato sul lato Nord/Ovest ed una terrazza con scala di comunicazione con il piano sottostante ed un ampio portico sul lato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sud/Est, pertanto rispetto al progetto depositato sono rilevabili tali difformità:

1) Esternamente è stata realizzata una sola rampa di scale posta sul lato Sud, a fronte delle due previste sul lato Sud e Nord;

2) La terrazza perimetrale è stata realizzata con una conformazione differente rispetto a quanto previso e sul lato Ovest risulta a pari quota con il terreno, inoltre su tale lato è stato realizzato un pergolato posizionato davanti la cucina;

3) Il portico con camino ed i due pergolati non sono stati realizzati come previsto, è stato realizzato un ampio portico Sul lato Sud/Est ed un piccolo portico sul lato Nord/Est;

4) Il piano dell'appartamento è stato realizzato con una differente superficie in quanto realizzato più ampio e con delle altezze interne differenti rispetto a quanto progettato;

5) L'accesso principale all'appartamento avviene tramite l'ingresso adiacente al soggiorno, inoltre vi sono un accesso anche da sotto il portico adiacente al soggiorno, uno dalla cucina ed un altro dalla parte posteriore del disimpegno;

6) Non è stato realizzato il ripostiglio adiacente al soggiorno con l'accesso dall'esterno; la cucina è stata realizzata nella veranda che è stata realizzata più larga, adiacente alla cucina è presente un piccolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vano ad uso ripostiglio/lavanderia, il tutto in ampliamento e sfruttando parte della superficie prevista per il pergolato 2; il soggiorno è stato realizzato più grande ed in un ambiente è stato realizzato il camino;

7) Il disimpegno è stato realizzato differente rispetto a quanto progettato sia per lo spostamento della scala di accesso al piano superiore, sia per la realizzazione delle due camere da letto al posto della singola camera, sia per il fatto che il bagno è stato realizzato in un vano non previsto, in quanto realizzato in ampliamento, inoltre nella parte terminale del disimpegno è stato realizzato un vano ad uso studio con un piccolo wc. dove era previsto il pergolato 2.

Per tale piano sono state rilevate anche delle piccole modifiche interne di rifinitura oltre che alcune modifiche sulla dimensione e posizione delle porte e finestre esterne.

PIANO SEMINTERRATO

Tale piano è composto da un portico che permette l'accesso ad un locale adibito a vendita con retrostante laboratorio, un magazzino con ripostiglio avente accesso diretto dalla corte ed un piccolo appartamento con accesso dalla corte, composto da cucinotto, soggiorno, bagno e vano cieco utilizzato come camera da letto, è stato realizzato anche portico di accesso ad un ripostiglio collegato allo scannafosso che si collega ad un altro ripostiglio vicino alla scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esterna, inoltre sotto detta rampa vi è un ripostiglio, pertanto rispetto al progetto depositato sono rilevabili tali difformità:

1) Il piano sottotetto è stato realizzato con una differente superficie in quanto realizzato più ampio e con delle altezze interne differenti rispetto a quanto progettato;

2) Esternamente non è stata realizzata la rampa di scala esterna sul lato Nord ma è stato realizzato un portico sul lato Sud è stata re realizzata una rampa di scale ma con una forma differente;

3) I due vuoti strutturali e lo scannafosso sono stati modificati ed ampliati in quanto sono stati realizzati due ripostigli comunicanti tramite lo scannafosso;

4) Al posto del previsto garage con l'adiacente vuoto strutturale e locale tecnico sono stati realizzati un locale vendita con laboratorio, un magazzino con ripostiglio ed un piccolo appartamento con cucinotto, soggiorno, bagno e camera da letto cieca.

Le difformità riscontrate oltre a quelle sopra descritto sono state rilevate anche nella differente posizione delle murature interne e nella differente posizione e dimensione delle porte e finestre esterne.

CORTE ESCLUSIVA

Su tale porzione immobiliare è stata riscontrata una differente posizione degli accessi esterni in quanto previsti in ferro con montanti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in ferro e rete metallica, in realtà realizzati in ferro e pannelli per l'accesso carrabile e pedonale vicini al fabbricato ed in ferro lavorato per il cancello carrabile posto nella parte più bassa della corte.

Prospettante la facciata lato Sud/Est del fabbricato, è stata realizzata una vasca in cemento lasciata a rustico, mentre il previsto pergolato non è stato realizzato, inoltre sono state realizzate dei muretti e dei camminamenti pavimentati.

Prospettante la facciata lato Nord/Ovest del fabbricato, è stato realizzato un manufatto in muratura suddiviso in tre ambienti consistenti nel locale caldaia/locale tecnico, un ripostiglio ed un piccolo locale doccia, sulla copertura sono stati rilevati dei pannelli solari e tra tale manufatto ed il locale contatore sono stati rilevati due tappi da cisterna in lamiera.

Sulla corte non sono state riscontrate tutte le alberature indicate nel progetto e non sono state realizzate le previste scalette e camminamenti.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	**piena proprietà**		**Quota**		**Diritto effettivo**		**piena proprietà**		**Quota**		
Titolari del diritto											

Destinazione											
Indirizzo											
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.		
Diritto	**piena proprietà**		**Quota**		**Diritto effettivo**		**piena proprietà**		**Quota**		
Titolari del diritto											

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è	Scegliere	**Il titolo è opponibile alla**	Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di perizia risulta essere composto da un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione, composto al piano seminterrato da un piccolo appartamento dotato di soggiorno, cucinotto, bagno e vano utilizzato a camera da letto ma privo di finestra, locale magazzino con ripostiglio, locale laboratorio con ambiente vendita, due portici, ripostiglio sottoscala, due vani ad uso ripostiglio comunicanti tramite lo scannafosso; il piano terreno è composto da due terrazze, due portici, ingresso, soggiorno doppio, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio sottoscala, bagno, studio con wc, il piano primo sottotetto è composto, da disimpegno, camera da letto con bagno, terrazza, locale studio con ripostiglio, il tutto è compreso all'interno di una corte esclusiva dotata di due accessi carrabili ed un accesso pedonale, su

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tale area prevalentemente a verde, oltre al fabbricato, vi sono un piccolo fabbricato suddiviso in ripostiglio, locale tecnico e locale doccia, un locale contatori, una vasca a rustico, inoltre vi sono vari camminamenti e gradoni, un pergolato ed alberi e piante di varie tipologie e dimensioni, ubicato nel Comune di Portoferraio, Località Val di Denari, Via Val di Denari n° 56.

Si precisa che l'attuale distribuzione planimetrica non è conforme sotto il profilo urbanistico, pertanto oltre alla regolarizzazione burocratica dovranno essere eseguiti anche degli interventi di ripristino, come meglio specificato nell'apposito paragrafo.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Particella n° 1616, Sub. 601, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani, R.C. € 766,94, (appartamento e corte esclusiva); Foglio 9, Particella 1616, Sub. 602, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 165 mq., R.C. € 391,99 (garage).

L'immobile confina con la particella 1593 di proprietà XXXXX che identifica la Via Val di Denari, con le particelle 1586, 1587 e 1588 di propr. ZZZZZ con la particella 1157 di propr. XXXX, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo	€. 656.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 518.000,00* -
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	€. 138.000,00

*Le spese di regolarizzazione/ripristino derivano dalla somma del calcolo del valore di trasformazione e l'importo per la regolarizzazione delle opere sanabili.

Prezzo base d'asta al lordo	€. 128.750,00**
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 10.000,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€. 118.750,00

**Il prezzo indicato si riferisce al valore di trasformazione stimato.

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere

---------- Φ ----------

PREMESSA

A) ANALISI PRELIMINARE PAG. 17

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi pag. 17.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza pag. 18.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia pag. 23.

A.4. Gravami sulla proprietà pag. 36.

A.5. Stato di possesso pag. 37.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale pag. 39.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento pag. 39.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.8. Pendenze giudiziarie pag. 39.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni pag. 39.

B) DESCRIZIONE GENERALE PAG. 43

B.1. Descrizione del bene pag. 43.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte pag. 51.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione pag. 52.

C) STIMA DEL BENE PAG. 52

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti pag. 53.

C.2. Scelta del procedimento di stima pag. 53.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta pag. 76.

D) CONCLUSIONI PAG. 84

E) ELENCO ALLEGATI PAG. 84

---------- Φ ----------

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Ricasoli n° 108, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza ed il Comune in cui sono posti gli immobili, stante il quesito posto espone quanto segue.

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 durante l'ispezione fisica avvenuta in data 11/06/2024, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il bene oggetto di perizia risulta essere composto da un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione, composto al piano seminterrato da un piccolo appartamento dotato di soggiorno, cucinotto, bagno e vano utilizzato a camera da letto ma privo di finestra, locale magazzino con ripostiglio, locale laboratorio con ambiente vendita, due portici, ripostiglio sottoscala, due vani ad uso ripostiglio comunicanti tramite lo scannafosso; il piano terreno è composto da due terrazze, due portici, ingresso, soggiorno doppio, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio sottoscala, bagno, studio con wc, il piano primo sottotetto è composto, da disimpegno, camera da letto con bagno, terrazza, locale studio con ripostiglio, il tutto è compreso all'interno di una corte esclusiva dotata di due accessi carrabili ed un accesso pedonale, su tale area prevalentemente a verde, oltre al fabbricato, vi sono un piccolo fabbricato suddiviso in ripostiglio, locale tecnico e locale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

doccia, un locale contatori, una vasca a rustico, inoltre vi sono vari camminamenti e gradoni, un pergolato ed alberi e piante di varie tipologie e dimensioni, ubicato nel Comune di Portoferraio, Località Val di Denari, Via Val di Denari n° 56.

Si precisa che l'attuale distribuzione planimetrica non è conforme sotto il profilo urbanistico, pertanto oltre alla regolarizzazione burocratica dovranno essere eseguiti anche degli interventi di ripristino, come meglio specificato nell'apposito paragrafo.

Il bene in esame risulta essere di proprietà del Sig. **XXXXX**, nato a XXXXXX (XX) il XXXXX, C.F. XXXXX, proprietario del 50% in regime di separazione dei beni e della Sig.ra **XXXXX**, nata a XXXX (XX) il XXX, C.F. XXXX, proprietaria del 50% in regime di separazione dei beni, il tutto a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio David MORELLI di Piombino del 28/12/2000 Rep. 48752, trascritto a Portoferraio il 13/01/2001 al Registro Particolare n° 71.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il bene oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Particella n° 1616, Sub. 601, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani, R.C. € 766,94, per quanto riguarda l'appartamento al piano terreno, primo sottotetto e la corte esclusiva, come da visura catastale storica allegata (all. n° **02**), Foglio 9,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 1616, Sub. 602, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 165 mq., R.C. € 391,99, per quanto riguarda il piano seminterrato e censito garage, come da visura catastale storica allegata (all. n° **03**).

L'intestazione dell'appartamento e del garage sono corrette.

Si allega inoltre l'estratto di mappa (all. n° **04**), la planimetria catastale dell'appartamento (all. n° **05**) e del garage (all. n° **06**).

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi sono rilevabili delle difformità, come da tavola allegata (all. n° **07**) e come di seguito indicato:

1) PLANIMETRIA APPARTAMENTO

1.1) Il piano terreno è rappresentato con una differente distribuzione planimetrica, come di seguito indicato:

- Non è indicato l'ingresso, il soggiorno ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato in quanto non sono presenti il locale tecnico ed il ripostiglio con accesso dall'esterno;

- La cucina invece che ne soggiorno è stata realizzata nella veranda che ha una superficie maggiore, adiacente alla cucina vi è un locale ripostiglio/lavanderia in una porzione del porticato;

- Il disimpegno ha una differente disposizione, in quanto il bagno è stato realizzato al posto del forno;

- Nell'ampio vano di destra sono state realizzate due camere da letto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il pergolato è stato tamponato, una parte è stata adibita a cucina con ripostiglio/lavanderia, la restante porzione sono stati realizzati uno studio ed un locale wc;

- Le terrazze ed i camminamenti sono stati realizzati differenti, inoltre è stato realizzato un piccolo portico sul lato destro dall'appartamento.

Le modifiche sopra indicate hanno comportato anche alcune differenze sia sulla conformazione planimetria del fabbricato che sulla posizione e dimensione delle porte e finestre, oltre che a delle differenze per le altezze interne.

1.2) Il piano primo sottotetto è rappresentato con una differente distribuzione planimetrica, come di seguito indicato:

- nella porzione di sottotetto con la scala interna di comunicazione con i vani sottostanti sono stati realizzati un disimpegno, un bagno ed una camera da letto;

- nella porzione di sottotetto sopra il soggiorno è stato realizzato un ripostiglio, tale porzione è stata messa in comunicazione con l'ambiente sottostante tramite una scala a chiocciola, inoltre tale vano viene utilizzato come studio;

- Sono state rilevate delle differenze per le altezze interne nei due sottotetti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.3) La corte esterna presente le seguenti difformità, come di seguito indicato:

- Sulla corte è presente un piccolo fabbricato suddiviso in tre ambienti con accessi indipendenti, dove planimetricamente è indicativamente posizionato l'ingombro di una cisterna interrata, inoltre è presente un piccolo locale contatori e sono state rilevate due tappi in lamiera per cisterne.

- Sulla parte anteriore della corte è presente una vasca a rustico ed inoltre non son indicati la posizione degli accessi.

2) PLANIMETRIA GARAGE

- Tale piano seminterrato si presenta con una distribuzione planimetrica differente in quanto al posto dell'ampio vano garage con due vuoti strutturali, uno scannafosso e due logge, sono stati rilevati un locale vendita con retrostante laboratorio, un magazzino con piccolo ripostiglio ed un piccolo appartamento composto da cucinotto, soggiorno, bagno e camera cieca, oltre ai due portici, tre ripostigli di cui due collegati tramite lo scannafosso.

Le modifiche sopra indicate hanno comportato anche alcune differenze sulle altezze interne.

Quanto sopra potrà essere regolarizzato presentando un Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa catastale per la

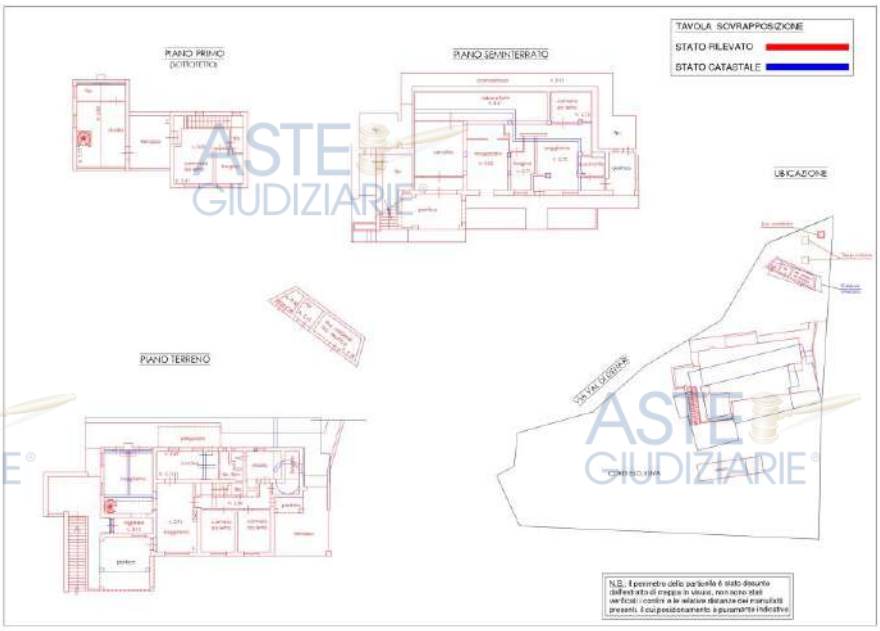
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

correzione della sagoma e posizione del fabbricato, per l'immissione in mappa dei manufatti rilevati, successivamente si dovranno redigere le nuove planimetrie catastali, mediante il programma ministeriale DO.C.FA., previa regolarizzazione edilizia delle sole opere sanabili dal punto di vista edilizio-urbanistico ed il ripristino di tutte quelle opere non sanabili, la spesa stimata per tali procedure è ricompresa nelle spese tecniche indicate nel paragrafo della verifica edilizia.

Si precisa che non sono stati verificati il perimetro della particella e dei relativi confini in quanto sono stati desunti dall'estratto di mappa in visura, non è stata verificata la posizione dei manufatti e fabbricati è puramente indicativo e non si è provveduto a verificare il loro posizionamento, anche se ad una visione sommaria lo stesso risulta non correttamente posizionato, stante anche la differente costruzione e l'andamento del terreno, in quanto attività che non rientra tra i quesiti posti al CTU.

L'immobile confina con la particella 1593 di proprietà Comunale che identifica la Via Val di Denari, con le particelle 1586, 1587 e 1588 di propr. XXXXX. con la particella 1157 di propr. XXXXXX, salvo se altri e più precisi confini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Portoferraio di ricercare le pratiche edilizie riguardanti i beni in esame.

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Comunale è scaturito che l'intero compendio immobiliare è stato oggetto di vari interventi edilizi, come di seguito indicato:

1) Pratica Edilizia n° **C018/2003**, Prot. n° **20950** del 21/07/2003, inerente alla costruzione di fabbricato con garage ha avuto esito negativo in quanto è stata emessa la determinazione di diniego;

2) Pratica Edilizia n° **D129/2004**, Prot. n° **11466** del 28/04/2004, inerente la trivellazione per pozzo di profondità maggiore di 10 mt., intervento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non eseguito;

3) Pratica Edilizia n° **D146/2010**, Prot. n° **20368** del 06/07/2010, inerente la realizzazione di pozzo ad uso domestico, intervento non eseguito;

4) Pratica Edilizia n° **SC116/2014**, Prot. n° **27465** del 07/10/2014, inerente la realizzazione di pozzo ad uso domestico, posa cisterna interrata, consolidamento e sistemazione argini tramite posa blocchi di pietra e posizionamento baracca di cantiere per tutta la durata dei lavori (all. n° **08**), per tale pratica non è stata reperita la comunicazione di fine lavori;

5) Pratica Edilizia n° **C013/2015**, Permesso di Costruire n° **44/2015** del 21/07/2015, rilasciata per la realizzazione di nuova prima casa (all. n° **09**), per tale pratica, non è stata rintracciata la comunicazione di fine ed il deposito dell'abitabilità a completamento dell'iter burocratico.

6) Pratica Edilizia n° **SC094/2016**, Scia prot. n° **26595** del 06/10/2016, per variante modifiche interne ed esterne è stata archiviata;

Confrontando gli elaborati grafici allegati alla pratica SC116/2014 ed al P.d.C. n° 44/15, e lo stato dei luoghi sono state rilevate delle differenze come da tavola allegata (all. n° **10**) e come di seguito indicato.

PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

Tale piano è stato realizzato con due vani comunicanti sia tramite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scale interne con il piano sottostante che mediante due porte esterne prospettanti la terrazza comune, pertanto rispetto al progetto depositato sono rilevabili tali difformità:

1) Il vano di sinistra è stato realizzato con una superficie ed un'altezza interna maggiore rispetto a quanto indicato nel progetto;

In tale ambiente sono state realizzate due finestre sul lato Sud/Ovest ed una vetrata sul lato Sud/Est, è stato realizzato un piccolo ripostiglio delimitato da una parete con porta, il vano principale è utilizzato come studio e non come sottotetto di comfort;

Il vano è stato messo in comunicazione con il vano sottostante mediante una scala a chiocciola delimitata da muretto perimetrale ed è stata realizzata una porta finestra di accesso alla terrazza adiacente;

2) Il vano di destra è stato realizzato con una superficie ed un'altezza interna maggiore rispetto a quanto indicato nel progetto;

In tale ambiente sono stati ricavati una camera da letto, un bagno ed un disimpegno;

In detto vano erano previsti quattro lucernari sulla copertura invece sono state realizzate due finestre sopra la rampa di scala interna, una finestra nella camera da letto ed un'altra nel bagno.

La porta di accesso alla terrazza è stata realizzata con una posizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

differente ed anche la rampa di scala interna è stata realizzata con una differente posizione;

3) La terrazza posta tra i due ambienti sopra descritti è stata realizzata più ampia e la canna fumaria è stata realizzata più arretrata.

PIANO TERRENO

Tale piano è composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina con adiacente vano ripostiglio/lavanderia, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio sottoscala, bagno, studio e locale wc, è presente una scala di accesso al piano superiore a rampa singola ed una scala a chiocciola nel soggiorno, esternamente sono presenti un piccolo portico con terrazza sul lato Nord/Est, un camminamento con pergolato sul lato Nord/Ovest ed una terrazza con scala di comunicazione con il piano sottostante ed un ampio portico sul lato Sud/Est, pertanto rispetto al progetto depositato sono rilevabili tali difformità:

1) Esternamente è stata realizzata una sola rampa di scale posta sul lato Sud, a fronte delle due previste sul lato Sud e Nord;

2) La terrazza perimetrale è stata realizzata con una conformazione differente rispetto a quanto previso e sul lato Ovest risulta a pari quota con il terreno, inoltre su tale lato è stato realizzato un pergolato posizionato davanti la cucina;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Il portico con camino ed i due pergolati non sono stati realizzati come previsto, è stato realizzato un ampio portico Sul lato Sud/Est ed un piccolo portico sul lato Nord/Est;

4) Il piano dell'appartamento è stato realizzato con una differente superficie in quanto realizzato più ampio e con delle altezze interne differenti rispetto a quanto progettato;

5) L'accesso principale all'appartamento avviene tramite l'ingresso adiacente al soggiorno, inoltre vi sono un accesso anche da sotto il portico adiacente al soggiorno, uno dalla cucina ed un altro dalla parte posteriore del disimpegno;

6) Non è stato realizzato il ripostiglio adiacente al soggiorno con l'accesso dall'esterno; la cucina è stata realizzata nella veranda che è stata realizzata più larga, adiacente alla cucina è presente un piccolo vano ad uso ripostiglio/lavanderia, il tutto in ampliamento e sfruttando parte della superficie prevista per il pergolato 2; il soggiorno è stato realizzato più grande ed in un ambiente è stato realizzato il camino;

7) Il disimpegno è stato realizzato differente rispetto a quanto progettato sia per lo spostamento della scala di accesso al piano superiore, sia per la realizzazione delle due camere da letto al posto della singola camera, sia per il fatto che il bagno è stato realizzato in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un vano non previsto, in quanto realizzato in ampliamento, inoltre nella parte terminale del disimpegno è stato realizzato un vano ad uso studio con un piccolo wc. dove era previsto il pergolato 2.

Per tale piano sono state rilevate anche delle piccole modifiche interne di rifinitura oltre che alcune modifiche sulla dimensione e posizione delle porte e finestre esterne.

PIANO SEMINTERRATO

Tale piano è composto da un portico che permette l'accesso ad un locale adibito a vendita con retrostante laboratorio, un magazzino con ripostiglio avente accesso diretto dalla corte ed un piccolo appartamento con accesso dalla corte, composto da cucinotto, soggiorno, bagno e vano cieco utilizzato come camera da letto, è stato realizzato anche portico di accesso ad un ripostiglio collegato allo scannafosso che si collega ad un altro ripostiglio vicino alla scala esterna, inoltre sotto detta rampa vi è un ripostiglio, pertanto rispetto al progetto depositato sono rilevabili tali difformità:

1) Il piano sottotetto è stato realizzato con una differente superficie in quanto realizzato più ampio e con delle altezze interne differenti rispetto a quanto progettato;

2) Esternamente non è stata realizzata la rampa di scala esterna sul lato Nord ma è stato realizzato un portico sul lato Sud è stata re

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzata una rampa di scale ma con una forma differente;

3) I due vuoti strutturali e lo scannafosso sono stati modificati ed ampliati in quanto sono stati realizzati due ripostigli comunicanti tramite lo scannafosso;

4) Al posto del previsto garage con l'adiacente vuoto strutturale e locale tecnico sono stati realizzati un locale vendita con laboratorio, un magazzino con ripostiglio ed un piccolo appartamento con cucinotto, soggiorno, bagno e camera da letto cieca.

Le difformità riscontrate oltre a quelle sopra descritto sono state rilevate anche nella differente posizione delle murature interne e nella differente posizione e dimensione delle porte e finestre esterne.

CORTE ESCLUSIVA

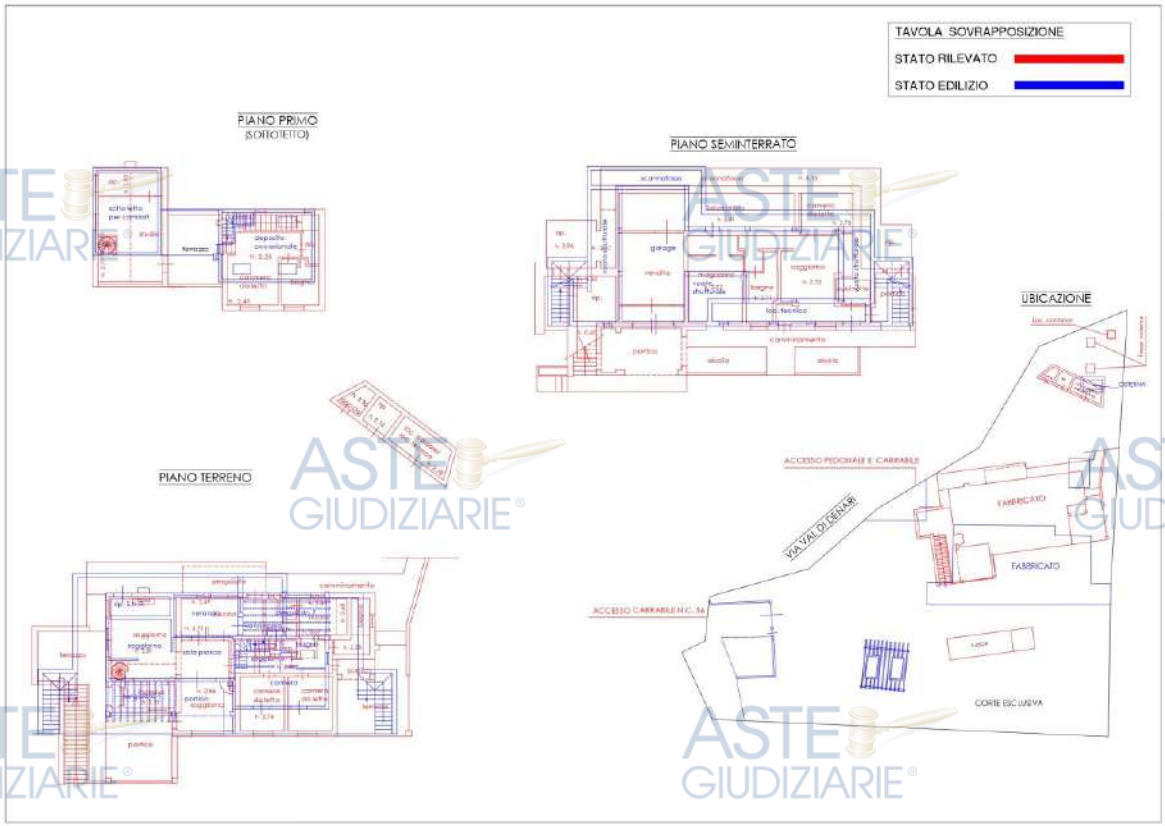
Su tale porzione immobiliare è stata riscontrata una differente posizione degli accessi esterni in quanto previsti in ferro con montanti in ferro e rete metallica, in realtà realizzati in ferro e pannelli per l'accesso carrabile e pedonale vicini al fabbricato ed in ferro lavorato per il cancello carrabile posto nella parte più bassa della corte.

Prospettante la facciata lato Sud/Est del fabbricato, è stata realizzata una vasca in cemento lasciata a rustico, mentre il previsto pergolato non è stato realizzato, inoltre sono state realizzate dei muretti e dei camminamenti pavimentati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospettante la facciata lato Nord/Ovest del fabbricato, è stato realizzato un manufatto in muratura suddiviso in tre ambienti consistenti nel locale caldaia/locale tecnico, un ripostiglio ed un piccolo locale doccia, sulla copertura sono stati rilevati dei pannelli solari e tra tale manufatto ed il locale contatore sono stati rilevati due tappi da cisterna in lamiera.

Sulla corte non sono state riscontrate tutte le alberature indicate nel progetto e non sono state realizzate le previste scalette e camminamenti.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito ai confini presenti si ritiene opportuno precisare che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, anche se ad una visione sommaria lo stesso risulta non correttamente posizionato, stante anche la differente costruzione e l'andamento del terreno, attività non richieste dal quesito.

Quanto sopra descritto determina una situazione di non conformità edilizio-urbanistica; dall'incontro effettuato con il competente tecnico comunale (avvenuto in data 11/06/2024) è risultato che è vi è una situazione di totale difformità così come indicato al Comma 1 dell'Art. 196 LRT 65/2014 che cita: "*Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire stesso, oppure l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile*", tale condizione, data la tipologia di abuso, comporta inevitabilmente per la porzione di immobile al piano terreno e primo sottotetto una demolizione totale di quanto edificato in quanto si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ritiene impossibile poter rimuovere le volumetrie eccedenti riuscendo a garantire la sicurezza di poter mantenere efficiente la volumetria regolare, mentre per la porzione di immobile posta al piano seminterrato si dovranno eseguire degli interventi di ripristino al fine di riportarle allo stato legittimo, inoltre per gli accessori è possibile redigere delle pratiche di regolarizzazione, come di seguito indicato.

Per le opere che non sono soggette a demolizione e/o ripristino, tipo vasca in cemento, blocco dei ripostigli esterni, differente posizione degli accessi, cisterne interrate ed altre opere che potrebbero emergere ea seguito di un'analisi approfondita dei titoli abilitativi è possibile depositare attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'ex. art. 209 della L.R.T. 65/2014, ed anche istanza di autorizzazione paesistico-ambientale al fine di regolarizzare quanto evidenziato.

Quanto sopra comporterà una spesa presunta di circa **€. 10.000,00** tra oneri comunali e spese tecniche.

Al fine di regolarizzare l'immobile, si dovrà procedere agli interventi di demolizione totale dei due piani fuori terra con conseguente ricostruzione così come da P.d.C. rilasciato, dovranno essere effettuati anche degli interventi di sistemazione e ripristino del piano seminterrato al fine di renderlo legittimo, pertanto di seguito si indicano le lavorazioni di massima da eseguire:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTERVENTO	*COSTO*
Allestimento di cantiere: Perimetrazione dell'area con reti zincate, illuminazione, cartellonistica e quant'altro necessario su strada pubblica. Fornitura di quadro elettrico da cantiere certificato, allacciato dall'elettricista, compreso di messa a terra con redazione di dichiarazione di conformità e di quanto occorra a norma di legge per l'esecuzione delle opere descritte successivamente e per dare l'opera finita e a regola d'arte. Stesura Pos, allacciamento di cantiere alla rete idrica, wc chimico ed allestimento guardaroba/pasti e quant'altro necessario a dare l'opera finita. A corpo	€. 5.000,00
Rimozione dei materiali riutilizzabili (tipo sanitari, infissi interni, infissi esterni, scala a chiocciola ed ogni altro materiale ritenuto riutilizzabile,), con accurata pulizia, protezione e stoccaggio al fine di poter essere riutilizzati dopo la ricostruzione. A corpo	€. 5.300,00
Smontaggio del tetto di copertura del fabbricato, compreso, orditure, tegole e scempiato oltre a disancoraggio dalle strutture con pulizia, calo a terra del materiale ed accatastamento del materiale sull'area esclusiva, compreso l'utilizzo di ponteggio di sicurezza per tutta la durata dei lavori. A corpo	€. 30.000,00
Demolizione della struttura del fabbricato fuori terra, con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione di altezza, compresi gli oneri per le opere provvisionali quali le puntellature, i ponti di servizio anche esterni e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento e diritti di discarica, compreso quant'altro occorrente a dare l'opera finita. A corpo	€. 50.000,00
Ricostruzione del piano terreno e del piano primo	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottotetto con rifiniture pari a quanto demolito con superficie come da progetto del P.d.C. autorizzato, comprese le superfici accessorie ragguagliate, oltre tutte quelle opere di rifinitura e quanto necessario a completare l'opera. A corpo	€. 245.750,00
Ripristino piano seminterrato, al fine di renderlo conforme a quanto autorizzato, mediate rimozione degli impianti presenti (idrico, scarico, riscaldamento) demolizione delle murature interne e realizzazione nuove pareti, realizzazione di solaio in muratura (al fine di portare l'altezza interna a mt. 2,40), esecuzione di nuova pavimentazione su tutto il piano ed esecuzione di interventi di rifinitura varia, compreso ogni onere a eseguire le lavorazioni a regola d'arte. A corpo	€. 32.600,00
Sistemazione dell'area esterna con interventi di ripristino delle zone interessate dagli interventi. A corpo	€. 15.000,00
Sub. Totale	**€. 383.650,00**
Eventuali spese derivanti da imprevisti al momento non calcolabili (espresso in % sul totale)	€. 19.345,89
Totale iva esclusa	**€. 402.995,89**

Tali interventi di demolizione, ricostruzione, rimessa in pristino e gli adempimenti correlati, quali la redazione delle pratiche amministrative da depositare presso i relativi uffici pubblici, per la parte progettuale architettonica, impiantistica, strutturale, paesaggistica, catastale, etc.., oltre che per la verifica della corretta esecuzione dei lavori, dovranno essere coordinati da figure tecniche specifiche, pertanto si ipotizza una spesa di **€. 38.365,00** oltre iva e cassa spettanti di legge e tutte le spese/costi correlate che dovranno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere sostenute per l'esecuzione di quanto indicato e come indicati nella tabella del DCFA.

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi indicativi, frutto di una stima sommaria, e non vincolanti per il futuro aggiudicatario.

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.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dagli eventuali aggiudicatari in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di procedura, al momento della verifica eseguita, ricadeva in Aree di Insediamento Diffuso rientranti nell'Art. 47 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico.

È presente il vincolo Dlgs 42/200 Art. 136 e Art. 142 (ex. L. 431/85).

Il Comune di Portoferraio dalla data del 21/06/2024 ha adottato le restrizioni di cui all'Art. 93 della LRT 65/2014, inoltre risulta in salvaguardia a seguito dell'adozione del nuovo PS che si protrarrà fino all'adozione del PO.

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 sono visibili particolari servitù.

Non risultano elementi che possano configurare l'esistenza di censi o livelli gravanti sull'immobile, così come di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia si rilevano condizioni vincolanti derivanti da convenzioni urbanistiche ed in particolare:

- Scrittura privata con sottoscrizione di autentica del Notaio Maurizio BALDACCHINO del 23/06/2015, Rep. 87295/14817 a favore del Sig. XXXX e della Sig.ra XXXXX contro XXXX per cessione diritti edificatori a favore dei terreni censiti al Fg. 9, Part. 1191 e 1193, trascritta alla Conservatoria di Portoferraio al Part. 1128/2015.

- Atto notarile pubblico del Notaio Maurizio BALDACCHINO del 14/07/2015, Rep. 87374/14860 a favore del Comune di Portoferraio e contro il Sig. XXX e la Sig.ra XXXX contro XXXX per redazione di convenzione edilizia sui terreni censiti al Fg. 9, Part. 1191 e 1592 e 1593, trascritta alla Conservatoria di Portoferraio al Part. 1153/2015.

- Atto notarile pubblico del Notaio Maurizio BALDACCHINO del 14/07/2015, Rep. 87374/14860 a favore del Comune di Portoferraio e contro il Sig. XXXXX e la Sig.ra XXXX contro XXXX per cessione diritti reali a titolo oneroso sul terreno censito al Fg. 9, Part. 1593 (ex. 1193/B), trascritto alla Conservatoria di Portoferraio al Part 1154/2015.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal nucleo familiare degli esecutati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Portoferraio, la residenza del Sig. XXXXX e XXXXX, con il rispettivo nucleo familiare è presso XXXXX dal 23/10/2015.

Lo scrivente in data 08/01/2024 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: *"a nome del Sig.ri XXXX (cf XXXX) e XXXX (cf XXXX) in qualità di danti causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili situati a Portoferraio via Val di Denari 56 iscritti al foglio 9 particella 1616 sub 601 e 602.*

Si fa presente che l'individuazione di eventuali contratti di locazione e comodato, sulla base dei soli estremi catastali, non è al momento possibile, in quanto la ricerca viene effettuata esclusivamente sulla base dei codici fiscali delle parti e degli estremi di registrazione. In ogni caso l'indicazione degli estremi catastali nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, è divenuta obbligatoria a far data dall'anno 2010" (all. n° **11**).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Trattasi di fabbricato isolato e pertanto non costituita in condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

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 trascrizioni relative a domande giudiziali e sequestri conservativi o penali.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 04/01/2024, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti è presente relazione notarile ventennale, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TRASCRIZIONE Part. 71 del 13/01/2001: Scrittura privata con sottoscrizione di autentica del Notaio David MORELLI del 28/12/2000, Rep. 48752 a favore del Sig. XXXXX per la quota di 1/2 di proprietà in separazione dei beni ed a favore della Sig.ra XXXX per la quota di 1/2 di proprietà in separazione dei beni e contro XXXX per la quota dell'intera proprietà, per la vendita degli immobili censiti al Fg. 9, Part. 1191 e 1193.

- TRASCRIZIONE Part. 1128 del 14/07/2015: Scrittura privata con sottoscrizione di autentica del Notaio Maurizio BALDACCHINO del 23/06/2015, Rep. 87295/14817 a favore del Sig. XXXX e della Sig.ra XXX contro XXX per cessione diritti edificatori a favore dei terreni censiti al Fg. 9, Part. 1191 e 1193.

- TRASCRIZIONE Part. 1153 del 17/07/2015: Atto notarile pubblico del Notaio Maurizio BALDACCHINO del 14/07/2015, Rep. 87374/14860 a favore del Comune di Portoferraio e contro il Sig. XXX e la Sig.ra XXXX contro XXXX per redazione di convenzione edilizia sui terreni censiti al Fg. 9, Part. 1191 e 1592 e 1593.

- TRASCRIZIONE Part 1154 del 17/07/2015: Atto notarile pubblico del Notaio Maurizio BALDACCHINO del 14/07/2015, Rep. 87374/14860 a favore del Comune di Portoferraio e contro il Sig. XXXX e la Sig.ra XXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contro XXXX per cessione diritti reali a titolo oneroso sul terreno censito al Fg. 9, Part. 1593 (ex. 1193/B).

ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE Part. 8 del 20/01/2016 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del XXXX e contro XXXX e XXXX, sull'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1592.

- ISCRIZIONE Part. 144 del 26/04/2016 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del XXXXX e contro XXXX e XXXXX, sull'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1592.

- ISCRIZIONE Part. 270 del 14/07/2017 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del XXXX e contro XXXX e XXXX, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1616, Sub. 601, Part. 1616, Sub. 602 e Fg. 9, Part. 161, Sub. -.

- ISCRIZIONE Part. 369 del 08/08/2018 per ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXXX per la quota di 1/2 e contro XXXX per la quota di 1/2 sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1616, Sub. 601 e Part. 1616, Sub. 602.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ISCRIZIONE Part. 425 del 04/10/2018 per ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo e contro XXXX per la quota di 1/2 sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1616, Sub. 601 e Part. 1616, Sub. 602.

- ISCRIZIONE Part. 69 del 18/02/2022 per ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXX e XXX per la quota di 1/2 ciascuno e contro XXX per la quota di 1/2 sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1616, Sub. 601 e Part. 1616, Sub. 602.

- ISCRIZIONE Part. 105 del 04/03/2022 per ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di condanna a favore della XXXX per la quota di 1/2 e contro XXX per la quota di 1/2 sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1616, Sub. 601 e Part. 1616, Sub. 602.

TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI

- TRASCRIZIONE Part. 2433 del 27/10/2023 per atto esecutivo o cautelare derivante da pignoramento immobiliare a favore del Sig. XXXX e contro XXXXX e XXXX per la quota di 1/2 ciascuno sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio 9, Part. 1616 Sub. 601 e Sub. 602.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data 08/02/2024 lo scrivente con il Custode Giudiziario Dr. XXXXX ed alla presenza del proprio collaboratore Geom. XXXX e del Sig. XXXX, che ha permesso l'accesso ai luoghi, effettuava il sopralluogo di rito in modo da visionare gli immobili ricadenti nella procedura, eseguendo un rilievo metrico e fotografico.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Portoferraio, Località Val di Denari, Via Val di Denari n° 56.

L'accesso al compendio immobiliare avviene tramite due cancelli, il primo in ferro è arretrato rispetto la strada è di tipo carrabile, il secondo accesso, posto più alto e vicino al fabbricato, anch'esso in ferro e pannelli è arretrato rispetto la strada è di tipo carrabile e pedonale, entrambi i cancelli permettono l'accesso all'ampia corte esclusiva prevalentemente a verde, oltre al fabbricato, vi sono un piccolo fabbricato suddiviso in ripostiglio, locale tecnico e locale doccia, con sovrastanti dei pannelli solari ed adiacenti due cisterne, un locale contatori, una vasca a rustico, inoltre vi sono vari camminamenti e gradoni, un pergolato ed alberi e piante di varie tipologie e dimensioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli di piano ed è così composto, al piano seminterrato vi sono un piccolo appartamento dotato di soggiorno, cucinotto, bagno e vano utilizzato a camera da letto ma privo di finestra, un locale magazzino con retrostante ripostiglio, un locale laboratorio con ambiente vendita, due portici, un ripostiglio sottoscala, due vani ad uso ripostiglio comunicanti tramite lo scannafosso; il piano terreno è composto da due terrazze, due portici, ingresso, soggiorno doppio, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio sottoscala, bagno, studio con wc, il piano primo sottotetto è composto, da disimpegno, camera da letto con bagno, terrazza, locale studio con ripostiglio,

Si precisa che l'attuale distribuzione planimetrica non è conforme sotto il profilo urbanistico/catastale, pertanto oltre alla regolarizzazione burocratica dovranno essere eseguiti anche degli interventi di ripristino, come meglio specificato nell'apposito paragrafo.

La struttura portante è in parte in cemento armato prefabbricato ed in parte in poroton, i divisori interni sono in muratura verniciati, i tetti data la tipologia costruttiva, sono in legno e legno e laterizio, con manto di copertura in embrici di laterizio, le gronde ed i pluviali sono a vista, le facciate sono ad intonaco debitamente tinteggiate, la fascia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del piano seminterrato è in parte ad intonaco verniciato e d in parte rivestita in pietra.

L'immobile è pavimentato al piano terreno e primo sottotetto in cotto, mentre il piano seminterrato è pavimentato in gres, ad eccezione dei ripostigli e dello scannafosso che sono privi di pavimentazione di rifinitura, i soffitti sono in parte a vista ed in parte intonacati e verniciati.

La cucina al piano terreno è rivestita in parte in piastrelle ed in parte a pittura, il bagno principale è rivestito in vernice, anche il piccolo locale wc si presenta rivestito in parte a vernice ed in parte con tesserine; al piano seminterrato le pareti del cucinotto sono verniciate e quelle del bagno sono rivestite in tesserine nella parte bassa e vernice nel resto della parete, anche le pareti de servizio igienico al piano primo sottotetto si presentano in parte rivestite in gres ed in parte verniciate.

Il bagno principale al piano terreno ed il bagno al piano seminterrato, sono dotati di sanitari e box doccia, il piccolo wc al piano terreno è dotato di box doccia, lavandino e water ed il bagno al piano primo sottotetto è completo in quanto dotato di box doccia e vasca esterna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno ed alcune sono protette da persiane in legno, il tutto di colore azzurro.

La scala interna di collegamento con il piano primo sottotetto posta nel disimpegno è a rampa unica in muratura così come il parapetto, i gradini sono in cotto; la scala posta nel soggiorno di collegamento con il piano primo sottotetto è a chiocciola in ferro, è presente inoltre un muretto di delimitazione al piano sottotetto per sicurezza; la scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato e terreno è in muratura, così come il parapetto ed i gradini sono in cotto.

I portici ed i vari camminamenti sono pavimentati in cotto, i vari muretti presenti sono alcuni in mattoni a vista ed altri rivestiti in pietra.

Sulla corte esclusiva oltre alla varia vegetazione presente è stata rilevata nella parte bassa una vasca in cemento lasciata a rustico, nelle vicinanze sono depositati dei materiali edili (tipo tegole, travicelli, etc..).

Nella parte alte della corte è presente un manufatto in muratura la cui facciata frontale è in mattoni a faccia vista con copertura piana, lo stesso è suddiviso in tre ambienti adibiti a ripostiglio, locale tecnico e locale doccia, gli accessi avvengono direttamente dalla corte tramite porte in legno, le pavimentazioni sono in cemento e sono dotati di luce ad eccezione del vano con la doccia con tubazione a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vista, che ne è privo e viene utilizzato principalmente come magazzino.

Sulla copertura del piccolo fabbricato vi sono due pannelli solari, vicino al fabbricato sono stati rilevati due tappi per cisterna ed un piccolo locale contatori in muratura.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico, idrico, gas, televisivo e di riscaldamento, le camere da letto al piano terreno, la camera da letto ed il vano ad uso ufficio al piano primo sottotetto, sono dotati di climatizzatori, per l'appartamento al piano seminterrato e nell'adiacente magazzino è presente la predisposizione, nel soggiorno vi sono una stufa ed un camino.

In merito all'impianto idrico elettrico e fognario, l'esecutato ha dichiarato (vedere dichiarazione successivamente allegata) che sono allacciati alla pubblica rete e che non vi è la linea gas, ma vi è una cisterna di gasolio posta dietro il locale tecnico.

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; inoltre non si ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conoscenza dell'esistenza dell'APE, ma si ritiene che non sia stato ancora redatto data l'attuale situazione edilizia/catastale; 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 buone condizioni di manutenzione così come le rifiniture, il tutto compreso gli impianti sono di recente realizzazione, sulle facciate esterne sono state rilevate alcune setolature, presumibilmente derivanti dal fatto che l'immobile si trova su un terreno in pendenza.

In merito ai confini del compendio immobiliare, in rete metallica e pali in ferro ed in parte ricoperti da vegetazione varia, si ritiene opportuno precisare che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e l'andamento del terreno, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

A fine del sopralluogo è stato redatto il verbale di sopralluogo e la dichiarazione dell'occupante (all. n° **12** e n° **13**).

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

Dato che l'attuale distribuzione planimetrica non è conforme sotto il profilo urbanistico/catastale, come già indicato, si provvederà ad indicare sia le superfici di quanto rilevato, sia le superfici indicate nel titolo edilizio legittimato, in quanto verranno utilizzate per la stima del compendio immobiliare.

SUPERFICI STATO RILEVATO

- PIANO TERRENO

- Superficie esterna lorda[1] appartamento circa. mq. 164,27;

- Superficie esterna lorda porticati circa mq. 27,16;

- Superficie esterna lorda manufatto esterno circa mq. 23,36;

[1] 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- PIANO PRIMO SOTTOTETTO

- Superficie esterna lorda vani circa. mq. 94,34;

- Superficie esterna lorda terrazza circa mq. 18,46;

- PIANO SEMINTERRATO

- Superficie esterna lorda vani circa. mq. 257,73;

- Superficie esterna lorda porticati circa mq. 31,88;

- Superficie catastale corte esclusiva mq. 1940,00.

SUPERFICI STATO LEGITTIMATO

- PIANO TERRENO

- Superficie esterna lorda appartamento circa. mq. 68,90;

- Superficie esterna lorda ripostiglio circa mq. 7,36;

- Superficie esterna lorda veranda circa mq. 13,25;

- Superficie esterna lorda pergolati circa mq. 28,88;

- Superficie esterna lorda portico circa mq. 9,60;

- Superficie esterna lorda area perimetrale fabbricato circa mq. 19,91;

- PIANO PRIMO SOTTOTETTO

- Superficie esterna lorda sottotetto comfort circa. mq. 29,21;

- Superficie esterna lorda terrazza circa. mq. 13,12;

- Superficie esterna lorda deposito occasionale circa mq. 34,17;

- PIANO SEMINTERRATO

- Superficie esterna lorda locale tecnico circa. mq. 17,84;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Superficie esterna lorda garage circa mq. 92,20;

- Superficie catastale corte al netto dei fabbricati mq. 1.768,74.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato che compone il compendio immobiliare oggetto di stima è posto all'interno dell'area esclusiva, il cui accesso avviene tramite due cancelli, il primo arretrato rispetto la strada è di tipo carrabile, il secondo accesso, posto più alto e vicino al fabbricato, anch'esso arretrato rispetto la strada è di tipo carrabile e pedonale, entrambi i cancelli permettono l'accesso all'ampia corte esclusiva

La struttura portante, come già indicato è in parte in cemento armato prefabbricato ed in parte in poroton, i divisori interni sono in muratura verniciati, i tetti data la tipologia costruttiva, sono in legno e legno e laterizio, con manto di copertura in embrici di laterizio, le gronde ed i pluviali sono a vista, le facciate sono ad intonaco debitamente tinteggiate, la fascia del piano seminterrato è in parte ad intonaco verniciato e d in parte rivestita in pietra.

Quanto sopra descritto si trova in buone condizioni di manutenzione così come le rifiniture, il tutto compreso gli impianti sono di recente realizzazione, sulle facciate esterne sono state rilevate alcune setolature, presumibilmente derivanti dal fatto che l'immobile si trova su un terreno in pendenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La pubblica via di accesso risulta asfaltata ma piuttosto stretta, priva di marciapiede ed illuminazione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il compendio immobiliare si trova in zona semicentrale dal centro cittadino, in zona semi collinare con varie aree a verde, posizionato sul lato basso di una collina in Località Val di Denari in un'area comunque urbanizzata per lo più con immobili similari, risulta in ogni caso vicina al centro cittadino ed alle principali vie di comunicazione ed a servizi privati e pubblici.

Per quanto riguarda l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si rileva che nel corso dell'ultimo anno c'è stata una diminuzione del 6,75% rispetto ad Agosto del 2023 (fonte Immobiliare.it per Portoferraio.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani[2] definendo il "*principio dello scopo*" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[3] che in questo 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…*[4]"

Invero "*... il valore non è … un carattere intrinseco di un bene … ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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[4]*."*

Gli Standard Internazionali di Valutazione[5] 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*[6]**"**

Il concetto è similare a quelle riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie[7]" 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*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[5].

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"[6] 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[7], quello finanziario[8] e quello dei costi[9], 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.

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Nel caso in esame, trovandosi di fronte ad un immobile che necessita di importanti interventi per la sua regolarizzazione si ritiene che il valore di mercato coincida con quello di trasformazione, verificando la differenza tra il valore finale dell'immobile come autorizzato ed il costo della sua regolarizzazione.

Nella stima tradizionale ciò è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t = 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato (discount cash flow analysis – DCFA)"[10] prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al saggio di rendimento interno (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di step volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo.

Nello specifico si procederà con la:

1) determinazione del valore finale delle costruzioni, dato dal valore di mercato degli immobili alla data di ultimazione dei lavori, prevedendo vendite in corso d'opera.

2) determinazione dei costi per la realizzazione dell'immobile CT (costi di costruzione, costi urbanistici, spese tecniche, etc..) che produrrà un

10) Gli altri due sono il procedimento a capitalizzazione diretta *(direct capitalization)* e il procedimento a capitalizzazione finanziaria *(yeld capitalization)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

flusso di cassa negativo nel primo periodo ed influenzato poi dalle vendite in corso d'opera nei successivi, periodi indicati in trimestri;

3) Determinazione del flusso di cassa ricavi/costi R-C nel periodo 0-m di realizzazione dell'opera, ipotizzato in 1,5 anni (6 trimestri) di cui 1 anno servirà per portare avanti la progettazione e nell'attesa che venga approvato il PO.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, prima tra tutte la conferma del progetto già presentato, ora scaduto che potrà essere rinnovato oltre alle pratiche necessarie per la tipologia degli interventi che sono necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Procediamo all'analisi punto per punto.

1) Valore finale del bene

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto sulla base del P.d.C. legittimato.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme) ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che 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 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.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA (nell'arco dei 18 mesi non sono stati individuati atti di compravendita validi), nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione anche con le offerte di vendita (Asking price), opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, nella zona o in quelle limitrofe, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

L'utilizzo di questi extra-dati per la stima è ammesso sia dagli IVS[11] che dalla norma UNI 11612:2015[12]; da ultimo anche gli EVS 2020 hanno aperto all'uso di questi extra-dati, specie in quei mercati nazionali non trasparenti e privi di banche dati.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo

[11]) IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato – "*..omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite o affitti di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.*"

[12]) UNI 11612:2015 - punto 4.1 -Metodo del confronto di mercato – "*..omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficoltosa.

Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione, nonché l'attuale situazione sanitaria mondiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto prodotto il temuto "boom" per un precario equilibro che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A..

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati/offerti in vendita di recente, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

a) analisi del mercato per la rilevazione di offerte di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;

b) la rilevazione dei dati immobiliari;

c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;

d) la compilazione della tabella dei dati;

e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;

f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Portoferraio, comunque in zona urbanizzata, in posizione da avere una gradevole veduta sul golfo di Portoferraio, che determina anche una buona luminosità degli ambienti.

Il fatto che l'immobile si trovi nella sopra citata zona, dove sono presenti una serie di immobili di tipologia residenziale con caratteristiche similari, ha indotto lo scrivente ad effettuare una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricerca al fine di verificare l'esistenza di offerte di vendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato.

Le ricerche sono state eseguite con l'ausilio di ricerche on-line su siti accreditati cercando di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi delle offerte di vendita, quest'ultime saranno opportunamente ridotte, non essendo transazioni avvenute, pertanto è stato applicato uno sconto del 8,6%.

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli rinvenendo tre offerte di vendita dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle zone limitrofe del subject e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*) sono:

- la superficie;
- gli accessori e pertinenze;
- lo stato di conservazione;
- il livello di piano.

Comparabile A

Offerta di vendita reperita su immobiliare.it riferimento annuncio 104066177, terratetto unifamiliare in Via San Rocco n° 75,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartamento di mq 135, in posizione tranquilla con vista sul porto libera su 4 lati, con giardino privato di 60 mq, al piano terreno appartamento con ingresso indipendente, sala, cucina abitabile, due camere matrimoniali e bagno, al piano seminterrato ingresso indipendente, soggiorno, cucinotto, camera e bagno, prezzo richiesto € 420.000,00.

Comparabile B

Offerta di vendita reperita su casa.it riferimento annuncio 49532162, In zona soleggiata e tranquilla, villetta indipendente di 135 mq. con giardino privato di 1500 mq., composta da: ampio e luminosissimo salone con affaccio su porticato, cucina abitabile, due camere matrimoniali, cameretta e due servizi con doccia, al piano inferiore, tre locali tecnici arredati, necessità di ristrutturazione anche se abitabile con pochi interventi, prezzo richiesto € 490.000,00.

Comparabile C

Offerta di vendita reperita su idealista.it riferimento annuncio 27701486, casa indipendente di mq. 120, con vista mare, composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico e terrazza, terreno pianeggiante di mq. 4.000 sul quale vi è un pozzo, tre annessi agricoli e diversi posti auto, posizione tranquilla e ottima esposizione molto luminosa anche nella stagione invernale, prezzo richiesto € 430.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle allegate):

- **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di offerte di vendita non è stata considerata, ma le offerte sono state ridotte in quanto transazioni non ancora avvenute.
- **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per quanto riguarda le superfici del subject in esame la Superficie Esterna Lorda, sono state sommate le superfici degli accessori opportunamente ridotte, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile[15] individuabile nella tabella allegata.
- **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attributo un prezzo marginale di 375 €/mq. relativamente ai costi medi a metro

15) Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, così come descritto e rappresentato nelle fotografie allegate alle offerte di vendita, a quello del subjects, lo stesso è stato individuato tra discreto ed ottimo in quanto ipotizzato come nuova costruzione;

– Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in esame si è ritenuto equo un decremento del valore, pari allo 0,00%, in quanto trattasi di immobili al piano terreno;

- Presenza di accessori: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale si esprime in percentuale, per quanto riguarda le superfici delle corti esclusive essendo quelle del subject e dei comparabili B e C di ampie dimensioni si è ritenuto opportuno adottare il disposto del D.P.R. 138/1998, mentre per il comparabile A si è applicato una riduzione del 10%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all. **16**) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili[16] e, pertanto il valore complessivo finale dell'intervento residenziale è quindi determinato in **€. 656.000,00** (diconsi euro seicentocinquantaseimila).

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione e come indicato successivamente.

16) Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica d% = ((Vmax – Vmin)/Vmin) x 100 e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, ed ottimale se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore è pari al 4,211%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, 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 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda) indicativamente di mq. 254,44, determina un valore di €. 2.578,23 circa al metro quadro.

Tale risultato eccede leggermente il valore massimo per €. 28,23 al mq., dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona[13] , ma può comunque ritenersi congruo.

2. Costi dell'intervento.

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, costi urbanistici ed altri costi.

- 2.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in via sommaria, essendo stato elaborato, al momento, solo un progetto di massima dal quale è

13) Zona omogenea di riferimento Periferica/Frazioni/Carpani/Antiche Saline, codice zona D3, microzona catastale n° 0, fornisce per le abitazioni civili in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.900,00 e max di €. 2.550,00 (riferimento 2° semestre 2023 ultimo dato disponibile).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impossibile trarre indicazioni precise per un computo metrico estimativo, ma sufficienti per qualificare comunque l'intervento.

Per la natura e tipologia delle strutture previste è stato assunto il costo parametrico ricavato prezziario DEI, aggiungendo i costi per la demolizione opere abusive, la sistemazione dell'area prima dell'intervento, nonché i costi di sistemazioni delle aree esterne una volta ultimato l'intervento, compreso le opere di adeguamento del piano seminterrato.

Il complessivo dei costi di realizzazione per gli immobili da realizzare è stato determinato in €. 383.650,00.

- 2.2. Spese tecniche

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati pari al 10% del costo di costruzione, in considerazione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché di quelle di urbanizzazione, quali progettista architettonico, progettista strutturale, geologo, progettista impiantista, progettista acustico, coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto che di esecuzione, direttore dei lavori, procedure catastali, etc..; da ciò avremo:

3.83.650,00 €. * 0,10 = €. 38.365,00

- 2.3. Costi urbanistici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è provveduto ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione alla data odierna rispetto a quanto già versato alla data di costruzione dell'immobile.

Gli importi degli oneri sono stati ricavati dalle tabelle pubblicate dal Comune di Portoferraio nell'anno 2024 ed ammontano ad €. 3.267,80.

- 2.4. Altri costi

Questi oneri sono quelli derivanti da spese per imprevisti e sono quantificati sommariamente in una percentuale dell'5% del costo dell'intervento e degli oneri comunali oltre ai costi finanziari che possono essere necessari per l'opera e quindi pari ad €. 40.610,03.

3. Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento.

Il flusso è stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate per l'intero intervento, ipotizzando un periodo di un trimestre per la fase progettuale culminante con il rilascio dei relativi permessi per gli interventi da eseguire ed una fase di realizzazione dell'opera in cinque trimestri, per un periodo complessivo quindi di sei trimestri.

Nella prima fase, la progettuale, saranno corrisposti solo la parte degli oneri tecnici derivanti dalla progettazione sia architettonica che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

strutturale e parte di quella degli impianti e della sicurezza con gli oneri per la parte burocratica della progettazione.

Dalla seconda fase (dal secondo trimestre) è stata prevista la corresponsione del costo per la realizzazione dell'opera in SAL trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

La fase dei ricavi in questo caso è unica alla fine del processo costruttivo.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che in genere coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento, ma trattandosi di una valutazione di mercato di un immobile esistente da regolarizzare, l'utile del promotore si ritiene possa coincidere con il rendimento di un investimento alternativo a Risk Free, pari quindi al rendistato.

- 3.1. 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 mentre il secondo è legato al tipo di investimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stesso 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 tra i titoli di Stato di media e lunga durata e pari al 3,320%[14], rischio urbanistico pari al 0% (in presenza di strumento urbanistico approvato)[15], il rischio di liquidità pari al 2% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore pari al 0% in considerazione che l'intervento non prevede la rivendita finale.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 5,32%.

- 3.2. Valore Attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore dell'immobile finito, ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata della trasformazione.

14) Fonte Banca d'Italia: Rendistato medio per l'anno 2024.
15) Fonte Università Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio liquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore dell'immobile è stato determinato in **€. 148.000,00** (all. n° **17**), al quale dovranno essere detratte anche le spese di regolarizzazione quantificate in precedenza in €. 10.000,00 e pertanto il valore dell'immobile al netto di tutte le spese risulta essere di **€. 138.000,00** (diconsi euro centotrentottomila)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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[16] 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*"[17]

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[18].

16) International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)
17) IVS 2007 – S.1 punto 3.1
18) CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"[19] 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 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[20] 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*[21] 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*

19) Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.
20) IVS 2007 – S.2
21) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*".

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.*"[22].

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI[23].

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

22 CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.
23 Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

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.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad attualizzare 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 basa 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 contempli 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 3,497%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ultimo disponibile pari al 3,320%;

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 del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%, stante la tipologia degli interventi che interessano l'immobile.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abbatteranno 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, opportunamente arrotondato, pari al 12,979%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. 128.791,53, ed in cifra tonda €. 128.750,00, dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione comunale per un totale di €. 10.000,00, e pertanto avremo:

Valore base d'asta: €. 128.750,00 - €. 10.000,00 = **€. 118.750,00** (diconsi euro centodiciottomilasettecentocinquanta).

D) CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto avremo:

Valore di mercato:	**€. 138.000,00**
Valore a base d'asta:	**€. 118.750,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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)

Livorno, li 09/09/2024

E) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- n° **01** Decreto di Nomina;
- n° **02** visura catastale appartamento;
- n° **03** visura catastale garage;
- n° **04** estratto mappa catastale;
- n° **05** planimetria catastale appartamento;
- n° **06** planimetria catastale garage;
- n° **07** tavola grafica sovrapposizione stato rilevato/stato catastale;
- n° **08** copia stralcio SCIA n° SC116/14;
- n° **09** copia stralcio P.d.C. n° 44/2015;
- n° **10** tavola grafica sovrapposizione stato rilevato/stato edilizio;
- n° **11** missiva Ag. Entrate;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- n° **12** verbale sopralluogo;

- n° **13** dichiarazione occupante;

- n° **14** rilievo fotografico;

- n° **15** elaborato grafico;

- n° **16** tabella calcolo M.C.A.;

- n° **17** tabella calcolo D.C.F.A.;

- n° **18** tabella calcolo valore base d'asta;

- n° **19** invio perizia ed allegati ad Esecutati, Creditore procedente, Creditori intervenuti, Custode.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009