

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO [REDACTED]

◇

esecuzione immobiliare n° 14/2024 R.G.

- Promossa da: [REDACTED]
(Avv. [REDACTED])
- contro: [REDACTED]

- esperto stimatore: [REDACTED]
- Data Decreto di nomina: 10/04/2024
- Data trasmissione giuramento: 11/04/2024
- Data udienza ex 569 cpc: 10/10/2024.
- Custode: [REDACTED]

LOTTO UNICO

Piena proprietà di Abitazione civile posta in Comune di Piombino, Borgata

Poggetto ottava strada piano terreno.

Livorno li 08-07-2024

L'ESPERTO

[REDACTED]

[REDACTED]
SEZ. A Ing. Civile - Ambientale
Industriale
[REDACTED]

PROSPETTO RIASSUNTIVO

CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	ROMA (RM), [REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED] CF [REDACTED]

CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

CREDITORI SEQUESTRANTI

Non Presenti

CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
20/10/2005	notaio	[REDACTED] (LI)	Data	20/10/2005	repertorio	58168/19603
ad	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Volterra	Data	25/10/2005	n. part.	5738

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
13/03/2002	notaio	[REDACTED] (LI)	data	13/03/2002	n. repertorio	47451
al	TRASCRIZIONE					
19/10/2005	Ufficio	Volterra	data	06/04/2002	n. particolare	43

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

ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi si

Sono presenti abusi edilizi che riguardano l'immobile in oggetto.

In particolare gli abusi rilevati, meglio indicati sugli elaborati grafici allegati al presente prospetto riassuntivo sono:

1) il soffitto attuale del bagno e la parete che attualmente separa il bagno dalla camera indicata in planimetria con il n. [REDACTED] (ex cucina). Questa parete infatti, insieme al soffitto/soppalco, dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinata la situazione originaria.

2) cambio di destinazione d'uso da cucina a locale multiuso senza affaccio all'esterno.

Questa situazione è stata la conseguenza della costruzione in ampliamento nel cortile esclusivo, di una nuova cucina indicata al punto successivo.

3) presenza in ampliamento nella resede esclusiva, di una nuova cucina in muratura con copertura a struttura lignea in travi e travicelli di dimensioni lorde (comprensiva cioè di pareti) di circa 17 mq con all'interno anche un camino.

Questa stanza in ampliamento dovrà essere demolita in quanto inficia i rapporti aeroilluminanti delle stanze attigue legittime (camera 3 e soggiorno) privandole dei requisiti igienico sanitari (in particolare dei rapporti aeroilluminanti)

4) presenza sempre nella resede, di un locale di sgombero in muratura di circa 4,8 mq lordi con copertura a capanna, a struttura lignea in travi e travicelli ($h_{max}=2,10$ e $h_{min}=1,87$ interni sotto travicello).

Questo locale di sgombero è esterno e andrà anche questo demolito.

5) presenza di una tettoia in struttura lignea (dimensioni 3,85 mq. circa) nella resede esclusiva che presumibilmente potrà essere sanata con una S.C.I.A. in sanatoria o un accertamento di conformità secondo l'art. 209 L.R.65/14 e s.m.i..

6) presenza di un barbecue in muratura rientrante però nell'edilizia libera

7) presenza nel bagno di finestrino non autorizzato che affaccia su proprietà altrui. Questo abuso presumibilmente è non sanabile ed andrà ripristinato lo stato legittimo. Chiudendo il finestrino sarà necessario inserire all'interno del bagno un sistema di aspirazione meccanico dell'aria.

Per sanare gli abusi sopra individuati e/o ridurre in pristino le situazioni non sanabili, occorreranno almeno le seguenti spese:

circa 11.540,00 €. (includendo: demolizione della cucina, del locale di sgombero, non che lavori nel bagno considerando negli stessi, la chiusura del finestrino, l'esecuzione di areazione forzata e la ricostruzione della parete con la sua fondazione e del solaio di copertura (All.13)). A questi dovrà aggiungersi almeno 6.500,00 €. (tra sanzioni, oneri comunali, spese tecniche e per diritti e bolli), per cui il totale sarà = 18.040,00 circa approssimabile consapevolmente a **18.000,00 €**.

Per tutto quanto appena detto, sarà onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia un approfondimento delle su dette problematiche, in questa sede si è voluto dare soltanto un contributo indicativo sulla situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a carico del tecnico incaricato dall'aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene ed ai costi a quel periodo.

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da suo figlio	NO
--	----

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

Caratteristiche del titolo			
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultranovennale)		
	Importo canone mensile iniziale		
Il canone (se presente) è congruo	Non presente	Il titolo è opponibile alla procedura	NO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un immobile ubicato nel Comune di Piombino (LI), località "Poggetto", ottava strada n.12 che consiste in un unità immobiliare ad uso civile abitazione di circa 115 mq lordi (compresa cucina abusiva di 17 mq. Lordi costruita sulla originaria resede esclusiva). L'immobile in oggetto è una palazzina indipendente unifamiliare ad un solo piano fuori terra, comprensiva di resede esclusiva di circa 36 mq (a questo va aggiunto la cucina abusiva ed un locale di sgombero esterno di circa 4,8 mq, anche questo abusivo), il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Piombino al F.75 part.197 senza subalterno. Questa unità immobiliare, come sopra detto, si sviluppa interamente al piano terra dove abbiamo anche una resede esclusiva con accesso pedonale dalla strada pubblica. Su questa resede insiste oltre ad un barbecue in muratura ed una tettoia di 3,85 mq. circa anche un manufatto ad uso locale di sgombero di circa mq.4,8 tutto costruito sulla resede senza alcuna autorizzazione. Il fabbricato era già presente nelle mappe d'impianto del 1939 non che nella planimetria catastale d'impianto del 1951 anche se la cucina attuale, rispetto alla sagoma dell'edificio originario è chiaramente esterna e quindi, non esistendo pratiche alla casa comunale, presentate successivamente, questa cucina insieme al locale di sgombero al barbecue ed alla tettoia risultano non autorizzati così come il cambio di destinazione d'uso della originaria cucina in stanza multiuso non finestrata utilizzata però adesso come camera (La stanza in oggetto infatti, così come il soggiorno, sono rimasti senza finestra perchè si affacciano entrambi sulla cucina abusiva la cui superficie, prima, faceva parte della resede di proprietà). Unica pratica riguardante la palazzina in oggetto e rintracciata dallo scrivente presso il comune di Piombino, è la n.

Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a80f3b05aa300a0a103c3a89bbeac88f Firmato Da:

4661/75 a nome di ██████████ ██████████ che riguarda un ampliamento/sopraelevazione della palazzina pre-esistente peraltro mai praticamente effettuato e dove è possibile vedere lo stato precedente dell'immobile che è praticamente uguale (a meno di una apertura interna tra bagno e vecchia cucina) al catastale del 1951. Catastale che, essendo la planimetria più vecchia rintracciata dallo scrivente è quella che può rappresentarci lo stato di diritto dell'immobile. Il sottoscritto oltre alla pratica del 1975 a nome di ██████████ ██████████ ha rintracciato anche una pratica precedente (presumibilmente dell'epoca del catastale cioè 1951) a nome di ██████████ ██████████ che però risulta irreperibile negli archivi comunali. (vedi All.08). **Non esiste infine certificazione di agibilità.** L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è una palazzina indipendente ad un solo piano fuori terra con portoncino direttamente sulla strada pubblica. Questa u.i. è così costituita:

si entra da un ingresso/soggiorno (reso non abitabile dalla costruzione della cucina in ampliamento nella resede), proseguendo poi da questo vano a dritto, troviamo la grande cucina con camino abusiva e dalla quale cucina è possibile accedere oltre che alla resede esterna esclusiva anche al bagno, anche questo affetto da grosse difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale originaria, basti pensare all'altezza di questo bagno che è inferiore a 2,30 m.. Se invece, dall'ingresso/soggiorno voltiamo a destra, troviamo una camera, mentre se a sinistra troviamo una stanza di passaggio utilizzata attualmente come camera e da cui si può accedere ad un'altra stanza multi uso, utilizzata attualmente anche questa come camera anche se non ha un affaccio esterno, bensì una apertura (originariamente finestra che dava sulla corte esterna) e che si affaccia oggi direttamente all'interno della cucina abusiva. Lo stato di conservazione dell'immobile, soprattutto internamente, è pessimo ed è tipico delle abitazioni che non hanno più avuto alcuna manutenzione da diversi decenni. Anche i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono vecchi e di pessima qualità, alcuni vetri di infissi esterni sono addirittura rotti, le mattonelle vetuste, incrinare ecc. ecc. La funzionalità dell'impianto elettrico e del gas non sono garantite e comunque entrambi gli impianti non sono a norma ed a mala pena funzionanti mediante cavi elettrici uniti in maniera per nulla professionale ecc.. L'impianto di riscaldamento oltre a non essere a norma, è non funzionante perché, nella unità immobiliare, non esiste caldaia, anche se esistono termosifoni in alluminio appesi al muro molto vetusti. Le tinteggiature sono pessime così come gli infissi sia interni che esterni e tutti sono rigorosamente in legno come si conveniva nelle abitazioni di oltre mezzo secolo fa. La facciata lungo strada è l'unica cosa sufficientemente mantenuta e sufficientemente tinteggiata.

Il complesso immobiliare è costituito da una palazzina indipendente monofamiliare ad

un solo piano fuori terra a cui si accede da portoncino in legno direttamente dalla strada pubblica, attaccata sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla strada, ad altra palazzina di simili caratteristiche. Sul retro della u.i. si sviluppa anche una resede esterna esclusiva avente un accesso pedonale dalla strada a destra della palazzina che su questo lato quindi risulta essere libera. L'immobile presenta le facciate esterne intonacate e pitturate beige chiaro con in basso dal lato strada, sotto i davanzali delle finestre uno zoccolo (avente una altezza di circa 90 cm) di protezione di colore grigio in simil pietra. Gli infissi come detto sono tutti in legno ed in pessimo stato di manutenzione, la copertura con tipologia a capanna e manto in laterizio è anche questa in uno stato che al massimo può definirsi mediocre. La struttura portante della palazzina è in muratura tradizionale, e nel complesso l'edificio esternamente risulta in uno stato di manutenzione appena sufficiente ma internamente è sicuramente in pessimo stato. L'area della resede esclusiva è caratterizzata dalla presenza di manufatti per lo più non autorizzati e costruiti con materiali vari.

La zona di ubicazione dell'immobile è esterna al centro abitato di Piombino e pur essendo in una zona abitata è lontano dal centro cittadino ed è scarsa di servizi quali negozi ecc., in zona praticamente portuale/industriale/artigianale con capannoni ed edifici in genere ad essa dedicati, raggiungibile solamente mediante l'utilizzo di autovettura e quindi abbastanza distante da tutti i principali servizi urbani.

VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato teorico del bene (al lordo delle spese)	€ 92.500,00
Superficie commerciale immobile	102,60 mq.
Prezzo al mq. immobile	€/mq 901,61
Deprezzamento a base d'asta pari a 15,36%	14.203,77 €.
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e di regolarizzazione edile)	78.296,23 €.
Costi per regolariz. Edilizie e/o rimesse in pristino	18.000,00 €.
Costi/debiti condominiali pregressi	0.00 €.
Prezzo base d'asta tolte tutte le spese da sostenere (ancora da arrotondare)	60.296,23 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEFINITIVO TOLTE TUTTE LE SPESE DA SOSTENERE E ARROTONDATO = 60.000,00 €.

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO
---	----

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE.....	8
A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.....	8
A.1.1. Sovrapposizione catasto – orto foto.....	10
A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA.....	10
A.2.1. Identificazione del bene e confini.....	11
A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDENZA EDILIZIA.....	11
A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ.....	15
A.5. STATO DI POSSESSO.....	15
A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	15
A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO.....	16
A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro.....	16
A.7.2. Agevolazioni fiscali.....	16
A.7.3. Diritto di prelazione.....	16
A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE.....	16
A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	16
A.9.1. Trascrizioni a favore e contro.....	16
A.9.2. Iscrizioni.....	18
A.9.3. FORMALITÀ DA CANCELLARE IN SEGUITO A DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	18
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	18
B.1. DESCRIZIONE DEL BENE.....	18
B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE.....	25
B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE.....	26
C) STIMA DEL BENE.....	26
C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI.....	26
C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	26
C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	28
C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	34
D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI.....	37

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], nato e residente a [REDACTED] ed ivi praticante la libera professione in Via [REDACTED] n. [REDACTED], iscritto al n° [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], 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 Piombino, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. 01) espone quanto segue:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Ubicazione:	Comune di Piombino, località Poggetto via Borgata Poggetto ottava strada n. 12 e Piano terreno
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Piccola palazzina indipendente posta al solo piano terra con annessa corte sul retro alla quale si accede dalla strada
Titolarità:	Piena proprietà per la palazzina e per la corte
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di Compravendita
Descrizione:	<p>La piena proprietà consiste in una palazzina ad uso residenziale mono familiare (censita al catasto fabbricati del comune di Piombino al F.75 part.197) e che si sviluppa totalmente al piano terreno con annessa una resede accessibile dalla strada.</p> <p>La palazzina monofamiliare con annessa la resede esclusiva il cui accesso avviene direttamente dalla strada pubblica e dalla cucina attuale (costruita senza autorizzazione), era già presente nella mappa d'impianto del 1939 anche se all'epoca non esisteva ne la cucina attuale ne la cucina (oggi usata come camera senza finestra con solo affaccio sulla cucina attuale) ed il bagno questi ultimi due ambienti già presenti però nella planimetria catastale d'impianto risalente al 1951. Alla casa comunale è stato possibile reperire esclusivamente una pratica i cui lavori peraltro non sono stati mai effettuati e che è la n. 4661/75 a nome di [REDACTED] che riguarda un ampliamento/sopraelevazione della palazzina pre-esistente, dove è possibile vedere però lo stato precedente dell'immobile che è praticamente uguale (a meno di una apertura interna tra il bagno e la vecchia cucina) al catastale del 1951. Catastale che, essendo la planimetria più vecchia rintracciata dallo scrivente è quella che può rappresentarci lo stato di diritto dell'immobile. Il sottoscritto oltre alla pratica del 1975 a nome di [REDACTED] ha rintracciato anche una pratica precedente (presumibilmente dell'epoca</p>

del catastrale cioè 1951) a nome di ██████████ ██████████ che però risulta irreperibile negli archivi comunali (vedi All.08). C'è infine da dire che **non esiste certificazione di agibilità**

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è una palazzina indipendente ad un solo piano fuori terra con portoncino direttamente sulla strada pubblica. Questa u.i. è così costituita:

si entra da un ingresso/soggiorno (reso non abitabile dalla costruzione della cucina in ampliamento nella resede), proseguendo poi da questo vano a dritto, troviamo la grande cucina con camino abusiva e dalla quale cucina è possibile accedere oltre che alla resede esterna esclusiva anche al bagno, anche questo affetto da grosse difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale originaria, basti pensare all'altezza di questo bagno che è inferiore a 2,30 m.. Se invece, dall'ingresso/soggiorno voltiamo a destra, troviamo una camera, mentre se a sinistra troviamo una stanza di passaggio utilizzata attualmente come camera e da cui si può accedere ad un'altra stanza multi uso, utilizzata attualmente anche questa come camera anche se non ha un affaccio esterno, bensì una apertura (originariamente finestra che dava sulla corte esterna) e che si affaccia oggi direttamente all'interno della cucina abusiva. Lo stato di conservazione dell'immobile, soprattutto internamente, è pessimo ed è tipico delle abitazioni che non hanno più avuto alcuna manutenzione da diversi decenni. Anche i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono vecchi e di pessima qualità, alcuni vetri di infissi esterni sono rotti, le mattonelle vetuste, incrinata ecc. ecc. La funzionalità dell'impianto elettrico e del gas non sono garantite e comunque entrambi gli impianti non sono a norma ed a mala pena funzionanti mediante cavi elettrici uniti in maniera per nulla professionale ecc.. L'impianto di riscaldamento oltre a non essere a norma, è non funzionante perchè nella unità immobiliare, non esiste caldaia, anche se esistono termosifoni in alluminio appesi al muro molto vetusti. Le tinteggiature sono pessime così come gli infissi sia interni che esterni e tutti sono rigorosamente in legno come si conveniva nelle abitazioni di oltre mezzo secolo fa. La facciata lungo strada è l'unica cosa sufficientemente mantenuta e sufficientemente tinteggiata.

Il complesso immobiliare è costituito da una palazzina indipendente monofamiliare ad un solo piano fuori terra a cui si accede da portoncino in legno direttamente dalla strada pubblica, attaccata sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla strada, ad altra palazzina di simili caratteristiche. Sul retro della u.i. si sviluppa anche una resede esterna esclusiva avente un accesso pedonale dalla strada a destra della palazzina che su questo lato quindi risulta essere libera. L'immobile presenta le facciate esterne intonacate e pitturate beige chiaro con in basso dal lato strada, sotto i davanzali delle finestre uno zoccolo (avente una altezza di circa 90 cm) di protezione di colore grigio in simil pietra. Gli infissi come detto sono tutti in legno ed in pessimo stato di manutenzione, la copertura con tipologia a capanna e manto in laterizio

è anche questa in uno stato che al massimo può definirsi mediocre. La struttura portante della palazzina è in muratura tradizionale, e nel complesso l'edificio esternamente risulta in uno stato di manutenzione appena sufficiente ma internamente è sicuramente pessimo. L'area della resede esclusiva è caratterizzata dalla presenza di manufatti per lo più non autorizzati e costruiti con materiali vari.

La zona di ubicazione dell'immobile è esterna al centro abitato di Piombino e e pur essendo in una zona abitata è lontano dal centro cittadino ed è scarsa di servizi quali negozi ecc., in zona praticamente portuale/industriale/artigianale con capannoni ed edifici in genere ad essa dedicati, raggiungibile solamente mediante l'utilizzo di autovettura e quindi abbastanza distante da tutti i principali servizi urbani.

A.1.1. Sovrapposizione catasto – orto foto



A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

Identificazione catastale al NCEU Vedi allegato 04	Comune di Piombino N.C.E.U. : - Foglio 75 , Particella 197 , Sub.- , Cat. A/4 , Cl. 3^ , Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 90 mq totale, 90 mq escluso aree scoperte R.C. € 227,76
---	--

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 75 , Particella 197 N.C.E.U.

Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione toponomastica del 05/11/2014	Variazione toponomastica pratica n. LI0083053 in atti dal 05-11-2014 n. 29601.1/2014
Variazione toponomastica del 01/02/2013	Variazione toponomastica pratica n. LI0013712 in atti dal 01-02-2013 n. 7077.1/2013
Variazione toponomastica del 18/08/2011	Variazione toponomastica pratica n. LI0130501 in atti dal 18-08-2011 n. 39659.1/2011
Variazione del 10/10/2005	Pratica n. LI0085932 in atti dal 10/10/2005 RETT. ERR.IMP. n. 85925.1/2005
Variazione quadro tariffario del 01/01/1992	Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
Impianto meccanografico del 30/06/1986	impianto meccanografico del 30/06/1986

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I confini di detta unità immobiliare sono così individuati: località poggio ottava strada, F.75 part.ile n. 194,195,198

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è stato costruito prima del 1939, ed ampliato/ristrutturato a più riprese negli anni successivi ed è presente nel mappale d'impianto del 1939 (All.03)
Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	Negli archivi comunali non è stato possibile reperire altre pratiche edilizie oltre alla n. 4661/75 a nome di ██████████ ██████████ che riguarda un ampliamento/sopraelevazione della palazzina pre-esistente peraltro mai praticamente effettuato e dove è possibile vedere lo stato precedente dell'immobile che è praticamente uguale (a meno di una apertura interna tra bagno e vecchia cucina) al catastale del 1951. Catastale che, essendo la planimetria più vecchia rintracciata dallo scrivente è quella che può rappresentarci lo stato di diritto dell'immobile. Il sottoscritto oltre alla pratica del 1975 a nome di ██████████ ██████████ ha rintracciato anche una pratica precedente (presumibilmente dell'epoca del catastale cioè 1951) a nome di ██████████ ██████████ che però risulta irreperibile negli archivi comunali. (vedi All.08).
Agibilità	Non presente
Conformità	NO , all'interno dell'appartamento ed anche lungo il perimetro dello stesso, si sono riscontrate diverse difformità urbanistiche,così come

	nella resede esclusiva si sono riscontrati manufatti non autorizzati.
Opere abusive	<p>SI, in particolare tra le difformità interne ed esterne del fabbricato sono da annoverare le seguenti:</p> <p>1) il soffitto attuale del bagno e la parete che attualmente separa il bagno dalla camera indicata in planimetria con il n.3 (ex cucina). Questa parete infatti, insieme al soffitto/soppalco, dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinata la situazione originaria.</p> <p>La demolizione della parete e del soffitto del bagno è legata al fatto che la parete (portante il soffitto), è stata costruita successivamente al novembre del 1975 (periodo di datazione dell'unica pratica reperita al Comune di Piombino, la n. 4661/75 che comunque rappresentava la situazione dell'epoca, molto simile, a meno di una apertura sulla stessa parete, a quella della planimetria catastale d'impianto del 1951) e non risulta però nella posizione indicata dalla planimetria catastale su citata, unica a rappresentare lo stato di diritto, mentre per quanto riguarda l'orizzontamento costituente il soffitto del bagno, l'altezza dello stesso (h= 227 cm) risulta essere in contrasto con le norme igienico sanitarie già presenti all'epoca dell'abuso ed indicanti un'altezza minima di 240 cm.. Come se non bastasse anche l'accoppiamento parete verticale con orizzontamento del soffitto insieme, destano ad un primo esame visivo del sottoscritto, forti dubbi sulla loro idoneità statica il cui certificato, da parte di un tecnico abilitato, risulta essere condizione essenziale in caso di sanatoria.</p> <p>2) cambio di destinazione d'uso da cucina a locale multiuso senza affaccio all'esterno.</p> <p>Questa situazione è stata la conseguenza della costruzione in ampliamento nel cortile esclusivo, di una nuova cucina indicata al punto successivo.</p> <p>3) presenza in ampliamento nella resede esclusiva, di una nuova cucina in muratura con copertura a struttura lignea in travi e travicelli di dimensioni lorde (comprensiva cioè di pareti) di circa 17 mq con all'interno anche un camino.</p> <p>Questa stanza in ampliamento dovrà essere demolita in quanto inficia i rapporti aeroilluminanti delle stanze attigue legittime</p>



(camera 3 e soggiorno) privandole dei requisiti igienico sanitari (in particolare dei rapporti aeroilluminanti)

4) presenza sempre nella resede, di un locale di sgombero in muratura di circa 4,8 mq lordi con copertura a capanna, a struttura lignea in travi e travicelli (h max=2,10 e h min=1,87 interni sotto travicello) .

Questo locale di sgombero esterno è non conforme al regolamento urbanistico in quanto eccedente agli standard previsti nel medesimo regolamento all'art.33 e quindi andrà anche questo demolito

5) presenza di una tettoia in struttura lignea (dimensioni 3,85 mq. circa) nella resede esclusiva che presumibilmente potrà essere sanata con una S.C.I.A. in sanatoria o un accertamento di conformità secondo l'art. 209 L.R.65/14 e s.m.i., i cui oneri verranno stabiliti dal comune sulla base di perizia giurata o simili.

6) presenza di un barbecue in muratura rientrante però nell'edilizia libera

7) presenza nel bagno di finestrino non autorizzato che affaccia su proprietà altrui .

Questo abuso presumibilmente è non sanabile ed andrà ripristinato lo stato legittimo in quanto la distanza fra pareti finestrate è, in questo caso, praticamente irrisoria e ben al di sotto delle distanze previste dalla norma; chiudendo il finestrino sarà necessario inserire all'interno del bagno un sistema di aspirazione meccanica dell'aria.

Per quanto riguarda la datazione delle difformità edilizie presenti nell'immobile, possiamo dire quanto segue:

1) Non ci sono dati che possono indicarci le date esatte di esecuzione degli abusi ma visto la vetusta attualmente presente si può tranquillamente ipotizzare che gli abusi siano ultra trentennali e comunque databili tutti poco dopo il 1975, anno di presentazione della pratica 4661/75, tranne il barbecue e la tettoia che potrebbero essere di una quindicina di anni fa perchè sembrano più moderni del resto.

Sanabilità

Per la cucina abusiva di 17 mq. non si potrà procedere a sanatoria ma si dovrà demolire

Così come sarà necessario demolire il locale di sgombero esterno e rimettere in pristino il bagno come da planimetria catastale d'impianto del 1951 inserendo nello stesso (acausa della chiusura del finestrino), un piccolo sistema di aspirazione meccanica .

La sanabilità invece sarà per la tettoia esterna con SCIA in sanatoria o mediante accertamento di conformità in sanatoria secondo art.209 della L.R.65/14 e smi ed oneri che stabilirà il comune in base ai propri criteri.

Il barbecue invece rientra nell'edilizia libera

Il tutto come meglio spiegato nel paragrafo precedente sulle opere abusive rilevate.

I costi per la demolizione ed il trasporto alla discarica di tutto il materiale relativo alla cucina , al locale di sgombero non che alla rimessa in pristino del bagno vengono indicati nell' ALL. 13.

Per la tettoia, gli oneri e le sanzioni saranno di qualche migliaio di euro e saranno stabiliti dal comune stesso nella fase di approvazione della sanatoria.

Tutto quanto sopra è emerso nell'incontro del 24-06-24 avuto dal sottoscritto con i tecnici del comune di Piombino.

Per quanto appena detto, sarà quindi onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia, di approfondire le su dette problematiche. Puntualizziamo in questa sede che il sottoscritto ha cercato soltanto di dare ai lettori della presente perizia un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi e della spettanza dei costi, che andrà, come sopra detto, approfondita con ulteriori verifiche a carico dei professionisti incaricati dall'aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene.

Costi per sanatorie e/o rimesse in pristino	€. 18.000,00
Strumenti urbanistici	POC adottato con delibera del Consiglio Comunale n.255 del 09/09/2020
Inquadramento urbanistico attuale	Zona urbanistica: Zona B tessuto insediativo ad assetto recente compiuto per singoli lotti T5. Cat. intervento am2, rialzamento in sagoma.
Vincolo paesaggistico	NO



A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di particolari gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento; Bisogna ricordare che trattandosi di edificio mono familiare ma unito da una parte ad altre u.i., occorre tener conto che nelle aree scoperte non ché nelle murature e negli orizzontamenti perimetrali e sopra tutto nelle pareti e orizzontamenti di confine tra due u.i., ci possono essere installate delle tubazioni per servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 del c.c. con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

A.5. Stato di possesso

Libero, nella disponibilità del Custode nominato. Si ricorda inoltre che, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 09 maggio 2024 alle ore 11,00 l'accesso alla u.i. è stato consentita oltre che dal custode Dr. [REDACTED] dell' [REDACTED], anche dalla presenza in casa, del figlio dell'esecutato che di fatto ci ha apertol' immobile. Trattandosi di u.i. funzionalmente indipendente non esiste amministratore di condominio.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate alla data del 12-06-2024, **non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere (All.09)**

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio	
Amministratore	Non è istituito un condominio
Quote condominiali	non esistendo il condominio non ci sono le quote condominiali
Quota ordinaria attuale di spettanza immobile	non presente
Regolamento condominiale	non presente
Quota millesimale generale del bene	non presente
Spese condominiali straordinarie	non essendo costituito un condominio è chiaro che non esistono spese condominiali straordinarie deliberate;

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 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 Volterra 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. Antonio Trotta di Pavia

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

Palazzina ad uso civile abitazione con resede (cortile) esclusiva :

Part. 4464 del 29/09/1999	
Atto di successione del 29/09/1999	
Ufficio del registro Piombino	registrato a Volterra rep. 15/253 il 16-08-1999
a favore	██████████ nato a ██████████ (LI) il ██████████ (C.F. ██████████) per l'unità negoziale F.75 part.197 abitazione di tipo popolare
contro	██████████ nato a ██████████ (LI) il 1 ██████████ (C.F. ██████████) per l'unità negoziale F.75 part.197 abitazione di tipo popolare
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Piombino località Poggetto VIII Strada 12 censita al N.C.E.U. del comune di Piombino al Foglio 75- Particella 197.

Part. 1994 del 06/04/2002	
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, atto tra vivi compravendita del 13/03/2002 rep.47451	
Del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] (LI) registrato a Volterra 06/04/2002 ai n.ri 2855/1994	
a favore	[REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.75 part.197
Contro	[REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (LI) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per l'unità negoziale censita al NCEU di Piombino F.75 part.197 abitazione di tipo popolare
Oggetto	Casa unifamiliare con ingresso indipendente in piombino Località Poggetto VIII strada n.12 piano terreno composto da tre vani, cucina e bagno con annessa corte esclusiva

Part.5738 del 25/10/2005	
Atto tra vivi compravendita del 20/10/2005 rep.58168/19603	
Del [REDACTED] Dr.ssa [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] (LI) trascritto a Volterra il 25/10/2005 ai n.ri 9174/5738	
a favore	[REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) C.F. [REDACTED] per l'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.75 part.197
Contro	[REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.75 part.197
Oggetto	Appartamento al piano terreno composto da tre vani, cucina e bagno con annessa corte esclusiva

Part. 639 del 02/02/2024	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 10/01/2024	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno registrato a Livorno rep.63/2024	
a favore	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Sede [REDACTED] (RM) C.F. [REDACTED] su: a) intera piena proprietà di immobile censito al comune di Piombino al F. 75 part. 197 in località poggetto VIII strada n. 12
Contro	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) C.F. [REDACTED] per l'unità negoziale censita al NCEU di Piombino al F.75 part.197
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Piombino e censite al N.C.E.U. al Foglio 75, Particella 197,VIII strada n.12 Località Poggetto

A.9.2. Iscrizioni

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

Part 2327 del 25/10/2005	
ipoteca volontaria del 21/04/2005 a garanzia di mutuo fondiario	
Del [redacted] Dr.ssa [redacted] registrato a Volterra rep.58169/19604 di [redacted] (LI)	
a favore	[redacted] s.p.a. con sede a [redacted] () importo €. 130.000,00, importo totale € 260.000,00 e durata 28 anni
Contro	[redacted] nato il [redacted] in [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota 1/1 piena proprietà dell'appartamento in oggetto
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario- capitale € 130.000,00 e totale 260.000,00 e durata 28 anni. Gravante su unità immobiliare ubicata in Piombino località Poggetto VIII strada n.12 piano terra censita NCEU al Foglio 75 part. 197</i>

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 2327 del 25/10/2005	
ipoteca volontaria del 21/04/2005 a garanzia di mutuo fondiario	
Del [redacted] Dr.ssa [redacted] registrato a Volterra rep.58169/19604 di [redacted] (LI)	
a favore	[redacted] s.p.a. con sede a [redacted] () importo €. 130.000,00, importo totale € 260.000,00 e durata 28 anni
Contro	[redacted] nato il [redacted] in Senegal (C.F. [redacted]) per la quota 1/1 piena proprietà dell'appartamento in oggetto
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario- capitale € 130.000,00 e totale 260.000,00 e durata 28 anni. Gravante su unità immobiliare ubicata in Piombino località Poggetto VIII strada n.12 piano terra censita NCEU al Foglio 75 part. 197</i>

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **09/05/2024**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di

pignoramento, congiuntamente al Custode nominato dott. Marco Voglini incaricato I.V.G;

L'unità immobiliare risultava **libera** con le modalità riportate nel verbale di primo accesso redatto dal custode dell'immobile e ci veniva aperta dal figlio del pignorato a

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

L'immobile è ubicato nel Comune di Piombino, località "Poggetto", VIII strada n.12 al piano terreno e consiste in un'unità immobiliare ad uso civile abitazione in palazzina indipendente ad un solo piano fuori terra di circa 115 mq lordi (compresa cucina abusiva di 17 mq. lordi circa costruita sulla originaria resede esclusiva). La proprietà comprende anche una resede esclusiva di circa 36 mq ed un locale di sgombero esterno di circa 4,8 mq., anche questo abusivo, il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Piombino al F.75 part.197 senza subalterno. Questa unità immobiliare, come sopra detto, si sviluppa interamente al piano terra dove abbiamo anche una resede esclusiva con accesso pedonale dalla strada pubblica. Su questa resede insiste oltre ad un barbecue in muratura ed una tettoia di 3,85 mq. circa anche un manufatto ad uso locale di sgombero di circa mq.4,8 tutto costruito sulla resede senza alcuna autorizzazione. Il fabbricato era già presente nelle mappe d'impianto del 1939 anche se la cucina attuale, rispetto alla sagoma dell'edificio originario è chiaramente esterna e quindi, non esistendo pratiche alla casa comunale, presentate successivamente, questo ambiente insieme al locale di sgombero esterno, al barbecue ed alla tettoia risultano non autorizzati così come non autorizzato risulta il cambio di destinazione d'uso della originaria cucina in camera che peraltro con la costruzione della nuova cucina abusiva non ha più finestra sull'esterno ma solo un affaccio sulla zona non legittimata, stessa sorte è toccata all'ingresso soggiorno la cui porta finestra è divenuta una porta interna per accedere allo stesso ambiente non autorizzato. C'è da dire inoltre che, alla casa comunale, l'unica pratica trovata dal sottoscritto ed inerente il nostro immobile è la n. 4661/75 a nome di [REDACTED] [REDACTED] che riguarda un ampliamento/sopraelevazione della palazzina preesistente peraltro mai effettuato e dove è possibile vedere lo stato precedente dell'immobile che è praticamente

uguale (a meno di una apertura interna tra bagno e vecchia cucina) al catastale del 1951; catastale che, essendo la planimetria più vecchia rintracciata dallo scrivente è quella che può rappresentarci lo stato di diritto dell'immobile. Il sottoscritto oltre alla pratica del 1975 a nome di ██████████ ██████████ ha rintracciato anche una pratica precedente (presumibilmente dell'epoca del catastale cioè il 1951) a nome di ██████████ ██████████ che però risulta irreperibile negli archivi comunali. (vedi All.08). **Non esiste infine certificazione di agibilità**

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è una palazzina indipendente ad un solo piano fuori terra con portoncino direttamente sulla strada pubblica. Questa u.i. è così costituita:

si entra da un ingresso/soggiorno (reso non abitabile dalla costruzione della cucina in ampliamento nella resede), proseguendo poi da questo vano a dritto, troviamo la grande cucina con camino abusiva e dalla quale cucina è possibile accedere oltre che alla resede esterna esclusiva anche al bagno, anche questo affetto da grosse difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale originaria, basti pensare all'altezza di questo bagno che è inferiore a 2,30 m.. Se invece, dall'ingresso/soggiorno voltiamo a destra, troviamo una camera, mentre se a sinistra troviamo una stanza di passaggio utilizzata attualmente come camera e da cui si può accedere ad un'altra stanza multi uso, utilizzata attualmente anche questa come camera anche se non ha un affaccio esterno, bensì una apertura (originariamente finestra che dava sulla corte esterna) e che si affaccia oggi direttamente all'interno della cucina abusiva. Lo stato di conservazione dell'immobile, soprattutto internamente, è pessimo ed è tipico delle abitazioni che non hanno più avuto alcuna manutenzione da diversi decenni. Anche i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono vecchi e di pessima qualità, alcuni vetri di infissi esterni sono rotti, le mattonelle vetuste, incrinare ecc. ecc. La funzionalità dell'impianto elettrico e del gas non sono garantite e comunque entrambi gli impianti non sono a norma e sono a mala pena funzionanti mediante cavi elettrici collegati tra loro in maniera per nulla professionale. L'impianto di riscaldamento non è a norma, è non è funzionante perchè nella unità

immobiliare, non esiste caldaia anche se, esistono termosifoni in alluminio appesi al muro vetusti. Le tinteggiature sono pessime così come gli infissi sia interni che esterni e tutti sono rigorosamente in legno come si conveniva nelle abitazioni di oltre mezzo secolo fa . La facciata lungo strada è l'unica cosa sufficientemente mantenuta e sufficientemente tinteggiata.

La funzionalità di tutti gli impianti comunque non è garantita, si ritiene quindi che dovranno essere effettuati interventi radicali di rinnovo totale degli stessi per renderli efficaci e utilizzabili.

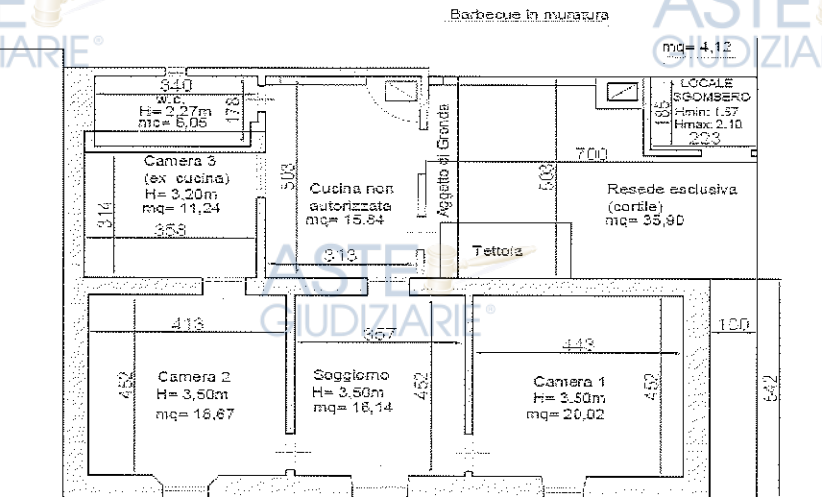
Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. 06) e gli elaborati grafici di rilievo,diritto e sovrapposti (All. 07).

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

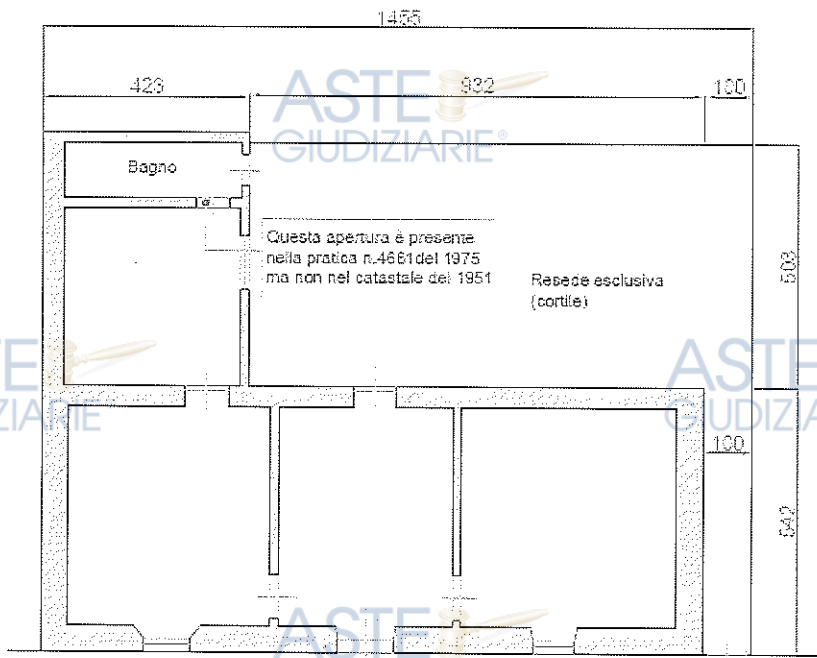
superfici utili (calpestabili)	
Palazzina indipendente interamente collacata al piano terra	
Locali	Sup. mq (circa)
Soggiorno	16,14
Cucina non autorizzata	15,84
Camera 1	20,02
Camera 2	18,67
Camera 3 (ex cucina)	11,24
Bagno	6,05
Resede	35,90
Locale di sgombero esterno (mq.utili)	4,12
Totale mq utili abitazione (esclusi locale sgombero esterno e resede)	Circa 87,96
Totale mq lordi abitazione compresa cucina non autorizzata	Circa 115,00
Resede esclusiva esterna	35,90
Locale di sgombero esterno (mq. lordi)	4,8

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo ed alcune fotografie significative dell'immobile:

STATO DI RILIEVO

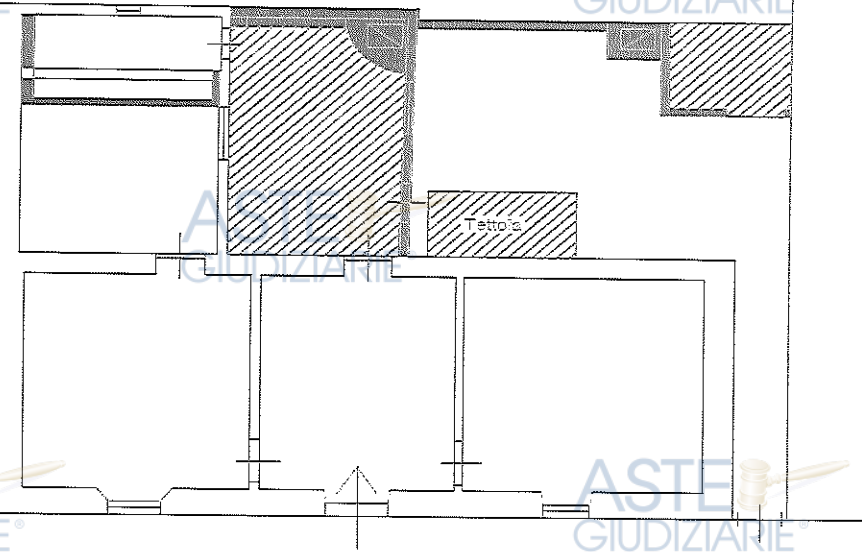


STATO COME DA PRATICA DEPOSITATA E CATASTALE



STATO SOVRAPPOSTO

■ COSTRUITO
□ DEMOLITO



ASTE
GIUDIZIARIE®
FOTO ESTERNO EDIFICIO VISTO DALLA STRADA



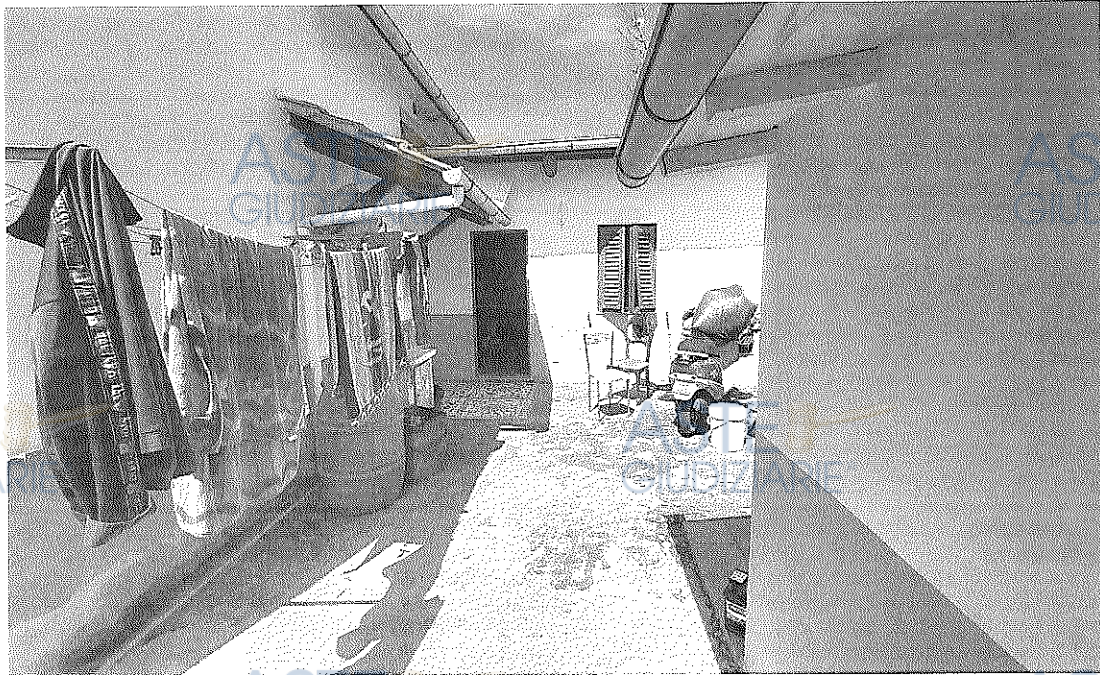


FOTO INTERNO APPARTAMENTO (Camera adiacente al bagno)





B.2. Caratteristiche fabbricate di cui fa parte l'appartamento al p.t.

Il fabbricato: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era già presente nel 1939 ed è stato successivamente ampliato (sicuramente prima del 1951 ma anche e soprattutto dopo il 1975 ed in questo ultimo caso in maniera abusiva) a discapito della resede. La costruzione è una palazzina indipendente unifamiliare, formata da un solo piano fuori terra e composta da bagno, cucina (quella originale), due vani ed un locale soggiorno. Esistono poi, come detto più volte, molti abusi che, a parte la tettoia e il barbecue, dovranno essere rimessi in pristino a cura e spese dell'aggiudicatario (vedi locale di sgombero esterno e cucina non che altre situazioni presenti come le difformità del bagno). Per quanto appena detto, sarà onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia, l'approfondimento delle suddette problematiche che, in questa sede, sono state esposte al solo fine di dare a chi leggerà questa analisi peritale, un contributo indicativo sulla situazione urbanistica, edilizia ecc. ecc. del bene, senza avallo sulla sanabilità o messa in pristino dei luoghi; il tutto cioè andrà approfondito con ulteriori verifiche a carico dei tecnici e dei legali incaricati dall'aggiudicatario ed in merito anche alle



normative vigenti in materia, al momento dell'aggiudicazione del bene. Esternamente l'immobile presenta le facciate sufficientemente intonacate e pitturate, gli infissi, in legno sono invece vetusti e mal tenuti, la copertura ha tipologia a falde in pendenza e manto in tegole di laterizio. La struttura portante è in muratura tradizionale. e nel complesso l'edificio risulta in mediocre-basso stato di manutenzione. La resede esclusiva non ha ne alberature ne vegetazione in genere.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione dell'immobile è esterna al centro abitato di Piombino e pur essendo in una zona abitata è lontano dal centro cittadino ed è scarsa di servizi quali negozi ecc., in zona praticamente portuale/industriale/artigianale con capannoni ed edifici in genere ad essa dedicati, raggiungibile solamente mediante l'utilizzo di autovettura e quindi abbastanza distante da tutti i principali servizi urbani.

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 una sola u.i. con resede 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 valore di mercato e 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 delle 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 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.*

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, si è ritenuto procedere alla stima con il **metodo del confronto di mercato**.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l' M.C.A. (*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.

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 75 Comune di Piombino**) per la categoria catastale **A/4**, abbiamo trovato tre immobili idonei alla comparazione con quello oggetto di stima. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal **24/01/2023 al 25/03/2024**, 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 odi seguito riportati:

comparabile A	
Atto di compravendita del 15/11/2022 n. rep 77123/33161	
Notaio dr.ssa [REDACTED] di [REDACTED]	Trascritto a Volterra il 08/05/2023 part. 3156
Oggetto: piccolo appartamento in buone condizioni (F. 75; part. 64; sub. 601 cat. A4 classe I 4,5 vani sup catastale totale 57 mq escluse aree scoperte 57 mq. rendita 167,33 €) ad uso civile abitazione di circa 55 mq con scala indipendente che arriva alla strada, ubicata nel comune di Piombino frazione Borgata Poggetto III strada n. 17 piano primo composto da due vani, cucina ed accessori, classe energetica F. si condizionatori, si riscaldamento autonomo.	
Prezzo complessivo € 65.000,00	

comparabile B	
Atto di compravendita del 18/03/2024 n. rep 3763/3208	
Notaio dr.ssa [REDACTED] di [REDACTED]	Trascritto a Volterra il 25/03/2024 part.1926
Oggetto: piccolo appartamento indipendente al piano terra e sottotetto (F. 75; part. 10; sub. 605 cat. A/4 classe 4 5 vani sup. catastale 86 mq escluso aree scoperte 85 mq rendita 296,96 €.) ad uso civile abitazione ubicata nel comune di Piombino via Montecaselli n. 7 composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, camera, ripostiglio bagno, locale ripostiglio al piano sottotetto al quale si accede dal bagno attraverso scala retrattile, corte esclusiva di circa 6,5 mq con cancello pedonale dalla strada classe energetica G, appartamento costruito	

nel 1952, si riscaldamento.

Prezzo complessivo €. 52.000,00

comparabile C

Atto di compravendita del 18/01/2023 n. rep 115197/46440

Notaio dott. [REDACTED] di [REDACTED] Trascritto a Volterra il 24/01/2023 part. 495

Oggetto: appartamento in pessimo stato di manutenzione posto al piano terra a sinistra guardando l'androne condominiale posto in borgata Cotone n. 86 Piombino (F. 75; part. 119; sub. 1 graffato con 604 cat. A/4 classe 4, consistenza vani 2,5 sup catastale totale 50 mq, netto aree scoperte 47 mq rendita 148,48 €.) ad uso civile abitazione, composto da cucina, camera e bagno con annessi due ripostigli di cui uno nel sottoscala condominiale e l'altro nella resede a comune. Classe energetica G, anno di costruzione 1955 e successivamente non esistono altre pratiche edilizie, no agibilità e riscaldamento solo con split senza estivo.

Prezzo complessivo €. 40.000,00

Il metodo M.C.A. 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 (primo semestre 2023 secondo 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 piccole variazioni in leggero calo nei valori massimi e stabile in quelli minimi.
Superficie principale	Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella

	<p>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.</p> <p>Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.</p>
Superfici secondarie	<p>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, portici 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).</p> <p>Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.</p>
Servizi igienici	<p>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 € 5.000.00. Nel caso in esame tutti i compar. sono dotati di un solo bagno</p>
Impianto di riscaldamento o climatizzazione	<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 riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE</p>
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</p>

Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a80f3b05aa300a0a103c3a9b9eac88f Firmato Da:

	energetica. (Tab. A03. - All. 11)
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 500 €/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> <p>Anche nel caso in esame gli immobili considerati sono collocati a piani diversi.</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</p>

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

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.**, la **funzionalità delle u.i.**, la **posizione urbana/territoriale**. Non si sono invece rilevate differenze relativamente alle altre caratteristiche: manutenzione dell'edificio, livello di piano, pregio dell'edificio.

Anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di servizi igienici, impianto di riscaldamento/climatizzazione, impianto di condizionamento estivo sono risultate praticamente poco diverse

Si è tenuto conto inoltre del diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando conseguentemente 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 teorico del bene (al lordo spese)	€. 92.500,00
Superficie commerciale dell'immobile	102,60 mq
Prezzo al metro quadro dell'immobile	901,61 €/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 contempli 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 pari a (4,88 %).
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente viste le condizioni manutentive della u.i. si assume il valore dell' 1,25 % annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente è pari al 3,77% OMI , ed in questo caso vale 4,17%
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendi stato ultimo disponibile (05/2024) pari 3.62%.
- 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 dell' 8% tenuto conto della tipologia abitativa e la presenza di difformità edilizie.

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.

calcolato pari al **15,36%** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato teorico del bene	€. 92.500,00
Deprezzamento a base d'asta pari a 15,36%	€. 14.203,77
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e per regolarizzazione edilizia da sostenere)	€. 78.296,23
Costi per regolarizzazioni edilizie (sanatorie e rimesse in pristino)	€. 18.000,00

Debiti condominiali pregressi	€. 0,00
Prezzo base asta tolte tutte le spese da sostenere (ancora da arrotondare)	€.60.296,23

Visto quanto sopra, il valore a base d'asta finale, tolte tutte le spese da sostenere si assume, con le dovute approssimazioni e gli arrotondamenti, pari a:

€. 60.000,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI ED 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 e 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, 08/07/2024

IL CONSULENTE

([REDACTED])

ALLEGATI:

- n°01 Decreto di nomina e verbale di giuramento
- n°02 Verbale di sopralluogo con dichiarazione dell'occupante
- n°03 Mappale di impianto del 1939, estratto di mappa attuale, e planimetria catastale del 1951 (unica presente).
- n°04 Visure Catastali;
- n°05 Ispezioni Ipotecarie: Elenco formalità – Note.
- n°06 Documentazione fotografica;
- n°07 Elaborati grafici di rilievo, di diritto e sovrapposti

- n° 08 Unica pratica edilizia depositata alla casa comunale (4661/75) e dichiarazione di irreperibilità di un'altra pratica edilizia del 1951

- n° 09 Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate

- n° 10 Inquadramento urbanistico

- n° 11 Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta

- n° 12 valori OMI

- n° 13 Calcolo costi per le rimesse in pristino delle difformità

- n° 14 Perizia di stima in versione privacy.

