

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

_____ ◇ _____

esecuzione immobiliare n° **41/2024** R.G.

- Promossa da: **XXXXXXXXXXXXXX**
cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Avv.to **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**)
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**)
- esperto stimatore: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- Data Decreto di nomina: 17/05/2024.
- Data trasmissione giuramento: 23/05/2024
- Data udienza ex 569 cpc: 28/11/2024.
- Custode: Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa

◇

LOTTO UNO di N/UNICO

Piena proprietà di Abitazione civile ubicata a Portoferraio (LI) viale G. Carducci 182 piano primo.

_____ ◇ _____

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CREDITORI INTERVENUTI

Denominazione creditore 3	AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Non Presenti

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (QUOTA 1/4) E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (QUOTA 1/4)				
17/09/2024	notaio	POLESSELLO GLEN (VOLTERRA)	data	17/09/2024	repertorio	12565/9638
al	TRASCRIZIONE					
----OGGI----	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	18/09/2024	n. particolare	1990
Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (QUOTA 1/2)				
23/06/2000	notaio	UFFICIO DEL REGISTRO	data	23/06/2000	repertorio	VOL 10 /268
al	TRASCRIZIONE					
OGGI	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	07/10/2000	n. particolare	1558

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	xx (quota 1/2)				
28/10/1992	notaio	FRANCESCO MARCONE	data	28/10/1992	repertorio	24865/8434
al	TRASCRIZIONE					
17/09/2024	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	29/10/1992	n. particolare	1572

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	xx (quota 1/2)				
28/10/1992	notaio	FRANCESCO MARCONE	data	28/10/1992	repertorio	24865/8434
al	TRASCRIZIONE					
23/06/2000	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	29/10/1992	n. particolare	1572

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CHE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PRESENTA CRITICITA' PER LA MANCATA ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' TESTAMENTARIA DEL SIG. (PART. 1558/2000) DA PARTE DELLA SIG.RA

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
--	-----------	--	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di immobile ubicato nel Comune di Portoferraio, viale Carducci 182 piano primo consistente in appartamento per civile abitazione che si sviluppa al piano primo e piano sottotetto con annesso corte di proprietà esclusiva con passo carrabile.

L'immobile ha destinazione d'uso **abitazione civile** ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano primo di Viale Carducci ed ha annesso un giardino di proprietà esclusiva, che data la pendenza del terreno a monte del fabbricato si trova circa al livello della unità immobiliare ed accessibile dalla Via San Rocco ubicata lateralmente all'edificio con passo carrabile.

L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione, già presente sulla planimetria di impianto del Catasto e nel tempo è stato sottoposto a più interventi di trasformazione e manutenzione.

L'accesso avviene sia attraverso il vano scala comune dalla via principale (Viale Carducci) che dalla corte privata con ingresso da Via San Rocco.

Il bene è un appartamento costituito da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura al quale si accede direttamente dalla porta principale di ingresso collocata nel vano scala condominiale, salendo sulla destra. Dal soggiorno, attualmente, si accede direttamente tramite vani porta a due camere doppie e al bagno dotato di wc, bidet, lavandino e doccia. Una camera ha affaccio su Viale Carducci ed è dotata di balcone mentre l'altra ha accesso alla corte retrostante mediante disimpegno al quale si collega anche ad un ripostiglio.

Dalla quest'ultima camera si accede ad un secondo bagnetto dotato di tutti gli accessori come il precedente e tramite scala a chioccola si raggiunge sottotetto.

Il sottotetto è suddiviso in quattro vani delimitati e costituiti da pannellature in legno e cartongesso con la presenza di tre lucernari e un vano che si affaccia sulla corte interna, il pavimento è in parquet.

La corte interna si trova ad un livello poco più basso rispetto alla quota del pavimento interno dell'abitazione e si raggiunge da questo mediante una comoda scalinata costituita da pochi gradini.

La corte esclusiva è pavimentata con barbecure in muratura, vari muretti per sedute. Dalla corte si accede a locali pertinenziali adibiti a ripostiglio. Le opere esterne risultano abusive e potrebbero essere soggette a rimessa in pristino in conseguenza della possibile non finalizzazione positiva delle pratiche di Condono edilizio depositate presso l'Amministrazione Comunale e sanatorie e autorizzazione paesaggistica connesse.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da due piani fuori terra e composto da due abitazioni al piano primo e due fondi commerciali al piano terra. La struttura portante è in

muratura, le facciate sono intonacate e pitturate, gli oscuranti sono di tipo a persiana alla fiorentina, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in buon stata di manutenzione.

La zona di ubicazione dell'immobile è centrale in zona dotata di tutti i servizi principali, negozi, negozi alimentari, bar ecc...si trova collocata in vicinanza alla zona portuale e all'ospedale.

La strada di ubicazione dell'immobile è di rilevante importanza e è interessata da importanti flussi di traffico, in particolar modo nel periodo estivo, sia per la presenza elevata di servizi sia per la sua caratteristica di arteria, anche se non unica, di collegamento verso le altre località dell'Isola d'Elba.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	259.331,25
Spese regolarizzazioni/ripristino	25.067,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	234.264,25

Prezzo base d'asta al lordo spese	225.074,07
Spese regolarizzazioni/ripristino	25.067,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	200.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------

A) ANALISI PRELIMINARE.....	2
A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI	2
A.1.1. Sovrapposizione catasto - ortofoto.....	4
A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA.....	5
A.2.1. Identificazione del bene e confini	5
A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDEZZA EDILIZIA	6
A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ.....	8
A.5. STATO DI POSSESSO.....	8
A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	8
A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO	9
A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro.....	9
A.7.2. Agevolazioni fiscali	9
A.7.3. Diritto di prelazione.....	9
A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE	9
A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	9
A.9.1. Trascrizioni a favore e contro	9
A.9.2. Iscrizioni.....	11
A.9.3. FORMALITÀ DA CANCELLARE IN SEGUITO A DECRETI DI TRASFERIMENTO.....	12
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	13
B.1. DESCRIZIONE DEL BENE	13
B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE	19
B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE	19
C) STIMA DEL BENE.....	20
C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI	20
C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA	20
C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	22
C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	28
D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI.....	30

Il sottoscritto **Dott. Ing. xxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxx ed ivi praticante la libera professione residente in xxxxxxxxx , iscritto al n°xxxxx dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (All. **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Portoferraio, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. **01**) espone quanto segue:

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un solo appartamento con corte esclusiva, si ritiene di procedere alla costituzione di un **solo lotto di vendita**.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Ubicazione:	Comune di Portoferraio, Viale G. Carducci 182 Piano primo
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Appartamento ubicato in fabbricato composto da due unità abitative con accesso da vano scala comune e fondi commerciali al piano terra e dotato di corte esclusiva con accesso autonomo
Titolarità:	Piena proprietà
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto/i di Successine
Descrizione:	<p>L'immobile ha destinazione d'uso abitazione civile ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano primo di Viale Carducci ed ha annesso un giardino di proprietà esclusiva, che data la pendenza del terreno a monte del fabbricato si trova circa al livello della unità immobiliare ed accessibile dalla Via San Rocco ubicata lateralmente all'edificio con passo carrabile.</p> <p>L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione, già presente sulla planimetria di impianto del Catasto e nel tempo è stato sottoposto a più interventi di trasformazione e manutenzione.</p> <p>L'accesso avviene sia attraverso il vano scala comune dalla via principale (Viale Carducci) che dalla corte privata con ingresso da</p>

	<p>Via San Rocco.</p> <p>Il bene è un appartamento costituito da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura al quale si accede direttamente dalla porta principale di ingresso collocata nel vano scala condominiale, salendo sulla destra. Dal soggiorno, attualmente, si accede direttamente tramite vani porta a due camere doppie e al bagno dotato di wc, bidet, lavandino e doccia. Una camera ha affaccio su Viale Carducci ed è dotata di balcone mentre l'altra ha accesso alla corte retrostante mediante disimpegno al quale si collega anche ad un ripostiglio.</p> <p>Dalla quest'ultima camera si accede ad un secondo bagnetto dotato di tutti gli accessori come il precedente e tramite scala a chioccola si raggiunge sottotetto.</p> <p>Il sottotetto è suddiviso in quattro vani delimitati e costituiti da pannellature in legno e cartongesso con la presenza di tre lucernari e un vano che si affaccia sulla corte interna, il pavimento è in parquet.</p> <p>La corte interna si trova ad un livello poco più basso rispetto alla quota del pavimento interno dell'abitazione e si raggiunge da questo mediante una comoda scalinata costituita da pochi gradini.</p> <p>La corte esclusiva è pavimentata con barbecure in muratura, vari muretti per sedute. Dalla corte si accede a locali pertinenziali adibiti a ripostiglio. Le opere esterne risultano abusive e potrebbero essere soggette a rimessa in pristino in conseguenza della possibile non finalizzazione positiva delle pratiche di Condono edilizio depositate presso l'Amministrazione Comunale e sanatorie e autorizzazione paesaggistica connesse.</p> <p>Lo stato di conservazione dell'immobile complessivamente è buono/ottimo, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di buona qualità e in buon stato manutentivo, le finestre/porte-finestra sono in pvc con oscuranti in alluminio o legno di buona qualità e buon stato di manutenzione. Le murature sono intonacate a civile e tinteggiate.</p> <p>Gli impianti presenti sono: impianto elettrico dotato di rifiniture standard. Impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia, collocata nel ripostiglio esterno alimentata con bombole a gpl. Presenza di condizionatori/ pompa di calore nelle due camere Presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria La cucina è alimentata con bombola gpl.</p>
--	---

La funzionalità degli impianti non è stata verificata quindi non risulta garantita.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da due piani fuori terra e composto da due abitazioni al piano primo e due fondi commerciali al piano terra. La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate, gli oscuranti sono di tipo a persiana alla fiorentina, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in buon stata di manutenzione.

La zona di ubicazione dell'immobile è centrale in zona dotata di tutti i servizi principali, negozi, negozi alimentari, bar ecc..si trova collocata in vicinanza alla zona portuale e all'ospedale.

La strada di ubicazione dell'immobile è di rilevante importanza e è interessata da importanti flussi di traffico, in particolar modo nel periodo estivo, sia per la presenza elevata di servizi sia per la sua caratteristica di arteria, anche se non unica, di collegamento verso le altre località dell'Isola d'Elba.

A.1.1. Sovrapposizione catasto - ortofoto



A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

Identificazione catastale <i>Vedi allegato 04</i>	Comune di Portoferraio (LI) N.C.E.U. -Foglio 4 , Particella 168 , Sub. 3 , Categoria A/2 classe 3 Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 125 mq totale, 124 mq, escluso aree scoperte 82 mq R.C. € 937,37
--	---

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 4 , Particella 168 , Sub.4	
Variazione del 19/07/2019	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2019 Pratica n. LI0057341 IN ATTI DAL 19/07/2019 Variazione toponomastica di ufficio (n.30319.1/2019)
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 05/01/2004	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2004 Pratica n. LI0000605 IN ATTI DAL 05/01/2004 Variazione di toponomastica (n.237.1/2004)
Variazione del 01/01/1994	Variazione del quadro tariffario
Variazione del 01/01/1992	Variazione del quadro tariffario
Variazione del 22/05/1991	Isrumento (Atto Pubblico) del 22/05/1991 in atti dal 22/03/1994 (n.5427.1/1991)
Variazione del 25/10/1990	Ampliamento DEL 25/10/1990 in atti dal 22/03/1994 Legge 154/88 IST 1142 B/91 (n.12021/1990)
Variazione del 18/06/1979	Costituzione del 18/06/1979 in atti dal 22/03/1194 LEGGE 154/88 IST B/91 (n.549.1/1979)

Verifica soggettiva - intestazione del bene	NON Conforme – NON intestato alla odierna proprietà
Verifica oggettiva - Planimetria catastale	NON Conforme allo stato di fatto non conforme allo stato di diritto
Elaborato planimetrico	Non Presente
Estratto di mappa	Presente

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I **confini** di detta unità immobiliare sono così individuati: vano scala comune, sub 3 affaccio su viale G. Carducci, affaccio su Via S. Rocco.

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

In data **03/09/2024** il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell'edilizia privata/archivio del Comune di Portoferraio per la individuazione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della procedura per la richiesta di visura e consultazione mediante successivo accesso agli atti avvenuto in data **01/10/2024**.

Dalla consultazione della documentazione significativa presente negli archivi comunali si è rilevato quanto segue:

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è di remota costruzione e risulta presente sulla mappa di impianto del Comune di Portoferraio databile al 1939.
Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	1) PRATICA 341 del 14/05/1959 con Autorizzazione del 10/06/1959 – (Corsi Diana) [modifiche e riparazioni danni di guerra] 2) PRATICA 64 del 02/07/1966 con nulla osta del 25/07/1966 (Corsi Diana) – [Ampliamento con locale ad uso ripostiglio] 3) PRATICA 142/1980 (Corsi Diana) – [Manutenzione straordinaria] 4) DIA 193/2003 prot. 28306 del 10/10/2003 (Cemerì Marisa) [Opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni] 5) DIA 127/2006 PROT. 15975 DEL 15/06/2006 (Cemerì Marisa) [opere di manutenzione e rimessa in pristino della copertura]
Agibilità	Attestato di agibilità n. ro 317 del 16/08/1960
Conformità	NO
Opere abusive	SI
Sanabilità	Sono presenti negli archivi comunali due pratiche di Condono edilizio anno 1994 (L.724/94) ancora da definire: Pratica n. 186/1995 prot. 5289 (xxxxxxxxxx) Pratica n. 838/1995 prot. 8898 (xxxxxxxxxx) La pratica antecedente (n.186) sembra ad una prima valutazione conglobata nella pratica successiva (n.838) per la quale comunque non è stato concluso l'iter con il conseguente ritiro della C.E in sanatoria. Le opere abusive da quanto riscontrato dalle dichiarazioni presenti nella pratica di condono sono state realizzate nel 1984 . Dette opere abusive, come riscontrato dalla pratica di condono sostanzialmente consistono: Ampliamento della u.i. con l'utilizzo del piano sottotetto; Ampliamento dei locali pertinenziali esterni; Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo; La definizione della pratica in sanatoria presenta, ad una prima

	<p>valutazione, alcune criticità:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La presenza del Vincolo Paesaggistico. Anche se all'interno della pratica di condono troviamo l'Autorizzazione Paesaggistica datata 07/07/2008 relativamente alle opere in oggetto questa risulta scaduta avendo una validità temporale di anni cinque, quindi dovrà nuovamente essere richiesta con conseguente incertezza nel rilascio di un nuovo parere positivo. 2. Lo "stato preesistente" negli elaborati dell'istanza di condono edilizio non corrisponde allo stato legittimo deducibile dalle pratiche pregresse. 3. Il mancato rilascio della autorizzazione comporterebbe la rimessa in pristino dello stato dei luoghi con la conseguente demolizione delle opere abusive esterne mentre per le parti interne e sottotetto si ritiene in linea di principio che possano essere sanate con la formalizzazione dell'iter procedurale. 4. Lo stato di fatto all'attualità dell'unità immobiliare presenta comunque delle differenze rispetto allo "stato attuale" eventualmente legittimante, riportato sugli elaborati grafici della pratica di Condono Edilizio. <p>In particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. La scala di accesso al piano sottotetto risulta differente in forma e posizione. b. Presenza di differenze nella distribuzione interna degli ambienti del piano primo. <p>Tali differenze distributive interne rispetto alla pratica di condono edilizio dovranno essere regolarizzate mediante apposita pratica di sanatoria. La datazione di dette opere abusive non è univocamente determinabile, sembra logico supporre che siano state realizzate contestualmente alla esecuzione di interventi su parti comuni del fabbricato nell'anno 2003 (DIA 193/2003).</p> <ol style="list-style-type: none"> c. Altri interventi ed opere esterne di minor importanza che ai fini della disciplina edilizia rientrano nelle tipologie di edilizia libera: sedute e piccoli volumi a scopo impiantistico in muratura collocati nella corte esclusiva classificabili come arredi fissi, per i quali comunque, a mio avviso occorre il rilascio della autorizzazione paesaggistica (semplificata) per poterli regolarizzare con conseguente incertezza nella emissione di parere positivo.
<p>Costi per sanatoria e/o rimessa in pristino</p>	<p>Dobbiamo in primo luogo prendere in considerazione l'incertezza, sulla sanabilità delle opere esterne che dipende dal parere MIBAC.</p> <p>Per tali opere consideriamo la condizione più cautelativa, ovvero la rimessa in pristino e la demolizione delle opere abusive.</p> <p>Per quanto riguarda le opere difformi interne si possono ritenere sanabili.</p> <p>-Le opere abusive interne denunciate nella pratica di condono edilizio si ritiene che possano essere sanate attraverso il completamento dell'iter finalizzato al rilascio della C.E. in sanatoria</p> <p>Le spese per la definizione del Condono Edilizio: da quanto si evince dalla pratica in archivio riportato nei moduli compilati dai tecnici si ricava circa €. 800,00. Non essendo però presenti tutte le ricevute tale importo deve considerarsi indicativo, con beneficio</p>

	<p>di inventario.</p> <p>Per le altre difformità interne successive al Condono edilizio si ritiene possano essere regolarizzate mediante CILA tardiva con sanzione €. 1000,00 + diritti di segreteria (100 €).</p> <p>Spese Tecniche complessive si valutano in €. 6000,00+IVA [definizione del condono, richiesta di parere/i paesaggistico, aggiornamento catastale, sanatoria opere successive al condono].</p> <p>Complessivamente si stima: €. 9220,00 che arrotondiamo a €. 9500,00 con diritti di segreteria, bolli ecc...</p> <p>Si prende in considerazione la possibilità che la regolarizzazione delle opere abusive esterne non sia concessa e che conseguentemente si debba procedere alla demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.</p> <p>Dal computo metrico allegato (All. 10) si ricava un costo delle opere per la rimessa in pristino pari a €. 12.760+Iva = 15.567 €.</p>
Strumenti urbanistici	<p>Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consigli Comunale del 30/07/2013</p> <p>Piano strutturale adottato con delibera del Consigli Comunale n. 63 del 29/12/2023</p>
Inquadramento urbanistico attuale	<p>UTOE 1 - Portoferraio</p> <p>Zona urbanistica: Aree insediate urbane ad alta e media densità – (Art. 38 NTA)</p> <p>Vincoli: Art 136 – Parte III Dlgs. 42/20024</p> <p>Art.142 comma 1 - let. a) (Territori costieri)</p>

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento

A.5. Stato di possesso

Libero, nella disponibilità del Custode nominato.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano contratti di**

locazione

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO, è parte di un fabbricato costituito da altre unità immobiliari con parti a comune

A.7. Disciplina fiscale di trasferimento

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro

La presente vendita non è soggetta ad IVA e non rientra nella possibilità di dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta imposta di registro.

A.7.2. Agevolazioni fiscali

Il bene **non possiede caratteristiche di abitazione di lusso** ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' ex art. 9 d.lgs. n° 122/2005

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie sul bene oggetto di esecuzione forzata

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le **ispezioni telematiche** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott. Maurizio Baldacchino di Portoferraio

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

Part. 1572 del 29/10/1992	
Denuncia di Compravendita del 28/10/1992	
Notaio Francesco Marcone di Pomarance(PI)	Repertorio 24865/8434
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà XX Comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

	Diritto di proprietà
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Piena proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Portoferraio Viale G. Carducci 182 e censita al NCEU al Foglio 4 - Particella 168 SUB. 4.

Part. 1558 del 07/10/2000	
Denuncia di successione testamentaria del 23/06/2000	
Denuncia di successione Ufficio del Registro di Volterra	Denuncia n. 10 Vol. 268
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/2
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Portoferraio Viale G. Carducci e censita al NCEU al Foglio 4 - Particella 168 SUB. 4.

Part. 1990 del 18/09/2024	
Atto di Accettazione espressa di eredità del 17/09/2024	
Notaio Polesello Glen di Volterra (PI)	Repertorio 12565/9683
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/4 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/4
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota di 1/2 del diritto di proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicata in Portoferraio Viale G. Carducci 182 e censita al NCEU al Foglio 4 - Particella 168 Sub. 4.

Part. 863 del 05/06/2014	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 17/03/2014	
Uff. Giudiziario Tribunale di	registrato a Livorno rep1511

Livorno	
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la quota di proprietà di 1/2
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicata in Portoferraio Viale G. Carducci 182 e censita al NCEU al Foglio 4 - Particella 168 Sub. 4. Per la somma di €. 22.907,67 oltre le spese e interessi

Part. 532 del 05/03/2024	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 05/03/2024	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno	registrato a Livorno rep 991
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la piena proprietà
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 3/4 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/4
Oggetto	Unità immobiliari ubicata in Portoferraio Viale G. Carducci 182 e censita al NCEU al Foglio 4 - Particella 168 Sub. 4.

Si mette in evidenza la seguente possibile **criticità** inerente la continuità delle trascrizioni del ventennio ovvero la mancata accettazione dell'eredità testamentaria del Sig. (part. 1558/2000) da parte della Sig.ra , anche se ci troviamo in presenza di un titolo datato oltre il ventennio che interessa una quota dell'immobile pari a 1/2.

A.9.2. Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni telematiche inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio di seguito sintetizzate.

Part 126 del 31/03/2011

ATTO GIUDIZIARIO – ipoteca giudiziale del 29/06/2021 a garanzia di mutuo fondiario	
Tribunale di Portoferraio (LI)	registrato a Livorno rep.119/10
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la quota di proprietà di 1/2
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
Oggetto	Ipoteca GIUDIZIALE nascente da sentenza di condanna- capitale €. 16.128,31 totale €.35.000,00. Gravante su unità immobiliari Unità immobiliare ubicata in Portoferraio Viale G. Carducci 182 e censita al NCEU al Foglio 4 - Particella 168 Sub. 4.

Part 127 del 31/03/2011	
ATTO GIUDIZIARIO – ipoteca giudiziale del 29/06/2021 a garanzia di mutuo fondiario	
Tribunale di Portoferraio (LI)	registrato a Livorno rep.119/10
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la quota di proprietà di 1/2
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
Oggetto	Ipoteca GIUDIZIALE nascente da sentenza di condanna- capitale €. 16.128,31 totale €.35.000,00. Gravante su unità immobiliari Unità immobiliare ubicata in Portoferraio Viale G. Carducci 182 e censita al NCEU al Foglio 4 - Particella 168 Sub. 4.

A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento

In seguito al decreto di trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità già precedentemente elencate. Dette formalità potranno essere completamente cancellate non andando a colpire altri beni.

Part 126 del 31/03/2011 – ISCRIZIONE	
Ipoteca GIUDIZIALE nascente da sentenza di condanna- capitale €. 16.128,31 totale €.35.000,00.	
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Part 127 del 31/03/2011 – ISCRIZIONE

Ipoteca GIUDIZIALE nascente da sentenza di condanna- capitale €. 16.128,31 totale €.35.000,00.

a favore XX

Part. 863 del 05/06/2014 - TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 17/03/2014

a favore XX

Part. 532 del 05/03/2024- TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 05/03/2024

a favore XX

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **03/09/2024**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al Custode nominato dell' I.V.G; l'unità immobiliare risultava **libera** con le modalità riportate nel verbale di primo accesso all'immobile redatto dal custode (All. **02**).

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

L'immobile ha destinazione d'uso **abitazione civile** ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano primo di Viale Carducci ed ha annesso un giardino di proprietà esclusiva, che data la pendenza del terreno a monte del fabbricato si trova circa al livello della unità immobiliare ed accessibile dalla Via San Rocco ubicata lateralmente all'edificio con passo carrabile.

L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione, già

presente sulla planimetria di impianto del Catasto e nel tempo è stato sottoposto a più interventi di trasformazione e manutenzione.

L'accesso avviene sia attraverso il vano scala comune dalla via principale (Viale Carducci) che dalla corte privata con ingresso da Via San Rocco.

Il bene è un appartamento costituito da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura al quale si accede direttamente dalla porta principale di ingresso collocata nel vano scala condominiale, salendo sulla destra. Dal soggiorno, attualmente, si accede direttamente tramite vani porta a due camere doppie e al bagno dotato di wc, bidet, lavandino e doccia.

Una camera ha affaccio su Viale Carducci ed è dotata di balcone mentre l'altra ha accesso alla corte retrostante mediante disimpegno al quale si collega anche ad un ripostiglio.

Dalla quest'ultima camera si accede ad un secondo bagnetto dotato di tutti gli accessori come il precedente e tramite scala a chioccola si raggiunge sottotetto.

Il sottotetto è suddiviso in quattro vani delimitati e costituiti da pannellature in legno e cartongesso con la presenza di tre lucernari e un vano che si affaccia sulla corte interna, il pavimento è in parquet.

La corte interna si trova ad un livello poco più basso rispetto alla quota del pavimento interno dell'abitazione e si raggiunge da questo mediante una comoda scalinata costituita da pochi gradini.

La corte esclusiva è pavimentata con barbecue in muratura, vari muretti per sedute. Dalla corte si accede a locali pertinenziali adibiti a ripostiglio. Le opere esterne risultano abusive e potrebbero essere soggette a rimessa in pristino in conseguenza della possibile non finalizzazione positiva delle pratiche di Condono edilizio depositate presso l'Amministrazione Comunale e sanatorie e autorizzazione paesaggistica connesse.

Lo stato di conservazione dell'immobile complessivamente è buono/ottimo, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di buona qualità e in buon stato manutentivo, le finestre/porte-finestra sono in pvc con oscuranti in alluminio o legno di buona qualità e buon stato di manutenzione. Le murature sono intonacate a civile e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono:

impianto elettrico dotato di rifiniture standard.

Impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia, collocata nel ripostiglio esterno alimentata con bombole a gpl.

Presenza di condizionatori/ pompa di calore nelle due camere

Presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria

La cucina è alimentata con bombola g.p.l.

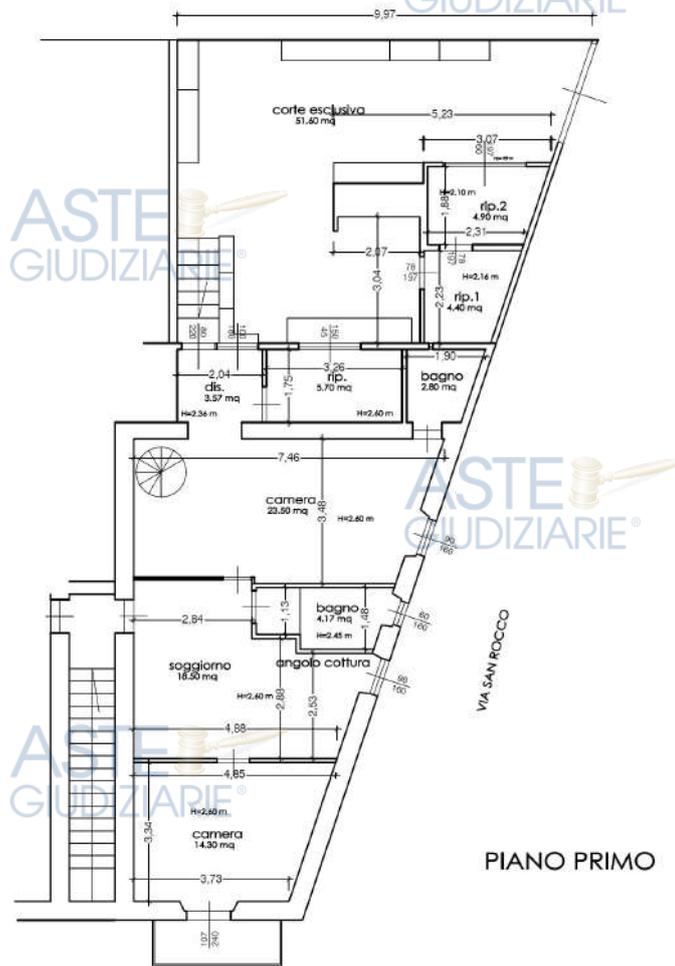
La funzionalità degli impianti non è stata verificata quindi non risulta garantita.

Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. **06**) e gli elaborati grafici di rilievo (All. **07**).

Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

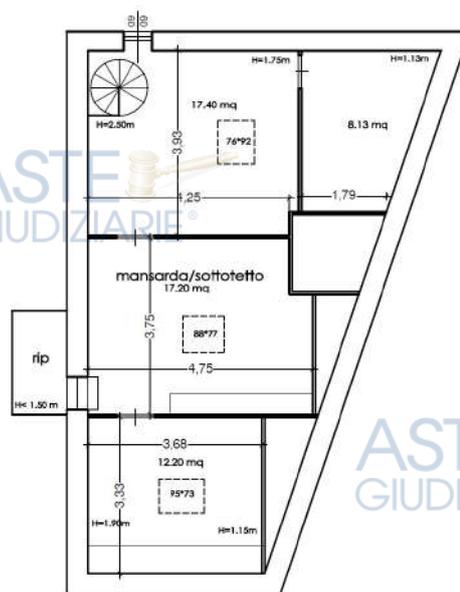
superfici utili	
Piano terra	
Locale	Sup. mq (circa)
Soggiorno –pranzo -angolo cottura	18.50
Camera 1	23.50
Camera 2	14.30
Bagno 1	4.17
disimpegno	3.57
Ripostiglio	5.70
Bagno 2	2.80
Totale Piano terra	
72.54	
Balcone	3.20
Piano sottotetto	
Locale 1	17.40
Locale 2	8.13
Locale 3	17.20
Locale 4	12.20
Totale locali sottotetto	
54.93	
Pertinenze esterne	
Ripostiglio 1	4.40
Ripostiglio 2	4.90
Totale pertinenze esterne	
9.30	
Corte esclusiva	12.20

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo:



PIANO PRIMO

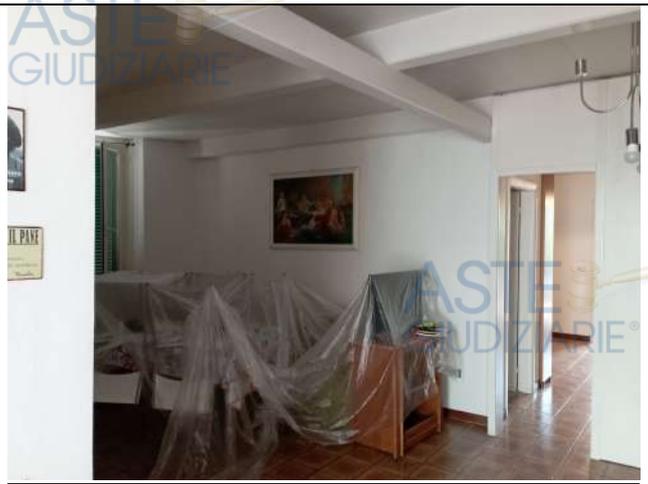
VIA G. CARDUCCI



PIANO SOTTOTETTO



Vista fabbricato



Spazi interni - camera



Spazi interni - cucina - soggiorno



Spazi interni - ingresso - soggiorno



Spazi interni - ambienti sottotetto



Spazi esterni – corte esclusiva



Spazi esterni- locali pertinenziali

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il **fabbricato** di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da due piani fuori terra e composto da due abitazioni al piano primo e due fondi commerciali al piano terra. La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate, gli oscuranti sono di tipo a persiana alla fiorentina, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana.

Complessivamente il fabbricato si trova in buon stata di manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La **zona di ubicazione** dell'immobile è centrale in zona dotata di tutti i servizi principali, negozi, negozi alimentari, bar ecc.. si trova collocata in vicinanza alla zona portuale e all'ospedale.

La strada di ubicazione dell'immobile è di rilevante importanza e è interessata da importanti flussi di traffico, in particolar modo nel periodo estivo, sia per la presenza elevata di servizi sia per la sua caratteristica di arteria, anche se non unica, di collegamento verso le altre località dell'Isola d'Elba.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta delle modalità di vendita dei lotti

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un solo appartamento con corte esclusiva, si ritiene di procedere alla costituzione di un solo lotto di vendita.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del “valore di mercato del bene”, e successivamente del “valore o prezzo a base d’asta” .

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell’estimo, si deve individuare lo “scopo della stima”, che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente.

“L’estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica ... per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ...”

quindi “ *il valore non è ... un carattere intrinseco del bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base a diversi scopi per cui viene valutato*”.

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d’asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti.

Il valore di mercato scaturisce dall’equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie

esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso.

Il prezzo a base dell'asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra di valore di mercato e di valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di 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 cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- Il **metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione dalle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.*
- Il **metodo finanziario**: *si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e*

ASTE GIUDIZIARIE®
venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...

- Il **metodo dei costi**: Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato. Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

ASTE GIUDIZIARIE®
Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza, la disponibilità di dati di mercato reperibili e l'affidabilità degli stessi di si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**.

ASTE GIUDIZIARIE® C.3. Determinazione del valore di mercato

ASTE GIUDIZIARIE®
Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare in linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

ASTE GIUDIZIARIE®
La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (**Foglio 4 Comune di Portoferraio**) per la categoria catastale **A/2**.

ASTE GIUDIZIARIE®
Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal **01/03/2023 al 23/10/2024**, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi sono di seguito riportati:

comparabile A	
Atto di compravendita del 31/03/2023 n. rep 702/615	
Notaio dott. Carlo Mandile Livorno	di Trascritto a Portoferraio il 05/04/2023 part. 798
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Portoferraio, via San Rocco 77 piano terra e piano primo con consistenza catastale di vani 6 per complessivi 78 mq composto al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio con corte esclusiva, il piano primo al quale si accede con scala a chiocciolate è composto da camera con bagnetto, balcone e terrazza.	
Prezzo €. 125.000,00	
comparabile B	
Atto di compravendita del 26/09/2024 n. rep 97907/21412	
Notaio dott. Maurizio Baldacchino Di Portoferraio	Trascritto a Livorno il 01/10/2024 part.2088
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Portoferraio, via San Rocco 56, piano primo con consistenza catastale di vani 5,5 per complessivi 94 mq composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, balcone con locale di pertinenza al piano seminterrato	
Prezzo €. 310.000,00	

comparabile C	
Atto di compravendita del 04/04/2023 n. rep 96280/20387	
Notaio dott. Maurizio Baldacchino Di Portoferraio	Trascritto a Livorno il 28/04/2023 part. 993
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata nel Portoferraio, Via XX Settembre 65 piano secondo con consistenza catastale di vani 6 per complessivi 86 mq con accesso da scala condominiale e composto da: soggiorno con cottura, due camere, corridoio bagno e balcone con annesso locale cantina pertinenziale a piano terra	
Prezzo €. 180.000,00	

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle

corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono in linea generale le seguenti:

Data:	Abbiamo preso in considerazione la data del rogito delle u.i. individuate per la comparazione. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra gli ultimi due semestri disponibili, dai quali è stato stimato il saggio di variazione temporale annuale del mercato locale (secondo semestre 2022 primo semestre 2023) (Tab. C02 – All. 11) si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, ha subito variazioni in aumento .
Superficie principale	Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11) ed individuato nel valore minimo dei prezzi medi delle u.i. di comparazione per tener conto della non proporzionalità dei prezzi in funzione della estensione superficiale della u.i. Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Superfici secondarie	Per tener conto delle differenti caratteristiche delle u.i. comparabili rispetto al Subjet relativamente alla dotazione di superfici secondarie (cantine, soffitte, garage, posto auto, balconi e terrazze, corti esclusive e giardini, ecc...) si è preso in considerazione il prezzo marginale di dette superfici stimato e calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11). Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Servizi igienici	Il prezzo marginale di un servizio igienico è pari all'incremento di valore di un immobile che dispone di un ulteriore servizio igienico. Il prezzo marginale è stato valutato in base al costo di impianto e realizzazione di un bagno all'attualità, deprezzato per il periodo trascorso tra la data vetusta dell'abitazione e quella di stima (25%) da cui si è ricavato il valore di € 5000.00
Impianto di riscaldamento o climatizzazione	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza. La presenza o meno dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE Nel caso in esame tutti le u.i. sono dotate di impianto di riscaldamento, per cui detto parametro risulta ininfluente

Impianto di condizionamento	<p>Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità.</p> <p>Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza</p> <p>La presenza o meno dell'impianto di raffrescamento estivo è stata constatata dalla consultazione APE</p>
Classe energetica	<p>Al fine di tener conto della influenza e appetibilità del mercato rispetto alle diverse prestazioni energetiche delle u.i. prese a confronto, abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella stima di un costo medio al mq di superficie per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. A03. - All. 11)</p>
Stato di manutenzione della unità immobiliare	<p>Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente lo stato di deperimento dell'u.i.</p> <p>Per tener conto delle differenze di stato manutentivo tra Subjet e beni comparabili abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima.</p> <p>Il costo degli interventi edili per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari a 180 €/mq. (Tab. A01- All. 11) per ciascun scaglione individuato.</p> <p>Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni.</p>
Stato di manutenzione dell'edificio	<p>Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive degli edifici di ubicazione delle u.i. comparabili confrontandole con l'edificio del Subjet-</p> <p>Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo, per passare da un livello al successivo superiore/inferiore, pari ad una incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare presa in esame. (Tab. A02- All.11).</p> <p>Tale confronto è stato effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e visionando le immagini ricavabili da una ricerca sul web eventualmente mediante sopralluogo specifico per rilevare visivamente lo stato di manutenzione esterno.</p>
Livello di piano	<p>Abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato della u.i. (Tab. A06 - All. 11).</p> <p>In assenza di ascensore un immobile a parità delle altre caratteristiche, ha un valore minore all'aumentare del piano di posizione. Si è stimato un deprezzamento percentuale in funzione della collocazione altimetrica delle u.i. comparabili in rapporto al Subjet</p>
Tipologia	<p>Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche tipologiche delle u.i. (abitazioni civili, di tipo economico, ville e villini) che possono concretizzarsi tra il Subjet e le u.i. comparabili, specialmente quando la ricerca di mercato offre scarsi risultati, si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale tra le diverse tipologie attraverso i dati</p>

	dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All 11). Nel caso in esame tutti gli immobili sono costituiti dalla stessa tipologia, detto parametro risulta quindi ininfluente .
Funzionalità	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributivo - funzionali delle u.i. presa a comparazione sono prese in considerazione cio le seguenti caratteristiche: Dimensioni ambienti e forma:: valuta la dimensione e forma degli ambienti principali esistenti; Funzionalità planimetrica:: organizzazione planimetrica, presenza di zone morte o aree poco funzionali, eccessivi disimpegni ecc... Luminosità: viene valutata in funzione della posizione e ampiezza delle finestre; Presenza di zone morte: valuta La presenza di zone poco funzionali, quantità di disimpegni, ripostigli ecc... Funzionalità altimetrica: Dislocazione altimetrica degli spazi (appartamento su un livello o più livelli), accesso autonomo o in comune ecc.. Servizi igienici: Dimensione, forma, collocazione, qualità dei servizi igienici Rapporto con gli spazi esterni: Presenza, dislocazione e funzionalità degli spazi esterni, giardini, balconi e terrazze La (Tab. B02 - All 11) combinando i precedenti fattori restituisce un livello di funzionalità complessivo della u.i. Si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale del valore di un immobile per ogni variazione di livello.
Pregio	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato in relazione all'immagine pubblica, di aspetto architettonico e /o storicità di un edificio si sono stabiliti quattro livelli valutando un incremento/decremento percentuale sul valore dell'immobile rispetto alla situazione ritenuta ordinaria (Tab.C05- All 11) Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati dallo stesso livello di pregio dell'edificio, detto parametro risulta quindi ininfluente .
Posizione urbana/territoriale	Si è tenuto conto della diversa appetibilità del mercato in relazione ubicazione urbana e territoriale degli immobili mediante la stima della variazione (a parità di tipologia del Subjet), percentuale tra le diverse zone attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All 11).

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, nel caso in esame tenuto conto che tutte le u.i. sono classificate nello **stesso gruppo tipologico** sono:

la **superficie principale** della unità immobiliare, **le superfici secondarie**, la **classe energetica**, lo **stato di manutenzione della u.i**, lo **stato di manutenzione del**

fabbricato, la funzionalità delle u.i., il livello di piano, la classe energetica.

Non si sono invece rilevate differenze relativamente alle alte caratteristiche: pregio dell'edificio. la posizione urbana/territoriale.

Si sono considerate le differenza anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di **servizi igienici**, , impianto di **condizionamento estivo** mentre è risultato uniforme la presenza impianto di riscaldamento/climatizzazione.

Si è tenuto conto inoltre delle diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando di conseguenza i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che è risultato tendenzialmente **crescente**.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 05- All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto , per cui si ottiene quanto esposto nella sottostante tabella:

Valore di mercato del bene	€. 259.331,25
Spese per la regolarizzazione edilizia	€. 25.067,00
Debiti condominiali pregressi	€. 0.000,00
Valore netto di mercato dell'immobile	€. 234.264,25

Superficie commerciale dell'immobile	119,58 mq
Prezzo al metro quadro dell'immobile	2168,77 €/mq

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

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti che difficilmente, avranno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento. Inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta può essere stimato in maniera analitica in relazione al prezzo di mercato, mediante due metodi:

- **metodo finanziario** finalizzato ad attualizzare le maggiori spese e mancati guadagni che l'aggiudicatario deve sostenere rispetto ad un acquirente che agisca nel mercato libero, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 del c.p.c.
- **metodo del confronto** che viene sviluppato attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione di beni pignorati simili rispetto al valore di mercato mediante l'applicazione di metodi statistici basati su un campione di riferimento significativo.

Nel caso in esame procediamo utilizzando il **metodo finanziario** partendo dall'ipotesi che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e la presa di possesso dell'immobile aggiudicato,

possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione delle difficoltà di presa di possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile) si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Nello specifico assumiamo come riferimento il primo incanto (il prezzo a base d'asta si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempra già il deprezzamento per il tempo trascorso) prendendo in esame i seguenti periodi di tempo:

- A) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come in tabella
- B) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella
- C) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene.

In questo intervallo si può assumere :

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase espansiva e negativo in fase di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi crescente (**3,39 %**) .
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente si assume il valori dell'**1%** annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente pari al **2.94%**
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendistato ultimo disponibile (09/2023) pari **3.154%**.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio pari al **10%** tenuto conto delle tipologia abitativa e la presenza di difformità edilizie che presentano della criticità.

Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto

considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato definito mediante la stima.

In base allo sviluppo dei calcoli effettuati (vadi **tab. A**) lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari al **13,21%** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato del bene	€. 259.331,25
Spese per la regolarizzazione edilizia	€. 25.067,00
Debiti condominiali pregressi	€. 0.000,00
Deprezzamento a base d'asta	€ 34.257,18
Prezzo a base d'asta stimato	€. 200.007,07

per cui il valore a base d'asta si assume, con le dovute approssimazioni:

€. 200.000,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie, lo stato di manutenzione.

Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Livorno li, **25/10/2024**

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Giovanni Pasquinelli)



Allegati:

- n°01 Decr. nomina ,verb. Giuramento
- n°02 Verbale di accesso e sopralluogo
- n°03 Estratto di mappa, Planimetria Catastale
- n°04 Visure Catastali;
- n°05 Ispezioni Ipotecarie:Elenco formalità – Note.
- n°06 Documentazione fotografica;
- n°07 Planimetrie di rilievo: stato di rilievo
- n° 08 Estratti Pratiche edilizie
- n° 09 Verifica esistenza contratti di locazione
- n° 10 Stima delle opere di rimessa in pristino
- n° 11 Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili
Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta
- n° 12 Ricevute invio dell'elaborato peritale alle parti intervenute
- n° 13 Perizia di stima in versione privacy.

