

TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIO ESECUZIONI

Oggetto: perizia di stima per Esecuzione Immobiliare promossa da:

XX

contro

XX

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Emilia Grassi**

Rif. **ES. N. 229/22**

Esperto stimatore: **Ing. Iacopo Bardi**

Prospetto Riassuntivo

➤ **Descrizione sommaria beni:**

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part.**

283, Sub. 603): *Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano terra, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015.*

All'appartamento si accede da corte esclusiva prospiciente la strada carrabile condominiale e risulta composto da: zona pranzo/cucina, camera, locale wc, oltre a disimpegno, numero due porticati e seconda corte esclusiva posta sul retro, accessibile dalla camera. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è

identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 608 e Part. 287, Sub. 617 tra loro graffiati, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, sup. 58 mq, rendita catastale Euro 379,60. CONFINI: prop. XX, prop. XX, affaccio su corte esclusiva, salvo se altri;
- box auto, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 603, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 19 mq, sup. 19 mq, rendita catastale Euro 56,91. CONFINI: stessa DITTA, spazi di manovra a comune, salvo se altri;

- **Valore di stima: 126.400,00 €** (Euro centoventiseimilaquattrocento /00);
- **Prezzo a base d'asta: 105.800,00 €** (Euro centocinquemilaottocento /00);
- **Disponibilità del bene: libero**;
- **Abusi: assenti**;
- **Continuità trascrizioni nel ventennio:**
 - attuale intestataria dei beni risulta essere la XX, sede Portoferraio (LI), C.F. XX, per l'intero diritto di proprietà;
 - alla XX, i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per averli edificati su aree concesse dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108;
 - al Comune di Rio Marina, sede Rio Marina (LI), C.F. XX, i terreni su cui sono stati realizzati i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per aver acquistato la piena proprietà dei medesimi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sede Roma (RM), C.F. XX, giusto atto ai rogiti del Notaio Segr. Com.le XX di Rio Marina (LI), in data 05.03.2009, rep. 185, trascritto a Portoferraio il 27.03.2009 al part. n. 413;
 - al Ministero dell'Economia e delle Finanze, il terreno su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura già appartenente al Patrimonio Indisponibile dello Stato in quanto facente parte dell'ex Compendio Minerario Elbano in loc. Vigneria, è pervenuto al Patrimonio Disponibile dello Stato per effetto della nota 388/R del 12.12.2003 del Delegato Governativo delle Miniere, con cui il

medesimo terreno, insieme a maggior consistenza, è stato dichiarato non più di interesse minerario ed inserito nella scheda patrimoniale mod. 199 n. 733;

- **Cause ostative alla vendita:** non rilevate.

➤ **Descrizione sommaria beni:**

- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602):** Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con i camminamenti condominiali, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero due camere, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalle camere, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato ripostiglio. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 610, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, sup. 129 mq, rendita catastale Euro 759,19. CONFINI: stessa DITTA, affaccio su corti esclusive, scala d'accesso esclusiva, salvo se altri;
- box auto, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 602, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 19 mq, rendita catastale Euro



56,91. *CONFINI: prop. XX, stessa DITTA, spazi di manovra a comune, salvo se altri;*

- **Valore di stima: 274.700,00 €** (Euro duecentosettantaquattromilasettecento /00);
- **Prezzo a base d'asta: 231.000,00 €** (Euro duecentotrentunomila /00);
- **Disponibilità del bene: libero:**
- **Abusi: assenti:**
- **Continuità trascrizioni nel ventennio:**

- *attuale intestataria dei beni risulta essere la XX, sede Portoferraio (LI), C.F. XX, per l'intero diritto di proprietà;*
- *alla XX, i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per averli edificati su aree concesse dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie IT e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108;*
- *al Comune di Rio Marina, sede Rio Marina (LI), C.F. XX, i terreni su cui sono stati realizzati i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per aver acquistato la piena proprietà dei medesimi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sede Roma (RM), C.F. XX, giusto atto ai rogiti del Notaio Segr. Com.le XX di Rio Marina (LI), in data 05.03.2009, rep. 185, trascritto a Portoferraio il 27.03.2009 al part. n. 413;*
- *al Ministero dell'Economia e delle Finanze, il terreno su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura già appartenente al Patrimonio Indisponibile dello Stato in quanto facente parte dell'ex Compendio Minerario Elbano in loc. Vigneria, è pervenuto al Patrimonio Disponibile dello Stato per effetto della nota 388/R del 12.12.2003 del Delegato Governativo delle Miniere, con cui il medesimo terreno, insieme a maggior consistenza, è stato dichiarato non più di interesse minerario ed inserito nella scheda patrimoniale mod. 199 n. 733;*

- **Cause ostative alla vendita: non rilevate.**

➤ **Descrizione sommaria beni:**

- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604):** *Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con i camminamenti condominiali, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero due camere, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalle camere, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato ripostiglio. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:*
 - *appartamento, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 611, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, sup. 129 mq, rendita catastale Euro 759,19. CONFINI: stessa DITTA, affaccio su corti esclusive, scala d'accesso esclusiva, salvo se altri;*
 - *box auto, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 604, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 19 mq, rendita catastale Euro 56,91. CONFINI: prop. XX, stessa DITTA, spazi di manovra a comune, salvo se altri.;*
- **Valore di stima: 274.700,00 €** (Euro duecentosettantaquattromilasettecento /00);
- **Prezzo a base d'asta: 231.000,00 €** (Euro duecentotrentunomila /00);
 - **Disponibilità del bene: libero;**
 - **Abusi: assenti;**



• **Continuità trascrizioni nel ventennio:**

- *attuale intestataria dei beni risulta essere la XX, sede Portoferraio (LI), C.F. XX, per l'intero diritto di proprietà;*
- *alla XX, i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per averli edificati su aree concesse dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie IT e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108;*
- *al Comune di Rio Marina, sede Rio Marina (LI), C.F. XX, i terreni su cui sono stati realizzati i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per aver acquistato la piena proprietà dei medesimi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sede Roma (RM), C.F. XX, giusto atto ai rogiti del Notaio Segr. Com.le XX di Rio Marina (LI), in data 05.03.2009, rep. 185, trascritto a Portoferraio il 27.03.2009 al part. n. 413;*
- *al Ministero dell'Economia e delle Finanze, il terreno su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura già appartenente al Patrimonio Indisponibile dello Stato in quanto facente parte dell'ex Compendio Minerario Elbano in loc. Vigneria, è pervenuto al Patrimonio Disponibile dello Stato per effetto della nota 388/R del 12.12.2003 del Delegato Governativo delle Miniere, con cui il medesimo terreno, insieme a maggior consistenza, è stato dichiarato non più di interesse minerario ed inserito nella scheda patrimoniale mod. 199 n. 733;*

• **Cause ostative alla vendita:** *non rilevate.*

➤ **Descrizione sommaria beni:**

- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603):** *Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "A", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello*

sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari.

L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con la strada carrabile condominiale, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero una camera, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalla camera, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato disimpegno. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "A" e "B" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 280, Sub. 611, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. 102 mq, rendita catastale Euro 569,39. CONFINI: prop. XX, affaccio su corti esclusive, scala d'accesso esclusiva, salvo se altri;
- box auto, al Fg. 13, Part. 280, Sub. 603, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale Euro 53,92. CONFINI: prop. XX, prop. XX, spazi di manovra a comune, salvo se altri.;
- **Valore di stima: 207.500,00 €** (Euro duecentosettemilacinquecento /00);
- **Prezzo a base d'asta: 174.300,00 €** (Euro centosettantaquattromilatrecento /00);
 - **Disponibilità del bene: libero**;
 - **Abusi: assenti**;
 - **Continuità trascrizioni nel ventennio:**
 - attuale intestataria dei beni risulta essere la XX, sede Portoferraio (LI), C.F. XX, per l'intero diritto di proprietà;
 - alla XX, i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per averli edificati su aree concesse dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare



(PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108;

- al Comune di Rio Marina, sede Rio Marina (LI), C.F. XX, i terreni su cui sono stati realizzati i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per aver acquistato la piena proprietà dei medesimi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sede Roma (RM), C.F. XX, giusto atto ai rogiti del Notaio Segr. Com.le XX di Rio Marina (LI), in data 05.03.2009, rep. 185, trascritto a Portoferraio il 27.03.2009 al part. n. 413;
- al Ministero dell'Economia e delle Finanze, il terreno su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura già appartenente al Patrimonio Indisponibile dello Stato in quanto facente parte dell'ex Compendio Minerario Elbano in loc. Vigneria, è pervenuto al Patrimonio Disponibile dello Stato per effetto della nota 388/R del 12.12.2003 del Delegato Governativo delle Miniere, con cui il medesimo terreno, insieme a maggior consistenza, è stato dichiarato non più di interesse minerario ed inserito nella scheda patrimoniale mod. 199 n. 733;

- **Cause ostative alla vendita:** non rilevate.

➤ **Descrizione sommaria beni:**

- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605):** Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano terra, facente parte della palazzina "G", oltre ad autorimessa pertinenziale e cantina posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015.

All'appartamento si accede da corte esclusiva prospiciente la strada carrabile condominiale e risulta composto da: zona pranzo/cucina, camera, locale wc, oltre a disimpegno, numero due porticati, un locale ripostiglio esterno e seconda corte esclusiva posta sul retro, accessibile dalla camera. L'appartamento risulta collegato internamente col livello interrato nel quale risultano ricavati, a fronte di una cantina, una seconda camera con bocca di lupo, oltre ad un locale wc ed un disimpegno a loro volta ottenuti da una parziale suddivisione del box autorimessa. A detto ultimo locale si accede direttamente dall'interno e dalla rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" che a sua volta immette in successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 284, Sub. 607 e Part. 287, Sub. 621 tra loro graffiati, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, sup. 70 mq, rendita catastale Euro 379,60. CONFINI: prop. XX, prop. XX, affaccio su corti esclusive, salvo se altri;
- box auto, al Fg. 13, Part. 284, Sub. 605, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 34 mq, rendita catastale Euro 128,80. CONFINI: prop. XX, prop. XX, spazi di manovra a comune, salvo se altri.;
- **Valore di stima: 185.000,00 €** (Euro centottantacinquemila /00);
- **Prezzo a base d'asta: 148.400,00 €** (Euro centoquarantottomilaquattrocento /00);
- **Disponibilità del bene: OCCUPATO;**
- **Abusi: presenti – non sanabili (messa in pristino);**
- **Continuità trascrizioni nel ventennio:**
 - attuale intestataria dei beni risulta essere la XX, sede Portoferraio (LI), C.F. XX, per l'intero diritto di proprietà;
 - alla XX, i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per averli edificati su aree concesse dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie IT e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108;
 - al Comune di Rio Marina, sede Rio Marina (LI), C.F. XX, i terreni su cui sono stati realizzati i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per aver acquistato la piena proprietà dei medesimi

dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sede Roma (RM), C.F. XX, giusto atto ai rogiti del Notaio Segr. Com.le XX di Rio Marina (LI), in data 05.03.2009, rep. 185, trascritto a Portoferraio il 27.03.2009 al part. n. 413;

- al Ministero dell'Economia e delle Finanze, il terreno su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura già appartenente al Patrimonio Indisponibile dello Stato in quanto facente parte dell'ex Compendio Minerario Elbano in loc. Vigneria, è pervenuto al Patrimonio Disponibile dello Stato per effetto della nota 388/R del 12.12.2003 del Delegato Governativo delle Miniere, con cui il medesimo terreno, insieme a maggior consistenza, è stato dichiarato non più di interesse minerario ed inserito nella scheda patrimoniale mod. 199 n. 733;

- **Cause ostative alla vendita:** non rilevate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

QUADRO SINOTTICO	12
PREMESSA.....	13
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	19
1.1 STATO DI MANUTENZIONE GENERALE	22
1.2 CONSISTENZA DIMENSIONALE DELL'IMMOBILE	26
1.3 ACCATASTAMENTO	28
2. STATO GIURIDICO E DI POSSESSO DEL BENE	36
2.1 STATO DELL'IMMOBILE	36
2.2 VINCOLI ED ONERI.....	36
2.3 FORMALITÀ	37
2.4 SPESE CONDOMINIALI	41
2.5 STATO DI DIRITTO DELL'IMMOBILE	43
2.5.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO	43
2.5.2 ELENCO PRATICHE EDILIZIE ESISTENTI	43
2.5.3 CONFORMITÀ URBANISTICA	44
3. ABUSI-DIFFORMITÀ EDILIZIE	45
4. STIMA DEL BENE	46
4.1 VALORE DI MERCATO	50
4.1.1. METODO DI STIMA	50
4.1.2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	54
4.1.3. IMMOBILI DI CONFRONTO - COMPARABILI.....	54
4.1.4. PROCEDIMENTO DI STIMA.....	56
4.2 PREZZO A BASE D'ASTA	62
5. DIVISIONE IN LOTTI.....	70
6. ASSOGGETTAMENTO I.V.A.....	74
7. AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA.....	75
8. DIRITTI DI PRELAZIONE (EX ART. 9 DLGS 122/2005).....	75
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	75



QUADRO SINOTTICO

Ordinanza di nomina dell'esperto stimatore:	del 09.03.2023
Giuramento e accettazione dell'esperto:	del 13.03.2023
Udienza per la comparizione delle parti e l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita:	14.12.2023 alle ore 09,50
Data inizio operazioni peritali:	29.06.2023 ore 12,00 sul posto
Deposito relazione peritale in PCT:	25.11.2023



PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Iacopo Bardi, nato a Livorno ed esercente la libera professione in Rosignano M.mo (LI), con studio in Via dei Pini 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n. 39/B, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Livorno al n. 270, nominato esperto stimatore dall'Ill.mo G.E. Dott. Emilia Grassi, con l'ordinanza del **09.03.2023**, dopo aver prestato giuramento di rito in data **13.03.2023**, ai sensi dell'art. 162 disp. att. c.p.c., "*di bene e fedelmente adempiere l'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*",

in relazione al quesito

formulato, di cui alla suddetta ordinanza, dalla cui lettura si evince che " **A) PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

- a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
- b. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero
- c. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.
3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accertino la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante dell'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed



eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. *a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica;*

11. *Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.*

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. *all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*
2. *all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;*
3. *a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:*

a. *l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;*

- b. *le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;*
- c. *i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*
- d. *le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.*
- e. *che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;*
- f. *che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;*

- 4. *a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;*
- 5. *a precisare se:*
 - *la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*
 - *il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.*
- 6. *a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.*

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE® **premessi che**

- 1. ha preso visione degli atti della procedura e nella fattispecie della seguente documentazione:
 - atto di pignoramento immobiliare;
 - certificato ipotecario ventennale;
 - istanza di vendita;
- 2. il custode nominato, IVG nelle vesti del Dott. XX, ha preso diretti contatti con l'esecutata e fissato quale data di sopralluogo ed inizio operazioni peritali il **29.06.2023**;



3. l'accesso ai beni è avvenuto regolarmente il giorno **29.06.2023** alle ore 12,00, alla presenza del Custode IVG nelle vesti del Dott. XX. Nell'occasione si provvedeva a redigere apposito verbale di ricognizione (**Ail. 1**) e venivano svolti i necessari rilievi visivi, fotografici (**Ail. 2**) e dimensionali dei beni oggetto di perizia (**Ail. 3**). Non risultava possibile prendere visione dei beni identificati al Fg. 13, part. 284, Sub. 607, graffato alla Part. 287, Sub. 621 del medesimo foglio ed alla Part. 284, Sub. 605 in quanto l'occupante non risultava presente. A seguito di contatti diretti con il medesimo occupante il residuo sopralluogo veniva posticipato al 12.07.2023;
4. in data **12.07.2023** è avvenuto regolarmente l'accesso ai beni identificati al Fg. 13, part. 284, Sub. 607, graffato alla Part. 287, Sub. 621 del medesimo foglio ed alla Part. 284, Sub. 605, alla presenza dell'occupante Sig.ra XX. Nell'occasione si provvedeva a raccogliere le dichiarazioni della stessa Sig.ra Landi in apposito verbale (**Ail. 4**) e venivano svolti i necessari rilievi visivi, fotografici (**Ail. 2**) e dimensionali dei beni oggetto di perizia (**Ail. 3**);
5. ha effettuato in data **12.07.2023** le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rio valutando la conformità del bene sulla base della documentazione urbanistica ed edilizia che è stato possibile reperire presso detto ufficio (**Ail. 5**);
6. ha effettuato in data **28.10, 31.10, 05.11 e 11.11.2023**, per via telematica, ed in data **12.07.2023** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare di Portoferraio, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa (**Ail. 6**) e per visionare/estrarre copia degli atti afferenti ai beni comparabili indentificati, per l'applicazione del procedimento con il metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
7. ha effettuato in data **25.05, 28.06 e 28.10.2023**, per via telematica, le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizi catastali, fornendo copia aggiornata delle visure, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale del bene (**Ail. 7**);
8. ha effettuato in data **28.10.2023** le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione



Provinciale di Livorno, Ufficio Territoriale di Livorno, al fine di rilevare/verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato, in essere e non, per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ed estrarre copia dei medesimi (All. 8);

9. ha effettuato, in data **28.10.2022** le necessarie ricerche presso il Comune di Rio, Ufficio Anagrafe, al fine di reperire il certificato storico di residenza di tutti gli occupanti degli immobili pignorati, (All. 9). Dai suddetti certificati, in relazione agli occupanti, è possibile evincere che:

- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605): la Sig.ra XX** nata il XX a XX (PI), risulta residente in Rio (LI), XX, dal XX e la sua famiglia anagrafica, oltre a lei stessa, risulta composta dal Sig. XX, nato a XX (XX) il XX;

10. ha condotto in data **24.08.2023** le necessarie ricerche presso l'amministratore di condominio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura, al fine di verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni, nonché reperire l'eventuale "Regolamento di condominio" e le relative tabelle millesimali di comproprietà, la cui documentazione veniva trasmessa dallo stesso Amm.re in data **31.08.2023** (All. 10);

11. ha avanzato in data **11.08.2023** al SERVIZIO 4 - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO del Comune di Rio, poi sollecitata il **29.09.2023**, richiesta (All. 11) finalizzata a ricevere chiarimenti in ordine all'esistenza di eventuali condizioni/vincoli/requisiti gravanti sui beni in oggetto, nonché indicare gli eventuali requisiti degli aggiudicatari per darne opportuna conoscenza nel redigendo elaborato peritale, **tenendo di conto che i beni risultano assoggettati a vendita giudiziaria e non a normale trasferimento tra privati**;

12. con nota del **12.10.2023** agli atti prot. n. 12485/2023 (All. 12), il Responsabile del Servizio 4 del Comune di Rio, Arch. Andrea Faccio, in merito ai chiarimenti richiesti riferiva:

- per quanto riguarda "gli eventuali requisiti degli aggiudicatari" l'unico atto di riferimento reperito è la "Convenzione tra il Comune di Rio Marina e la XX relativa alla concessione delle aree per la realizzazione

di PEEP in località XX – Rio Marina”;

- in merito invece alla richiesta di “chiarimenti in ordine all’esistenza di eventuali condizioni/vincoli/requisiti gravanti sui beni in oggetto”, si allega l’unica documentazione reperita riguardante la stipula di un atto d’obbligo relativo al vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle unità abitative di progetto, da realizzare ai sensi della Legge n. 122/89;
- ha avanzato in data **12.11.2023** all’Ill.mo GE istanza di proroga di 15 gg. per il deposito dell’elaborato peritale (**All. 13**);

redige la seguente relazione peritale

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni afferenti all’esecuzione immobiliare sono relativi al pignoramento trascritto a Portoferraio al **Reg. Gen. 3788, reg. part. 2937** in data **14.12.2022**.

Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L’intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all’esecutata per la realizzazione di Piano Per l’Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015.

Per maggior chiarezza espositiva ed identificativa si ritiene da subito di suddividere i sopraccitati beni in numero cinque lotti e nel dettaglio:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603)**: trattasi di un’unità immobiliare destinata a civile posta al piano terra, facente parte della palazzina “F”, oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. All’appartamento si accede da corte esclusiva prospiciente la strada carrabile condominiale e risulta composto da: zona

pranzo/cucina, camera, locale wc, oltre a disimpegno, numero due porticati e seconda corte esclusiva posta sul retro, accessibile dalla camera. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale;

- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602)**: trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con i camminamenti condominiali, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero due camere, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalle camere, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato ripostiglio. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale;
- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604)**: trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con i camminamenti condominiali, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero due camere, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalle camere, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato ripostiglio. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale;
- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603)**: trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "A", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con la strada carrabile condominiale;

le, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero una camera, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalla camera, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato disimpegno. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "A" e "B" e successivo spazio di manovra condominiale;

- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605):** trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano terra, facente parte della palazzina "G", oltre ad autorimessa pertinenziale e cantina posta al livello interrato. All'appartamento si accede da corte esclusiva prospiciente la strada carrabile condominiale e risulta composto da: zona pranzo/cucina, camera, locale wc, oltre a disimpegno, numero due porticati, un locale ripostiglio esterno e seconda corte esclusiva posta sul retro, accessibile dalla camera. L'appartamento risulta collegato internamente col livello interrato nel quale risultano ricavati, a fronte di una cantina, una seconda camera con bocca di lupo, oltre ad un locale wc ed un disimpegno a loro volta ottenuti da una parziale suddivisione del box autorimessa. A detto ultimo locale si accede direttamente dall'interno e dalla rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" che a sua volta immette in successivo spazio di manovra condominiale.

Il pignoramento di cui all'oggetto risulta relativo anche al bene identificato al Fg. 13, Part. **288** del Comune di Rio. Nello specifico trattasi di area urbana destinata a viabilità carrabile e pedonale d'accesso all'intero compendio immobiliare (composto da numero 35 unità abitative) denominato "*Condominio Rio Marina 35 alloggi*", quali opere realizzate a scomputo di oneri di urbanizzazione per la realizzazione del Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) sopra citato. Dalla lettura del Regolamento di condominio trasmesso dall'Amm.re (**All. 10**) si evince, nondimeno, che "*Capitolo 1 - Fanno parte del complesso immobiliare le sette palazzine che lo compongono, le strade, i viali....i terrazzamenti/scarpate/giardini, le aree di parcheggio,.... e tutto ciò che insiste sopra l'area di proprietà delle "peep"....*". Ciò premesso, tenuto di conto del combinato disposto tra la reale destinazione/funzione d'uso e l'effettiva comunione del bene che lo



rendono di fatto inalienabile, considerato che in ogni caso il bene non risulti avere alcuna appetibilità immobiliare, **si ritiene di non dover condurre alcuna analisi estimativa in merito e pertanto il medesimo non verrà ulteriormente trattato dallo scrivente nel presente elaborato peritale.**

1.1 Stato di manutenzione generale

Le palazzine "A", "F" e "G" di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, come già sopra riferito, risultano ultimate nel marzo 2015 e si presentano, generalmente, in sufficiente stato di manutenzione. Le facciate risulta adeguatamente intonacate e tinteggiate, così come gli aggetti di gronda e gli sbalzi in genere. Non si sono ravvisati fenomeni di cedimenti e/o lesioni sulle strutture in elevazione e di fondazione, né esfoliazione dell'intonaco/pittura, al netto di localizzati fenomeni in corrispondenza dei muri di contenimento del piano interrato e dei muri esterni di confine del piano terra. Anche i camminamenti/spazi di manovra a comune risultano sufficientemente conservati, al netto della strada sterrata d'accesso alle varie palazzine, prossima alla pubblica viabilità, il cui fondo stradale risulta disconnesso e non mantenuto.

In relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603):** internamente l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte della palazzina "F", si presenta ultimata al netto della posa dei pavimenti, battiscopa e dei rivestimenti di cucina e bagno, così come non risultano installati i sanitari e gli infissi interni. Il resto delle finiture quali infissi esterni, costituiti da porte-finestre e finestre in legno e da persiane in alluminio di tonalità verde, risultano presenti ed in buono stato di conservazione. Non si sono rilevati fenomeni legati ad infiltrazioni e/o umidità di risalita né fenomeni di muffa/condensa tali da rendere insalubri i locali. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto gas, citofonico, tv e impianto di riscaldamento. In particolare la caldaia pensile risulta installata nel portico fronte principale dell'abitazione. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertare la funzionalità/allaccio di detti impianti, né reperire le dichiarazioni di conformità dei medesimi ed il libretto d'impianto della caldaia. L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica



(A.P.E.), depositato c/o il Comune di Rio Marina in data 17.02.2015, prot n.. 971/2015, che classifica l'edificio in classe "C". In relazione al box autorimessa si sono rilevate localizzate tracce di infiltrazioni meteoriche in corrispondenza della parete di fondo controterra. La pavimentazione si presenta omogenea e complanare. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare in occasione del sopralluogo. Non è dato sapere, allo stato, se l'autorimessa risulta assoggettata a certificato di prevenzione incendi, né è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità di alcun impianto ad essa riferito;

- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602):** internamente l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte della palazzina "F", si presenta ultimata al netto della posa dei pavimenti, battiscopa e dei rivestimenti di cucina e bagno, così come non risultano installati i sanitari, gli infissi interni e la scala di collegamento col livello sottotetto. Il resto delle finiture quali infissi esterni, costituiti da porte-finestre e finestre in legno e da persiane in alluminio di tonalità verde, risultano presenti in buono stato di conservazione. Non si sono rilevati fenomeni legati ad infiltrazioni e/o umidità di risalita né fenomeni di muffa/condensa tali da rendere insalubri i locali. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto gas, citofonico, tv e impianto di riscaldamento. In particolare la caldaia pensile risulta installata nel portico fronte principale dell'abitazione. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertare la funzionalità/allaccio di detti impianti, né reperire le dichiarazioni di conformità dei medesimi ed il libretto d'impianto della caldaia. L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), depositato c/o il Comune di Rio Marina in data 17.02.2015, prot n.. 974/2015, che classifica l'edificio in classe "C". In relazione al box autorimessa si sono rilevate localizzate tracce di infiltrazioni meteoriche in corrispondenza della parete di fondo controterra. La pavimentazione si presenta omogenea e complanare. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare in occasione del sopralluogo. Non è dato sapere, allo stato, se l'autorimessa risulta assoggettata a certificato di prevenzione incendi, né è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità di alcun impianto ad essa riferito;

- Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604):** internamente l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte della palazzina "F", si presenta ultimata al netto della posa dei pavimenti, battiscopa e dei rivestimenti di cucina e bagno, così come non risultano installati i sanitari, gli infissi interni e la scala di collegamento col livello sottotetto. Il resto delle finiture quali infissi esterni, costituiti da porte-finestre e finestre in legno e da persiane in alluminio di tonalità verde, risultano presenti in buono stato di conservazione. Non si sono rilevati fenomeni legati ad infiltrazioni e/o umidità di risalita né fenomeni di muffa/condensa tali da rendere insalubri i locali. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto gas, citofonico, tv e impianto di riscaldamento. In particolare la caldaia pensile risulta installata nel portico fronte principale dell'abitazione. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertare la funzionalità/allaccio di detti impianti, né reperire le dichiarazioni di conformità dei medesimi ed il libretto d'impianto della caldaia. L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), depositato c/o il Comune di Rio Marina in data 17.02.2015, prot n.. 975/2015, che classifica l'edificio in classe "C". In relazione al box autorimessa si sono rilevate localizzate tracce di infiltrazioni meteoriche in corrispondenza della parete di fondo controterra. La pavimentazione si presenta omogenea e complanare. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare in occasione del sopralluogo. Non è dato sapere, allo stato, se l'autorimessa risulta assoggettata a certificato di prevenzione incendi, né è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità di alcun impianto ad essa riferito;
- Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603):** internamente l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte della palazzina "A", si presenta ultimata al netto della posa dei pavimenti, battiscopa e dei rivestimenti di cucina e bagno, così come non risultano installati i sanitari, gli infissi interni e la scala di collegamento col livello sottotetto. Il resto delle finiture quali infissi esterni, costituiti da porte-finestre e finestre in legno e da persiane in alluminio di tonalità verde, risultano presenti in buono stato di conservazione. Non si sono rilevati fenomeni legati ad infiltrazioni e/o umidità di risalita né fenomeni di muffa/condensa tali da rendere insalubri i locali. A

livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto gas, citofonico, tv e impianto di riscaldamento. In particolare la caldaia pensile risulta installata nel portico fronte secondario dell'abitazione. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertare la funzionalità/allaccio di detti impianti, né reperire le dichiarazioni di conformità dei medesimi ed il libretto d'impianto della caldaia. L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), depositato c/o il Comune di Rio Marina in data 16.02.2015, prot n.. 955/2015, che classifica l'edificio in classe "C". In relazione al box autorimessa la pavimentazione si presenta omogenea e complanare. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare in occasione del sopralluogo. Non è dato sapere, allo stato, se l'autorimessa risulta assoggettata a certificato di prevenzione incendi, né è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità di alcun impianto ad essa riferito;

- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605)**: internamente l'unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte della palazzina "G", si presenta ultimata, abitata ed in ottimo stato di manutenzione. Sulla base di quanto dichiarato dall'occupante, Sig.ra Rita Landi, in occasione del sopralluogo, risultano direttamente eseguite a carico della stessa le lavorazioni di fornitura e posa dei pavimenti, rivestimenti ed infissi interni, dei sanitari, della scala a chiocciola di collegamento col livello interrato, della porta tagliafuoco del livello interrato, oltre alla sostituzione della caldaia, l'imbiancatura interna dei locali e la piantumazione del verde esterno delle corti esclusive. Il resto delle finiture quali infissi esterni, costituiti da porte-finestre e finestre in legno e da persiane in alluminio di tonalità verde, risultano presenti ed in buono stato di conservazione. Non si sono rilevati fenomeni legati ad infiltrazioni e/o umidità di risalita né fenomeni di muffa/condensa tali da rendere insalubri i locali. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto gas, citofonico, tv e impianto di riscaldamento. In particolare la caldaia pensile risulta installata nel portico fronte principale dell'abitazione ed il locale wc posto al piano interrato risulta dotato di sistema di smaltimento reflui tipo "sanitrit" e di sistema di aspirazione meccanica. Risultano fornite da parte dell'occupante le dichia-

razioni di conformità dell'impianto idro-termo sanitario, dell'impianto gas e dell'impianto elettrico. Non risulta fornito alcun libretto d'impianto della caldaia. L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), depositato c/o il Comune di Rio Marina in data 17.02.2015, prot n. 994/2015, che classifica l'edificio in classe "C". In relazione al box autorimessa la pavimentazione si presenta omogenea e complanare. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico. Non è dato sapere, allo stato, se l'autorimessa risulta assoggettata a certificato di prevenzione incendi, né è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità di alcun impianto ad essa riferito.

1.2 Consistenza dimensionale dell'immobile

La determinazione della consistenza dimensionale dell'immobile è ricondotta alla determinazione della sua superficie commerciale,

$$S_c = S_{IL} + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove:

S_c = superficie commerciale;

S_{IL} = superficie interna lorda¹ vani principali e accessori diretti;

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive (di ornamento e di servizio);

x, y, z = coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili con riferimento alla destinazione legittima dei vani, sulla base delle superfici interne lorde riscontrate in occasione del sopralluogo, ed in relazione ai lotti identificati, risulta rispettivamente schematizzato nelle seguenti tabelle.

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603):**

Vani Principali, accessori diretti, pertinenze esclusive

¹ CVI, *Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian property valuation standard*, IV edizione 2011, Tecnoborsa; cfr. capitolo 19, punto 4.3 – Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

Descrizione	S _{IL} (mq)	Coeff. di omog.	S _c (mq)
Vani principali	42,70	100%	42,70
Portico	10,10	30%	3,03
Corte esclusiva	32,10	10%	3,21
box auto	16,30	25%	4,08
Totale			53,02

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **53 mq**.

• **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602):**

Vani Principali, accessori diretti, pertinenze esclusive

Descrizione	S _{IL} (mq)	Coeff. di omog.	S _c (mq)
Vani principali	72,95	100%	72,95
Balcone	21,00	30%	6,30
Sottotetto	72,95	50%	36,48
box auto	16,60	25%	4,15
Totale			119,88

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **120 mq**.

• **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604):**

Vani Principali, accessori diretti, pertinenze esclusive

Descrizione	S _{IL} (mq)	Coeff. di omog.	S _c (mq)
Vani principali	72,95	100%	72,95
Balcone	21,00	30%	6,30
Sottotetto	72,95	50%	36,48
box auto	16,60	25%	4,15
Totale			119,88

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **120 mq**.

• **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603):**

Vani Principali, accessori diretti, pertinenze esclusive

Descrizione	S _{IL} (mq)	Coeff. di omog.	S _c (mq)
Vani principali	55,50	100%	55,50
Balcone	16,20	30%	4,86
Sottotetto	55,50	50%	27,75
box auto	16,30	25%	4,08
Totale			92,19

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **92 mq**.

- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605):**

Vani Principali, accessori diretti, pertinenze esclusive

Descrizione	S _{IL} (mq)	Coeff. di omog.	S _c (mq)
Vani principali	47,85	100%	47,85
Portico	17,60	30%	5,28
Cantina	15,10	50%	7,55
Rip. Esterno	3,65	25%	0,91
Corte esclusiva	47,85	10%	4,79
Corte esclusiva	52,75	2%	1,06
box auto	21,70	25%	5,43
Totale			72,86

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **73 mq**.

Per una migliore comprensione sulla consistenza del bene e del suo stato generale di manutenzione si rimanda all'allegata documentazione fotografica (**All. 2**) ed all'elaborato planimetrico prodotto dallo scrivente (**All. 3**), che rappresenta il reale stato di fatto degli immobili.

1.3 Accatastamento

Catastalmente i beni oggetto della presente perizia risultano ad oggi censiti al Catasto fabbricati del

Comune di Rio, Sez. Rio Marina.

In relazione ai lotti identificati, nel ventennio risulta:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603):**

Appartamento per civile abitazione

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	283	608	A/2	2	3 vani	58 mq	€ 379,60
	287	617					

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11.2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto **l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.**

Box Auto

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	283	603	C/6	3	19 mq	19 mq	€ 56,91

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n.

LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale del box auto risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

• **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602):**

Appartamento per civile abitazione

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	283	610	A/2	2	6 vani	129 mq	€ 759,19

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

Box Auto

Foglio	Part	Sub	Cat.	CI	Consistenza	Sup.	Rendita
13	283	602	C/6	3	19 mq	19 mq	€ 56,91

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale del box auto risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604):**

Appartamento per civile abitazione

Foglio	Part	Sub	Cat.	CI	Consistenza	Sup.	Rendita
13	283	611	A/2	2	6 vani	129 mq	€ 759,19

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

Box Auto

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	283	604	C/6	3	19 mq	19 mq	€ 56,91

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale del box auto risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

• **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603):**

Appartamento per civile abitazione

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	280	611	A/2	2	4,5 vani	102 mq	€ 569,39

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

Box Auto

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	280	603	C/6	3	18 mq	18 mq	€ 53,92

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale del box auto risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al



fine del trasferimento.

- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605):**

Appartamento per civile abitazione

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	284	607	A/2	2	3 vani	70 mq	€ 379,60
	287	621					

derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 05/02/2016, Pratica n. LI0007727 in atti dal 05/02/2016, Variazione di Classamento (n. 2372.1/2016), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Variazione Modifica Identificativo del 20/04/2015 Pratica n. LI 0031673 in atti dal 20/04/2015 Variazione per Modifica Identificativo (n.13670.1/2015); Variazione del 05/02/2015 Partica n. LI0007088 in atti dal 05/02/2015 Esatt Rap-presentazione Grafica (n.1472.1/2015); Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, e che pertanto l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al

fine del trasferimento.

Box Auto

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita
13	284	605	C/6	3	43 mq	34 mq	€ 128,80



derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2018 in atti dal 11/01/2018 LEGGE REGIONALE N.65/2017 proveniente dal comune di Rio Marina H305, trasferito al comune di Rio sezione Rio Marina M391A. (n. 13/2018); Variazione nel classamento del 22/12/2015, Pratica n. LI0088505 in atti dal 22/12/2015, Variazione di Classamento (n. 31036.1/2015), Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati superficie; Costituzione del 22/12/2014 Partica n. LI0095446 in atti dal 22/12/2014, Costituzione (n. 850.1/2014).

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto. Le difformità risultano rispettivamente afferenti:

- diversa partizione e destinazione d'uso dei locali posti al piano interrato.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **non vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, seppur **l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento**. Le difformità riscontrate risultano urbanisticamente illegittime e non sanabili, come meglio relazionato al successivo par. 2.5.3, e **pertanto si dovrà dar seguito ad una messa in pristino dei luoghi**.

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, in riferimento alle succitate particelle, risultano **conformi** rispetto allo stato di fatto.

In allegato (AII. 7) si riporta la documentazione catastale comprensiva delle visure, dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico per i beni in oggetto.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento dei fabbricati in mappa e le distanze tra edifici.

2. STATO GIURIDICO E DI POSSESSO DEL BENE

2.1 Stato dell'immobile

In relazione ai lotti identificati, i beni risultavano, al momento del sopralluogo dello scrivente, **liberi**, ad eccezione del **Lotto n° 5** – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605) che si è presentato **occupato** dalla Sig.ra XX.

Dalle ricerche effettuate in data 28.10.2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno, Ufficio Territoriale di Livorno e dalla nota prodotta dallo stesso ufficio n prot. AGEDP-LI_86182_2023_1872 (**All. 8**), a nome dell'esecutata, **non risultano** in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili indicati.

2.2 Vincoli ed oneri

Sui beni oggetto della presente, gravano i seguenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- *vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle unità abitative di progetto, da realizzare ai sensi della Legge n. 122/89² (**All. 12**);*
- *vincoli di carattere privato ovvero condominiale espressamente richiamati nel "regolamento condominiale del complesso immobiliare denominato "VIGNERIA"³ (**All. 10**).*

L'area su cui sorgono gli immobili risulta rispettivamente:

- *vincolata ai sensi del **D.Lgs 42/2004⁴**, **art. 136** (*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*) e **art. 142**, comma 1, **lettera a** (*i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*), **lettera f** (*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*).*

In particolare si evidenzia che i beni risultano realizzati su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (**PEEP**) in località Vigneria

² Estratto atto d'obbligo Dr. Gianluigi De Paola del 24.10.2011, prot. n. 8711/2011 Comune di Rio Marina, allegato alla nota di chiarimenti del 12.10.2023 agli atti prot. n. 12485/2023 (All. 12), del Responsabile del Servizio 4 del Comune di Rio, Arch. Andrea Faccio;

³ Trasmesso dall'Amm.re pro tempore Dott.ssa Basile Stefania il 31.08.2023 (All. 10);

⁴ *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, in G.U. n. 45 del 24.02.2004

– Rio Marina⁵, e per come riferito dal Comune di Rio nella nota del 12.10.2023 agli atti prot. n. 12485/2023 (All. 12), “gli eventuali requisiti degli aggiudicatari” risultano riferibili proprio a detta Convenzione ed alla quale si rimanda per maggior dettaglio. Dalla lettura della citata Convenzione si evince inoltre che:

- *“art. 2 La validità e durata del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è fissato in anni 10 (dieci), decorrenti dalla formale approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale e dunque dal 27 giugno 2008, a prescindere dalla data della formale stipula della Convenzione”;*
- *“art. 9 i soci della Cooperativa ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo, quali soggetti attuatori del PEEP oggetto della presente Convenzione, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell’adempimento a tutti gli obblighi previsti dal presente atto”.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3 Formalità

In data **31.10.2023**, per via telematica, ed in data **12.07.2023**, lo scrivente eseguiva le necessarie ricerche presso l’Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare di Portoferraio, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa, in riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalle visure effettuate all’impianto meccanizzato e dal certificato ipotecario ventennale allegato in atti risulta che sui beni oggetto della presente, dalla data del periodo informatizzato al **30.10.2023**, esistono a carico di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

XX

ASTE
GIUDIZIARIE®

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 1107 Reg. Gen. 1672 del 18.06.2010

Convenzione edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

n°1 TRASCRIZIONE a favore

ASTE
GIUDIZIARIE®

⁵ Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, allegato alla nota di chiarimenti del 12.10.2023 agli atti prot. n. 12485/2023 (All. 12), del Responsabile del Servizio 4 del Comune di Rio, Arch. Andrea Faccio;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Reg.Part. 1108 Reg. Gen. 1673 del 18.06.2010

Atto di compravendita fra vivi con il quale la Cooperativa Edilizia Arcipelago Servizi acquista dal Comune di Rio Marina il diritto di piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati i fabbricati in oggetto, allora identificato al Fg. 13, Part. 219 del Comune di Rio Marina.

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 1856 Reg. Gen. 2455 del 14.11.2011

Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 66 Reg. Gen. 644 del 26.03.2012

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco Popolare con sede in Verona (VR). Si rileva Annotazione n. 183 del 07.10.2015, frazionamento in quote.

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 1420 Reg. Gen. 1954 del 25.07.2017

Domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica concesso con atto ai rogiti di Banchelli Massimo del 07.11.2016, rep. n. 2016 a favore di XX, contro XX, gravante sui beni catastalmente identificati nel Comune di Rio Marina, Fg. 13, Part. 284, Sub. 607 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 621, e Fg. 13, Part. 284, Sub. 605.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 196 Reg. Gen. 1322 del 20.07.2020

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di XX, contro XX, gravante sui beni catastalmente identificati nel Comune di Rio Marina, Fg. 13, Part. 280, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 608, graffata alla Part. 287, Sub. 617 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 610 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 607, graffata alla Part. 287, Sub. 621.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 208 Reg. Gen. 1409 del 28.07.2020

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di XX, contro XX, gravante sui beni catastal-

mente identificati nel Comune di Rio Marina, Fg. 13, Part. 280, Sub. 603 e Fg. 13, Part. 280, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 602 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 603 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 604 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 610 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 605 e Fg. 13, Part. 288 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 607, graffata alla Part. 287, Sub. 621.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 288 Reg. Gen. 2045 del 30.06.2022

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di XX, contro XX, gravante sui beni catastalmente identificati nel Comune di Rio Marina, Fg. 13, Part. 280, Sub. 603 e Fg. 13, Part. 280, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 602 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 603 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 604 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 608 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 610 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 605 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 607 e Fg. 13, Part. 287, Sub. 617 e Fg. 13, Part. 287, Sub. 621.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 293 Reg. Gen. 2071 del 05.07.2022

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di XX, contro XX, gravante sui beni catastalmente identificati nel Comune di Rio Marina, Fg. 13, e Fg. 13, Part. 280, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 602 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 603 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 604 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 608 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 610 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 605 e Fg. 13, Part. 287, Sub. 621 e Fg. 13, Part. 288.

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 2937 Reg. Gen. 3788 del 14.12.2022

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore di XX., contro XX.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 33 Reg. Gen. 334 del 07.02.2023

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di XX, contro XX, gravante sui beni catastalmente identificati nel Comune di Rio Marina, Fg. 13, Part. 280, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 602 e



Fg. 13, Part. 283, Sub. 603 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 604 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 608 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 610 e Fg. 13, Part. 283, Sub. 611 e Fg. 13, Part. 284, Sub. 605 e Fg. 13, Part. 287, Sub. 621 e Fg. 13, Part. 288.

Comune di Rio Marina

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 413 Reg. Gen. 624 del 27.03.2009

Atto di compravendita fra vivi con il quale il Comune di Rio Marina acquista da Ministero dell'Economia e delle Finanze il diritto di piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati i fabbricati in oggetto, allora identificato al Fg. 13, Part. 207 del Comune di Rio Marina.

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 1107 Reg. Gen. 1672 del 18.06.2010

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 1108 Reg. Gen. 1673 del 18.06.2010

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 1856 Reg. Gen. 2455 del 14.11.2011

Anteriormente al ventennio, il terreno su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente procedura "...già appartenente al Patrimonio Indisponibile dello Stato in quanto facente parte dell'ex Compendio Minerario Elbano in loc. Vigneria, è pervenuto al Patrimonio Disponibile dello Stato per effetto della nota 388/R del 12.12.2003 del Delegato Governativo delle Miniere, con cui il medesimo terreno, insieme a maggior consistenza, è stato dichiarato non più di interesse minerario ed inserito nella scheda patrimoniale mod. 199 n. 733" per come rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Segr. Com.le XX da Rio Marina del 05.03.2009, rep. n. 185, trascritto a Portoferraio il 27.03.2009 al Part. 413.

In allegato (AII. 6) si riporta copia delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno,

servizio pubblicità immobiliare di Portoferraio.

2.4 Spese condominiali

I beni oggetto della presente procedura afferiscono al Condominio denominato "XX", attualmente amministrato dalla Dott.ssa XX, con sede in via XX, Livorno (LI). In data 24.08.2023 lo scrivente provvedeva a notificare all'amministratore, tramite pec, una richiesta di informazioni connessa più specificatamente a documentare eventuali spese non pagate negli ultimi due anni dall'esecutata, spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, quotazioni millesimali e ricever copia dell'eventuale regolamento di condominio. In data 31.08.2023 l'amministratore forniva le informazioni richieste e nello specifico:

- prospetto riassuntivo versamenti amministrazione ordinaria, dalla cui analisi risultano insoluti a carico della proprietà per complessivi **€ 9.654,58** (Euro novemilaseicentocinquantaquattro/58) ed in relazione ai lotti identificati così ripartiti:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603): € 1.550,45** (Euro millecinquecentocinquanta/45) di cui al riparto a consuntivo e **€ 95,64** (Euro novantacinque/64) di cui al riparto a preventivo (1^ rata MAR/AGO 23);
- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602): € 2.345,34** (Euro duemilatrecentoquarantacinque/34) di cui al riparto a consuntivo e **€ 128,99** (Euro centoventotto/99) di cui al riparto a preventivo (1^ rata MAR/AGO 23);
- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604): € 2.290,47** (Euro duemiladuecentonovanta/47) di cui al riparto a consuntivo e **€ 126,49** (Euro centoventisei/49) di cui al riparto a preventivo (1^ rata MAR/AGO 23);
- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603): € 1.991,25** (Euro millenovecentonovantuno/25) di cui al riparto a consuntivo e **€ 114,72** (Euro centoquattordici/72) di cui al riparto a preventivo (1^ rata MAR/AGO 23);
- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621),**

box auto (Part. 284, Sub. 605): € 1.011,23 (Euro milleundici/23) di cui al riparto a consuntivo e **€ 0,00** (Euro zero/00) di cui al riparto a preventivo (1^a rata MAR/AGO 23);

2. tabelle millesimali ed in relazione ai lotti identificati i medesimi rispettivamente partecipano:

▪ **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617),**

box auto (Part. 283, Sub. 603): in ragione di 14,896/1000 (*quattordici virgola ottocentovantasei millesimi*) di proprietà generale; in ragione di 117,5135/1000 (*centodiciassette virgola cinquemilacentotrentacinque millesimi*) di fognatura e spese generali per blocchi F, G;

▪ **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602):**

in ragione di 34,7076/1000 (*trentaquattro virgola settemilasettantasei millesimi*) di proprietà generale; in ragione di 273,7983/1000 (*duecentosettantatre virgola settemilanovecentottantatre millesimi*) di fognatura e spese generali per blocchi F, G;

▪ **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604):**

in ragione di 33,381/1000 (*trantatre virgola trecentottantuno millesimi*) di proprietà generale; in ragione di 263,341/1000 (*ducentosessantatre virgola trecentoquarantuno millesimi*) di fognatura e spese generali per blocchi F, G;

▪ **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603):**

in ragione di 26,3919/1000 (*ventisei virgola tremilanovecentodiciannove millesimi*) di proprietà generale; in ragione di 167,1438/1000 (*centosessantasette virgola millequattrocentotrentotto millesimi*) di fognatura e spese generali per blocchi A, B, C;

▪ **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621),**

box auto (Part. 284, Sub. 605): in ragione di 25,4358/1000 (*venticinque virgola quattromilatrecentocinquantotto millesimi*) di proprietà generale; in ragione di 325,2/1000 (*trecentoventicinque virgola due millesimi*) di enel; in ragione di 191,153/1000 (*centonovantuno virgola centocinquantatre millesimi*) di fognatura e spese generali per blocchi F,



G;

3. regolamento condominiale.

Per il dettaglio si rimanda alla documentazione pervenuta che si rimette in allegato (**All. 10**)

2.5 Stato di diritto dell'immobile

2.5.1. Inquadramento urbanistico

I beni oggetto della presente perizia, ai sensi della Variante Quinquennale Urbanistica al R.U. del Comune di Rio, approvata con Deliberazione di C.C. n°53/2017 del 21/12/2017, Deliberazione Commissariale n°60/2018 del 07/06/2018, Delibera di C.C. n. 50 del 8/09/2022 - Adozione Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014, risultano avere rispettivamente le seguente destinazione urbanistica:

- **Ambito del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano - Art.27.3.**

In allegato (**All. 5**) si rimette certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino.

2.5.2 Elenco pratiche edilizie esistenti

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Comune di Rio, Archivio Edilizia Privata e Ufficio Condoni, sono state rinvenute le seguenti pratiche/documenti edilizi in riferimento all'intero complesso di cui fanno parte i beni in oggetto ed in ordine cronologico:

- Permesso di Costruire n. 71 del 28.09.2011, rilasciato dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di "Opere di urbanizzazione primaria";
- Permesso di Costruire n. 72 del 29.09.2011, rilasciato dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di "Piano per l'edilizia economica e popolare";
- Permesso di Costruire n. 05 del 08.09.2014 rilasciato dal Comune di Rio Marina per la realizzazione di "Variante al Permesso di Costruire n. 72/2011 (Piano per l'edilizia economica e popolare e sua urbanizzazione) per modifiche alle sistemazioni esterne del lotto";

- o Fine lavori e Variante finale ex art. 143 e 149 L.R.T. 65/14, prot. n. 5510/2015 del 11.08.2015.

In allegato (**All. 5**) si rimette stralcio in copia delle pratiche su menzionate.

Risulta inoltre rinvenuta c/o l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Rio attestazione di abitabilità/agibilità degli immobili a firma dell'Ing. XX che risulta priva di data certa e numero di protocollo, nonché non esser richiamata nella nota di integrazione presente agli atti, prot. n. 7080/2015 del 21.10.2015, prodotta dalla società esecutata.

2.5.3 Conformità urbanistico/edilizia

Lo stato legittimo delle unità immobiliari e degli accessori/pertinenze ad esse connessi, oggetto della presente, è rappresentato negli elaborati grafici e documentazione allegata alla Fine lavori e Variante finale ex art. 143 e 149 L.R.T. 65/14, prot. n. 5510/2015 del 11.08.2015.

In relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603)**: tali elaborati risultano **conformi** rispetto allo stato di fatto;
- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602)**: tali elaborati risultano **conformi** rispetto allo stato di fatto;
- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604)**: tali elaborati risultano **conformi** rispetto allo stato di fatto;
- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603)**: tali elaborati risultano **conformi** rispetto allo stato di fatto;
- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605)**: tali elaborati risultano, rispettivamente, **conformi** rispetto allo stato di fatto per quanto attiene l'appartamento posto al piano terra (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621) e **non conformi** rispetto allo stato di fatto circa la cantina ed il box auto posti al piano interrato (Part. 284, Sub. 605), in relazione a:

1. diversa partizione e destinazione d'uso dei locali posti al piano interrato. A fronte di una cantina risulta presente una seconda camera con bocca di lupo per l'areazione, oltre ad un locale wc ed un disimpegno, a loro volta ottenuti da una parziale suddivisione del box autorimessa.

Per la corretta definizione dello stato di fatto si rimanda alle planimetrie prodotte (**All. 3**).

3. ABUSI-DIFFORMITA' EDILIZIE

Come relazionato al precedente punto 2.5.3 della presente, ed al quale si rimanda per maggior dettaglio, dall'esame comparativo fra lo stato di diritto ed il reale stato dei luoghi, in relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605):** le pertinenze/accessori esclusivi quali cantina e box auto posti al piano interrato (Part. 284, Sub. 605) risultano urbanisticamente **non conformi**. Dall'analisi dello stato dei luoghi e della vetustà dei materiali/finiture interne delle strutture, dall'analisi della documentazione edilizia reperita c/o il Comune di Rio (cfr. par. 2.5.3) e secondo quanto dichiarato dall'occupante in occasione del sopralluogo (**All. 4**), le sopra descritte difformità sono state eseguite dalla stessa occupante, Sig.XX, nel 2021.

In relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate si ritiene che, per il caso di specie, non possa trovare applicazione il disposto dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e s.m.i., i cui termini sono stati riaperti dalle leggi successive in ordine al cosiddetto "condono edilizio" (art. 39 della L. 724/94 e art. 32 della L. 326 del 21.11.2003 e s.m.i., con le limitazioni della L.R. 53/04), per la mancanza di entrambe le condizioni che tale norma riporta riguardo alla data di esecuzione delle opere (devono essere state realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle suddette leggi) e la data delle ragioni del credito per cui si procede (anche queste devono essere anteriori all'entrata in vigore delle citate leggi), che per il caso di specie risulta afferente all'iscrizione ipotecaria del 2022. Ed ancora che non possano trovare applicazione i disposti di cui all'art. 209 della L.R. 65/14, ovvero all'art.

34-bis del D.P.R. 380/01⁶, in quanto le difformità riscontrate non risultano sanabili e pregiudicano l'attuale agibilità dell'unità immobiliare. Si ritiene pertanto si debba dar seguito ad **una messa in pristino** dello stato dei luoghi ed i cui costi indicativi e forfettari (demolizioni, trasporti, smaltimento, ripristini) possono esser quantificati in complessivi **€ 2.000,00** (*Euro duemila/00*), oltre ad eventuali certificazioni/attestazioni di conformità per la revisione degli impianti (elettrico, ecc.) ai sensi del D.M. 37/08, quantificabili in circa **€ 400,00** (*Euro quattrocento/00*).

La verifica urbanistica/edilizia di cui sopra si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi. La *due-diligence* edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il sottoscritto non si assume quindi alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Sulla scorta del mandato conferito, si rappresenta che quanto riferito nei punti che precedono costituisce un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione dei beni.

4. STIMA DEL BENE

Secondo quanto richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta dei beni in esame, tipologie di valori che risultano tra loro differenti nella dottrina estimativa.

⁶ articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicato anche nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI)⁷ che definisce il "principio dello scopo" e cioè che "il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione"⁸ che nel caso di specie è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..."⁹.

Ed infatti *"...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"*¹⁰.

Risulta pertanto palese che sussiste una differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si edifica sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può oggettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta risulta essere bensì un dato non definitivo, suscettibile di variazioni riconducibili ad aspetti oggettivi dei quali non risulta possibile tener di conto di conto e nel dettaglio:

- quelli economici derivanti dalla vendita tramite asta giudiziaria (i partecipanti generalmente non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della loro partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzosa del bene, finalizzata a trovare un acquirente in un ridotto arco temporale, i tempi sulla decisione d'acquisto risultano limitati (periodo dell'asta) rispetto a quelli canonici afferenti al libero mercato in cui l'interessato ha facoltà di poter visionare anche altri immobili d'interesse e compararli tra loro;

⁷ Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian property valuation standard, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

⁸ cfr. cap. 3, punto 2.5, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

⁹ I. Micheli in "Corso di Estimo", Ed. Calderini, Cap. 1, pag. 142

¹⁰ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto riferito dall'esperto stimatore nell'elaborato prodotto, senza che risulti possibile, per i ristretti margini temporali, per lo stesso partecipante dar seguito ad eventuali approfondimenti ritenuti necessari;
- assenza di contrattazione tra le parti sul prezzo definitivo;
- incertezza sul prezzo finale dipendente dal numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- dal fatto che gli aggiudicatari dovranno versare il prezzo totale d'aggiudicazione in un limitato tempo (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un non definito lasso temporale dalla data del versamento del suddetto prezzo e talvolta costretti ad intraprendere azioni legali per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di un'occupazione senza titolo ovvero con titolo opponibile), oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi;
- dal fatto che nella vendita forzata vi è l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- l'eventuale reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo delle tempistiche per il rientro del credito).

Anche gli standard internazionali di valutazione (IVS)¹¹ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato. Secondo l'IVS e il valore di mercato è *"....l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*¹². La medesima definizione è ripresa dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

¹¹ International Valuation Standards, (IVS)

¹² IVS 1, 3.1

liari (CVI)¹³ ed è praticamente identica a quella indicata nelle “Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”¹⁴ che riprendono il Regolamento 575/2013/UE¹⁵, art. 4, comma 1, punto 76), relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento, il quale definisce il valore di mercato come: *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza esser soggette a costrizioni”*.

Le suddette definizioni asseriscono essenzialmente che:

- l’immobile sia esposto per un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste;
- la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione ed incomprensioni tra il committente e il professionista e nel dettaglio: il valore equo, il valore speciale, il valore di fusione, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata. Tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi. Tra i suddetti valori figura, come si è visto, anche la *“vendita forzata”*, descritto dagli stessi standard come *“ circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato....”* ed ancora *“....il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente.... La vendita forzata non è una base di valutazione ma ... è*

¹³ cfr. cap. 4, punto 2.2, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

¹⁴ cfr. punto R.1.2.1, *Linee guida A.B.I.*, edizione dicembre 2015, pubblicate dall’Associazione Bancaria Italiana

¹⁵ Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni.

una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento¹⁶. La medesima definizione risulta adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari¹⁷.

A margine di quanto sopra relazionato, si evince in maniera chiara, dalle definizioni fornite dalle fonti più autorevoli del settore estimativo immobiliare, che, il valore di mercato e quello di vendita forzata sono due concetti completamente diversi che conducono a risultati diversi. In particolare per il secondo il prezzo ottenibile non può essere previsto realisticamente, soprattutto quando il bene viene interessato da una vendita tramite asta giudiziaria poiché eccessive risultano le variabili legate al prezzo di aggiudicazione definitiva.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede nel seguito a determinare:

- 1) il valore di mercato per immobile libero;
- 2) il prezzo a base d'asta.

Si precisa altresì che lo scrivente procederà alla stima dell'immobile nel suo attuale stato e destinazione, con i limiti descritti al paragrafo 2.5.3 della presente relazione circa la regolarità edilizia del bene.

4.1 Valore di mercato

4.1.1. Metodo di Stima

La valutazione della proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹⁸. Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici citati, indicano tra questi anche il "principio dello scopo"¹⁹ che nel caso risulta essere la determinazione del valore di mercato.

Per tale scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il "metodo del confronto di mercato"²⁰, quello "finanziario"²¹ e quello dei "costi"²², e sono applicabili in funzione della tipologia immobili-

¹⁶ IVS 2, 6.11.

¹⁷ cfr. cap. 4, punto 2.12, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

¹⁸ IVS 2007 – GN.1;

¹⁹ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

²⁰ Sales comparison approach;

²¹ Income capitalisation approach;

²² Cost approach;

liare e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione; tale metodo non si applica per la valutazione dei terreni agricoli.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima adottabile risulti quello del metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia

dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il "Market Comparison Approach" (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"²³. Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"²⁴.

In linea teorica, a margine dei suddetti aggiustamenti, "...i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. L'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti impone una retroazione metodologica, riconducendo il problema direttamente alla composizione del campione di immobili...."²⁵.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il seguente test estimativo:

- divergenza percentuale assoluta d%

dove:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| \cdot 100 \leq \pm 5\%$$

V_{max} = prezzo corretto massimo

V_{min} = prezzo corretto minimo

Nel MCA "...si reputa che i prezzi di mercato corretti (o ipotetici) differiscono tra loro perché il mercato non è perfetto...."²⁶.

A validazione del valore di stima ottenuto col MCA (V_{MCA}), occorre condurre una "verifica della stima" cioè "...un'operazione estimativa esterna al MCA che prevede lo svolgimento di un'altra stima con un diverso procedimento metodologico (market oriented)....La verifica della stima risponde alla domanda concernete il risultato di stima se si fosse operato con un altro procedimento valutativo. La verifica svolge un test di prova con

²³ CVI – IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

²⁴ par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

²⁵ par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

²⁶ par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

L'errore percentuale $e\%$...²⁷ ed in formula:

$$e\% = \frac{V_{altro} - V_{MCA}}{V_{MCA}} \cdot 100 \leq \pm 5\%$$

La misura dello scarto percentuale $e\%$ indica **l'errore che commette il procedimento di stima alternativo** (sottostima o sovrastima) rispetto al MCA nella stima dell'immobile da valutare.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al "subject") ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare della ex Agenzia del Territorio (O.M.I.), ora dipartimento dell'Agenzia delle Entrate, che è, per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel Campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in Campo tecnico estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento. Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, **non possono intendersi come sostitutivi della stima** ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generi-

²⁷ par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

ci²⁸. La genericità dell'immobile a cui sono associati i valori dei listini non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima e pertanto viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo. Le variazioni dei prezzi dipendono dal livello della domanda e/o dell'offerta.

4.1.2. Analisi del mercato immobiliare

"Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono considerati fattori causali e il prezzo è il risultato della loro interazione.....Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico....."²⁹ nel tempo, che prevede fasi di aumento e diminuzione dei prezzi, riassumibili in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con notevole aumento dei tempi di permanenza sul mercato a margine della diminuzione dei prezzi e fase di recupero (*recovery, improving market*) con ripresa dei prezzi.³⁰ In linea generale l'attuale mercato immobiliare italiano risulta essere nell'ultima fase (fase di recupero), come testimoniato da pubblicazioni di settore³¹.

In particolare, per la provincia di Livorno, dall'analisi dei dati strutturali fornite dalle statistiche regionali³², dai dati rilevati presso gli operatori immobiliari di zona e attraverso i più autorevoli portali di annunci immobiliari³³, emerge che la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registrano un lieve segno positivo ed al limite prossimo al pareggio. Per la macroarea in parola "Isole", nell'ultimo anno, la variazione percentuale risulta attestarsi ad un valore prossimo al **+0,4%**.

4.1.3. Immobili di confronto - Comparabili

Per il caso di specie, nonostante la difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, lo scrivente ha

²⁸ Nel "Manuale operativo delle stime immobiliari-M.O.S.I.", Agenzia del Territorio, 2011, (cfr. pag. 47) si sottolinea che i valori dell'O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di un bene

²⁹ M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

³⁰ M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

³¹ Rapporti trimestrali dell'O.M.I.; indici dei prezzi delle abitazioni IPAB pubblicati dall'Istat; Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Banca D'Italia, ecc.

³² *Statistiche regionali, Il mercato immobiliare residenziale, TOSCANA*, data di pubblicazione: 6 giugno 2023, periodo di riferimento anno 2022, pubblicazioni OMI

³³ <http://www.immobiliare.it/>; <http://www.casa.it/vendita>

provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, per l'applicazione del procedimento con il MCA. A tal fine ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, servizio pubblicità immobiliari di Volterra, opportune indagini rivolte a verificare l'esistenza di eventuali contratti di compravendita di beni simili a quello in oggetto, che, tenuto peraltro di conto della fase di recessione del mercato, si sono estese fino ad un arco temporale di circa 1 anno precedente rispetto al momento della presente stima.

Attraverso una serie di interrogazioni al sistema meccanizzato, si è proceduto pertanto a verificare l'esistenza di compravendite relativamente ad immobili ricadenti all'interno del medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di contratto, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, caratteri della domanda e dell'offerta, ecc.) di cui risulta far parte l'immobile in esame (*subject*) e con analoghe caratteristiche generali.

Le ricerche condotte sul foglio **14** del Comune di Rio hanno consentito di reperire dati significativi su cui fondare le rispettive stime, in relazione ai lotti identificati, e nel dettaglio:

- o **Comparabile – A:** atto di compravendita tra vivi del Notaio Claudio Ciaffi di Roma del 30.11.2022, rep. n. 14069, racc. 9542, trascritto a Portoferraio in data **07.12.2022**, al Part. **2900**, gen. **3746**, di piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano terra, costituito da numero tre locali. Il prezzo complessivo di vendita risulta pari a **€ 80.000,00** (*Euro ottantamila/00*).

Vani Principali e accessori diretti

Descrizione	S _{IL} (mq)
Vani principali	32,00

- o **Comparabile – B:** atto di compravendita tra vivi del Notaio David Morelli di Piombino del 21.11.2022, rep. n. 114.859, racc. 46.179, trascritto a Portoferraio in data **23.11.2022**, al Part. **2758**, gen. **3566**, di piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, tre disimpegni e balcone. Il prezzo complessivo di vendita risulta pari a **€ 150.000,00 €** (*Euro centocinquantamila/00*).

Vani Principali e accessori diretti

Descrizione	S _{IL} (mq)
Vani principali	63,00
Terrazze/balconi	6,00

- o **Comparabile – C:** atto di compravendita tra vivi del Notaio Gian Luca Cristiani di Campiglia M.ma del 17.04.2023, rep. n. 29.385, racc. 19.700, trascritto a Portoferraio in data **24.04.2023**, al Part. **943**, gen. **1215**, di piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano terra, composto da numero tre locali. Il prezzo complessivo di vendita per detti beni risulta pari **€ 88.000,00 €** (Euro ottantottomila/00).

Vani Principali e accessori diretti

Descrizione	S _{IL} (mq)
Vani principali	38,00

Limiti ed assunzioni: in riferimento ai suddetti beni “comparabili” si evidenzia che non avendo proceduto al regolare accesso agli immobili, il rilievo delle caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili sono state desunte da rilevamenti visivi di massima condotte direttamente sul posto sull'esterno degli immobili, e laddove le caratteristiche che presentavano eguale ammontare non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti. Circa il calcolo delle superfici, riconducibili ai vani principali ed agli accessori diretti, si rileva che risultano afferenti alle superfici interne lorde (SIL) e sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

4.1.4. Procedimento di stima

In relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 1 – appartamento:** per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà dei beni, si è impiegato il sopraccitato procedimento MCA e la “verifica della stima” è stata condotta stimando il medesimo bene attraverso un procedimento di tipo sintetico-comparativo.

Nel seguito vengono definite rispettivamente le caratteristiche quantitative degli immobili, i rapporti mercantili, ed i saggi utilizzati per la determinazione dei prezzi marginali e nel dettaglio:

Caratteristiche quantitative:

1. data e prezzo del contratto: caratteristiche di tipo economico rilevate dagli atti. Lo scopo della caratteristica data consiste nell'aggiornare al momento della stima i prezzi dei comparabili. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuo di variazione delle quotazioni immobiliari del mercato locale assunto (nel caso pari al +0,4%) per come indicato nell'ultimo anno nella statistica Regione Toscana-Rapporto Immobiliare sopra citata;
2. superficie principale e secondarie: valutate come superfici interne lorde (SIL) desunte, nel caso dei comparabili dalle planimetrie catastali, mentre per quanto riguarda l'unità oggetto di stima (*subject*) sulla base delle misure direttamente riscontrate in occasione del sopralluogo. In particolare per quanto concerne il posto auto/garage, quando venduto o ceduto in uso unitamente all'appartamento o all'immobile, il suo prezzo o canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è determinato in accordo al "1° Teorema mercantile del prezzo"³⁴. I rapporti mercantili sono stati assunti rispettivamente pari a 1,00 per i locali principali; 0,5 per accessori diretti comunicanti (sottotetto); 0,3 per gli accessori diretti (portico/veranda); 0,3 per gli accessori diretti (terrazze); 0,3 per i locali garage pertinenziali dell'unità principale; 0,25 per i locali ripostiglio/cantine/posti auto scoperti pertinenziali non direttamente collegati con l'unità principale; 0,1 per le corti esterne (fino alla sup. unità princip.); 0,02 per le corti esterne (oltre la sup. unità princip.).
3. servizi: caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nella formazione nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio, ed è stimato con il costo di impianto a nuovo deprezzato considerando la durata e la vetustà. Essendo (C) il costo di impianto a nuovo, (t)

³⁴ secondo il quale il prezzo marginale della superficie principale è uguale al prezzo medio della superficie commerciale moltiplicato per il rapporto di posizione ed il prezzo marginale delle superfici secondarie è uguale al prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale ed il rapporto di mercantile della superficie secondaria considerata. Cfr. pag. 192, Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccio, 2006;



la vetustà, (n) la vita utile, prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

4. livello di piano: caratteristica posizionale che tiene di conto dell'ubicazione dell'immobile in un edificio multipiano. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore o laddove (zone balneari/montane e periferiche) la presenza di una corte esterna esclusiva costituisca un valore aggiunto. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato, che per il caso di specie è stata assunta pari allo $\pm 2,0\%$;

5. stato di manutenzione: caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile/unità immobiliare. Il suo compito consiste nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e di conservazione delle stesse. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore a uno superiore, valutato assumendo un importo unitario pari a **€/mq 160,00** (Euro/mq centosessanta/00) e riferito alla superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti. Ricorrendo le condizioni il prezzo marginale dello stato di manutenzione corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da una classe (stato di manutenzione) all'altra.

La misura della caratteristica avviene tramite un nomenclatore che in modo sistematico ed univoco cataloga/describe ogni singola classe attribuita alla caratteristica in esame (scarso, sufficiente, buono, a nuovo) e valutata attraverso una scala ordinale a intervalli (punteggio), nella quale la distanza tra le classi è un numero cardinale (es. 0, 1, 2, 3, 4,...) e per il caso di specie sono stati assunti i valori/caratteristiche sotto riportati:

CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO
scarsa	l'unità immobiliare e l'immobile nel suo complesso risultano fatiscenti e/o presentano notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali (consolidamento fondazioni, risanamento e/o rifacimento strutture verticali e orizzontali), nonché il rifacimento a nuovo di tutte le finiture per il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa (rifacimento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimenti e infissi)	0

sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati (es. ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimenti e riparazione infissi) e/o sulla medesima non risultano eseguiti nel trentennio interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione	1
discreto	Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario, ovvero oggetto di non lontani interventi di manutenzione/ristrutturazione, tali da non dover richiedere alcuna/ulteriori opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria su strutture e finiture	2
buono	l'unità immobiliare e l'immobile nel suo complesso risultano oggetto di recentissimi interventi di ristrutturazione, tali da non dover richiedere alcuna opere di manutenzione nei successivi anni, ancorché a carattere di natura ordinaria	3
a nuovo	l'unità immobiliare e l'immobile nel suo complesso risultano di nuova edificazione con strutture ed impianti conformi alle attuali normative di settore e presentano un elevato livello di efficienza energetica dell'involucro edilizio	4

Il metodo sintetico-comparativo si basa sul mettere in relazione a beni con caratteristiche simili a quelli in esame, i prezzi di vendita al mq di **superficie commerciale** che per essi vengono praticati nella zona o in zone analoghe. Nell'attribuire il valore unitario del prezzo al mq, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

Dalle indagini di mercato condotte dallo scrivente presso gli operatori immobiliari di zona, attraverso i più autorevoli portali di annunci immobiliari³⁵, dall'osservatorio del mercato immobiliare della ex Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dai borsini immobiliari è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame il valore unitario per mq di superficie commerciale è variabile fra 2.200 € e 2.900 €, in relazione alle possibili diverse condizioni al contorno del mercato e stato di manutenzione. A fronte delle indagini esperite, tenuto conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, del particolare contesto del quartiere in cui sono inseriti, del reale stato di manutenzione (recente realizzazione seppur al rustico e in assenza di alcuna manutenzione), il sottoscritto ha deciso di adottare come valore unitario al mq di superficie commerciale quello di **€ 2.550,00** (Euro duemilacinquecentocinquanta/00) ottenuto mediando opportunamente i valori sopra riportati.

³⁵ <http://www.immobiliare.it/>;
<http://www.casa.it/vendita/>;

Per l'esatta definizione di tutto quanto sopra relazionato, si rimanda al prospetto di valutazione prodotto in (All. 14), dalla cui disamina, in relazione ai lotti identificati, si evincono, con arrotondamento, i seguenti valori di stima:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603): 138.000,00 € (Euro centotrentottomila/00);**
- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602): 295.000,00 € (Euro duecentonavantacinquemila/00);**
- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604): 295.000,00 € (Euro duecentonavantacinquemila/00);**
- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603): 225.000,00 € (Euro duecentoventicinquemila/00);**
- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605): 185.000,00 € (Euro centottantacinquemila/00).**

Ai valori sopra ottenuti si dovrà in ogni caso detrarre i costi necessari al completamento delle finiture interne, per i quali si rimanda ai rispettivi computi metrici prodotti in (All. 15), ed alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie/catastali ovvero messa in pristino dei luoghi per come computati ai precedenti par. 1.3 e 3, ed in relazione ai lotti identificati, rispettivamente pari a complessivi:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603): 11.600,00 € (Euro undicimilaseicento/00)** per costi necessari al completamento delle finiture interne;
- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602): 20.290,00 € (Euro ventimiladuecentonovanta/00)** per costi necessari al completamento delle finiture interne;
- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604): 20.260,00 € (Euro ventimiladuecentosessanta/00)** per costi necessari al completamento delle finiture interne;

- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603): 17.450,00 €** (Euro diciassettemilaquattrocentocinquanta/00) per costi necessari al completamento delle finiture interne;
- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605): 2.400,00 €** (Euro duemilaquattrocento/00) per la messa in pristino dei luoghi.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerati **liberi** ed in riferimento alla **piena proprietà**, risulti rispettivamente quantificabile, con arrotondamento, in:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603): 126.400,00 €** (Euro centoventiseimilaquattrocento/00);
- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602): 274.700,00 €** (Euro duecentosettantaquattromilasettecento/00);
- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604): 274.700,00 €** (Euro duecentosettantaquattromilasettecento/00);
- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603): 207.500,00 €** (Euro duecentosettemilacinquecento/00);
- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605): 182.600,00 €** (Euro centottantaduemilaseicento/00).

La determinazione del valore unitario richiesta dalla norma (art. 568, comma II, c.p.c.), in relazione alla superficie commerciale determinata al precedente par. 1.2, in relazione ai lotti identificati, risulta rispettivamente pari a:

- **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part. 283, Sub. 603): 2.385,00 €/mq** (Eurosumetroquadro duemilatrecentottantacinque/00);
- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602): 2.290,00 €/mq** (Eurosumetroquadro duemiladuecentonovanta/00);

- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604): 2.290,00 €/mq**
(Eurosumetroquadro duemiladuecentonovanta/00);
- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603): 2.255,00 €/mq**
(Eurosumetroquadro duemiladuecentocinquantacinque/00);
- **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605): 2.500,00 €/mq** (Eurosumetroquadro duemilacinquecento /00).

4.2 Prezzo a base d'asta

Per la definizione del prezzo a base d'asta lo scrivente ha inizialmente dato seguito all'applicazione delle "direttive per esperti stimatori" pubblicate dal Tribunale di Livorno in data 16.12.2021 in riferimento alle procedure esecutive e concorsuali. In conformità al punto 5 delle citate direttive, si è proceduto a mezzo il portale www.procedure.it ad eseguire una prima ricerca di beni comparabili nella zona prossima ai beni da valutare (comune di Rio) ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Rilevati gli esiti negativi dell'indagine (numero 0 comparabili), la ricerca è stata dapprima estesa ai comuni limitrofi (Marciana Marina, Campo nell'Elba), poi all'intera Macroarea (Isole). Anche in questo caso gli esiti dell'inchiesta hanno fornito un irrisorio numero di comparabili (numero 2 comparabili). Riscontrata pertanto l'impossibilità di un confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare e la sostanziale inesistenza di dati statici degli immobili aggiudicati derivanti dalla ricerca ampliata (numero minimo di 8-10 comparabili indicato nelle direttive), per la determinazione del prezzo a base d'asta si è impiegato un procedimento analitico-finanziario³⁶ che consente di aggiornare le maggiori spese ed i mancati guadagni a carico dell'aggiudicatario rispetto ad un normale acquirente.

Tale metodologia parte dall'assunto che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, di emissione del decreto di trasferimento e d'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, trascorra un determinato "lasso di tempo", variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), in

³⁶ "L'Applicazione degli Standard Estimativi nella valutazione degli immobili nelle vendite Giudiziarie", Sandro Ghirardini, <https://www.e-valuations.org/>

virtù del quale risulta possibile determinare un deprezzamento del valore di mercato su base analitica di calcolo.

Nel dettaglio, le varie tempistiche prese in esame risultano:

1. periodo tra data stima e asta: valutato secondo quanto previsto dalle norme del c.p.c., artt. 569 e 173-bis³⁷ delle disp. di att. del c.p.c., e solitamente assunto pari a **5 mesi** (30+120 gg.). Nel caso in cui l'esperto inviasse la perizia immobiliare con largo anticipo rispetto al termine indicato dalla norma, potranno esser considerati tempi maggiori;
2. periodo tra data di aggiudicazione e versamento del prezzo: valutato secondo quanto previsto dall'art. 569, comma III del c.p.c.³⁸, e pari a **4 mesi** (120 gg.). Occorre però rilevare che, per convenienza di calcolo, viene fatta coincidere la data di versamento del prezzo con quella di emissione del Decreto di trasferimento che nella realtà, tranne il caso dell'aggiudicatario che si avvale di un mutuo, risulta differita di diversi giorni. Risultano inoltre non valutabili periodi maggiori, previsti dai casi particolari dettati dal medesimo comma del suddetto articolo 569 del c.p.c., in quanto ritenuti fuori dall'ordinarietà, requisito cardine imposto dalla dottrina estimativa;
3. periodo tra emissione decreto di trasferimento e presa in possesso dei beni: valutabile in tempo medio pari a **3-4 mesi** (90/120 gg.) e variabile in funzione della disponibilità dei beni: tempi ridotti se l'immobile aggiudicato è libero, almeno tre mesi ed oltre in caso di occupazione senza titolo ovvero con titolo non opponibile all'aggiudicatario.

A margine della determinazione delle suddette tempistiche, occorre definire i vari saggi legati alle condizioni di mercato, finanziarie ed al contorno che interessano l'immobile e l'ipotetico aggiudicatario, nei periodi fissati, e nel dettaglio:

³⁷ art. 173-bis, comma III, disp. att : "L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice";

art. 569, comma III, c.p.c. : "Nel caso in cui il giudice disponga con ordinanza la vendita forzata, fissa un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571";

art. 591-bis, comma I, c.p.c.: "Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma..... stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate...."

³⁸ art. 569, comma III, c.p.c. : ".... Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573. Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi."

- a. variazione dei prezzi di mercato: nel periodo tra la data di stima e quella d'aggiudicazione il mercato può subire una variazione dei prezzi che dipendono dalla variazione del livello di domanda e di offerta (cfr. par. 4.1.2);
- b. mancato guadagno sul capitale impegnato: per il periodo compreso tra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento, che potrebbe pervenire da un investimento alternativo a *risk free* (come riferimento si assume il rendistato medio del periodo);
- c. mancato reddito: che consiste nella perdita dell'ipotetico reddito derivante dalla mancata locazione dei beni, nel periodo compreso tra il decreto di trasferimento e la presa in possesso dei medesimi da parte dell'aggiudicatario (come riferimento si assume il saggio di fruttuosità, quale rapporto tra i canoni medi annui e valori medi ricavati dall'O.M.I., per la zona e destinazione del "subject" al netto delle spese quantificate nel 30%);
- d. quota di ammortamento: considerata per il periodo compreso tra la data di stima e la presa in possesso dei beni da parte dell'aggiudicatario e valutata quale spesa (incidenza % sul valore di mercato) per ripristinare il solo fabbricato (non si applica ai terreni e/o all'area su cui insistono i beni) allo stato di manutenzione considerato al momento della redazione della stima. Generalmente per immobili a carattere residenziale viene impiegata un'incidenza pari all'1%, mentre per immobili con vita utile/economica più breve (es. costruzioni agricole, manufatti industriali e/o commerciali) o per i quali risultano necessari costanti e programmati interventi manutentivi di non trascurabile entità, risulta impiegabile un'incidenza del 1,5-3,0%, sulla base della tipologia costruttiva impiegata;
- e. mancanza di adeguata attività di marketing: come già ampiamente relazionato al par. 4, tale attività risulta menzionata nella definizione del valore di mercato, il cui esercizio, per l'appunto, deve risultare di tipo adeguato. Condizione che non ha luogo nel caso di vendita giudiziaria, ma bensì si limita alla sola pubblicazione su riviste e siti specializzati dell'avviso d'asta e della perizia. La rilevanza di questa funzione viene valutata quale spesa (incidenza % sul valore di mercato) per detta attività, e risulta variabile in funzione della destinazione d'uso dei beni (minore



per quelle agricole/industriali, media per quella residenziale di tipo ordinario, maggiore per quelle turistico/commerciali): generalmente viene assunta pari al 3% (provvigione media di un promotore immobiliare);

- f. livello di rischio assunto: imputabile all'assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti sul bene aggiudicato e valutata quale incidenza % sul valore di mercato dei beni che risulta variabile in funzione della destinazione e tipologia degli immobili. Pubblicazioni di settore³⁹ indicano quale dato medio un'incidenza pari al 10%.

Per il caso di specie, sono stati quindi assunti, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso) i seguenti dati:

1. periodo tra data stima e primo incanto = **5 mesi** pari al periodo minimo sopra definito e desunto dalle norme di c.p.c. ed ordinanza del G.E.;
2. periodo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento = **4 mesi**;
3. periodo tra data decreto di trasferimento e disponibilità del bene rispettivamente assunto pari a:
 - a) per gli immobili liberi = **3 mesi**, atteso che i beni risultano disponibili;
 - b) per l'immobile occupato = **12 mesi**, quale arco temporale minimo necessario alla concretizzazione di un eventuale sfratto degli occupanti (1 mese per richiedere la prima udienza al Giudice per l'intimazione di convalida dello sfratto e numero 6-12 mesi per effettuare materialmente lo sfratto degli occupanti) atteso che l'unità immobiliare risulta **occupata**;

in riferimento a detti intervalli di tempo sono stati assunti i seguenti saggi/valori:

- a. variazione dei prezzi di mercato (fase di ripresa) = **+ 0,4%** (attribuzione cautelativa). Come riferito al precedente par. 4.1.2, valore desunto dai dati strutturali fornite dalle statistiche regionali⁴⁰;
- b. saggio investimento alternativo = **3,58%** (rendistato medio dell'anno 2023)⁴¹;

³⁹ <http://www.immobiliare.it/>; <http://www.casa.it/vendita/>;

⁴⁰ *Statistiche regionali, Il mercato immobiliare residenziale, TOSCANA*, data di pubblicazione 6 giugno 2023, periodo di riferimento anno 2022, pubblicazioni OMI

⁴¹ "rendistato relativo all'anno 2023", Banca D'Italia, mesi gennaio-ottobre;

- c. mancato reddito annuo = **4,59% lordo pari al 3,58% netto** (incidenza spese circa 30%);
- d. quota ammortamento annua mancata manutenzione = **1%** (pari al valore minimo);
- e. mancanza di adeguata attività di marketing = **2%**;
- f. rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = **10%**;
- g. incidenza dell'area = **20%**

Procedendo pertanto nel calcolo dei deprezzamenti, intesi come condizioni limitative nel caso di vendita forzata, in relazione ai lotti identificati, si ha:

• **Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto (Part.**

283, Sub. 603): rispetto al valore di stima della **piena proprietà** dell'unità immobiliare libera, pari a € 126.400,00 (€uro *centoventiseimilaquattrocento/00*), avremo:

• variazione mercato (5 mesi)	€ 210,67
• mancato guadagno (4 mesi)	€ 1.508,37
• mancato reddito (3 mesi)	€ 994,10
• quota ammortamento (12 mesi)	€ 1.011,20
• adeguata attività di marketing	€ 2.528,00
• liv. rischio assunto	<u>€ 12.640,00</u>
totale deprezzamento	€ 18.892,34

pari al **14,95%** circa del valore di mercato.

Pertanto il **prezzo a base d'asta**, afferente alla piena proprietà dei beni, considerati nello stato di fatto/diritto/occupazione di cui al sopralluogo condotto, risulta pari a:

• valore di mercato	€ 126.400,00
• deprezzamenti	- € 18.892,34
• spese per regolarizzazione (catastale/edilizia)	€ 0,00
• debiti condominiali	- <u>€ 1.646,09</u>
prezzo a base d'asta	€ 105.861,57

ed in cifra tonda

€. 105.800,00

(Euro centocinquemilaottocento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602):** rispetto al valore di stima della **piena proprietà** dell'unità immobiliare libera, pari a € 274.700,00 € (Euro duecentosettantaquattromilasettecento /00), avremo:

• variazione mercato (5 mesi)	€. 457,83
• mancato guadagno (4 mesi)	€. 3.278,09
• mancato reddito (3 mesi)	€. 2.160,43
• quota ammortamento (12 mesi)	€. 2.197,60
• adeguata attività di marketing	€. 5.494,00
• liv. rischio assunto	€. 27.470,00
totale deprezzamento	€. 41.057,95

pari al **14,95%** circa del valore di mercato.

Pertanto il **prezzo a base d'asta**, afferente alla piena proprietà dei beni, considerati nello stato di fatto/diritto/occupazione di cui al sopralluogo condotto, risulta pari a:

• valore di mercato	€. 274.700,00
• deprezzamenti	- €. 41.057,95
• spese per regolarizzazione (catastale/edilizia)	€. 0,00
• debiti condominiali	- €. 2.474,33
prezzo a base d'asta	€. 231.167,72
ed in cifra tonda	€. 231.000,00

(Euro duecentotrentunomila/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604):** rispetto al valore di stima della **piena proprietà** dell'unità immobiliare libera, pari a € 274.700,00 € (Euro duecentosettantaquattromilasettecento /00), avremo:

taquattromilasettecento /00), avremo:

• variazione mercato (5 mesi)	€ 457,83
• mancato guadagno (4 mesi)	€ 3.278,09
• mancato reddito (3 mesi)	€ 2.160,43
• quota ammortamento (12 mesi)	€ 2.197,60
• adeguata attività di marketing	€ 5.494,00
• liv. rischio assunto	€ 27.470,00
totale deprezzamento	€ 41.057,95

pari al **14,95%** circa del valore di mercato.

Pertanto il **prezzo a base d'asta**, afferente alla piena proprietà dei beni, considerati nello stato di fatto/diritto/occupazione di cui al sopralluogo condotto, risulta pari a:

• valore di mercato	€ 274.700,00
• deprezzamenti	- € 41.057,95
• spese per regolarizzazione (catastale/edilizia)	€ 0,00
• debiti condominiali	- € 2.474,33
prezzo a base d'asta	€ 231.167,72
ed in cifra tonda	€ 231.000,00

(Euro duecentotrentunomila/00)

- **Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603):** rispetto al valore di stima della **piena proprietà** dell'unità immobiliare libera, pari a € 207.500,00 € (Euro duecentosettemilacinquecento /00), avremo:

• variazione mercato (5 mesi)	€ 345,83
• mancato guadagno (4 mesi)	€ 2.476,17
• mancato reddito (3 mesi)	€ 1.631,93
• quota ammortamento (12 mesi)	€ 1.660,00

• adeguata attività di marketing	€. 4.150,00
• liv. rischio assunto	<u>€. 20.750,00</u>
totale deprezzamento	€. 31.013,93

pari al **14,95%** circa del valore di mercato.

Pertanto il **prezzo a base d'asta**, afferente alla piena proprietà dei beni, considerati nello stato di fatto/diritto/occupazione di cui al sopralluogo condotto, risulta pari a:

• valore di mercato	€. 207.500,00
• deprezzamenti	- €. 31.013,93
• spese per regolarizzazione (catastale/edilizia)	€. 0,00
• debiti condominiali	- <u>€. 2.105,97</u>
prezzo a base d'asta	€. 174.380,10
ed in cifra tonda	€. 174.300,00

(Euro centosettantaquattromilatrecento/00)

• **Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto (Part. 284, Sub. 605):** rispetto al valore di stima della piena proprietà dell'unità immobiliare libera, pari a € 185.000,00 € (Euro centottantacinquemila /00), avremo:

• variazione mercato (5 mesi)	€. 308,33
• mancato guadagno (4 mesi)	€. 2.207,67
• mancato reddito (12 mesi)	€. 5.819,88
• quota ammortamento (21 mesi)	€. 2.590,00
• adeguata attività di marketing	€. 3.700,00
• liv. rischio assunto	<u>€. 18.500,00</u>
totale deprezzamento	€. 33.125,88

pari al **17,91%** circa del valore di mercato.

Pertanto il **prezzo a base d'asta**, afferente alla piena proprietà dei beni, considerati nello stato di

fatto/diritto/occupazione di cui al sopralluogo condotto, risulta pari a:

- valore di mercato € 185.000,00
- deprezzamenti - € 33.125,88
- spese per regolarizzazione (catastale/edilizia) - € 2.400,00
- debiti condominiali - € 1.011,23

prezzo a base d'asta € 148.462,89

ed in cifra tonda **€ 148.400,00**

(Euro centoquarantottomilaquattrocento/00)

prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici prodotti in **(Al. 16)** che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo.

5. DIVISIONE IN LOTTI

Vista la consistenza dei beni risultano individuati i seguenti lotti:

Lotto n° 1 – appartamento (Part. 283, Sub. 608 graffata alla Part. 287, Sub. 617), box auto

(Part. 283, Sub. 603)

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano terra, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part.

1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da corte esclusiva prospiciente la strada carrabile condominiale e risulta composto da: zona pranzo/cucina, camera, locale wc, oltre a disimpegno, numero due porticati e seconda corte esclusiva posta sul retro, accessibile dalla camera. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 608 e Part. 287, Sub. 617 tra loro graffiati, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, sup. 58 mq, rendita catastale Euro 379,60. CONFINI: prop. XX, prop. XX, affaccio su corte esclusiva, salvo se altri;
- box auto, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 603, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 19 mq, sup. 19 mq, rendita catastale Euro 56,91, CONFINI: stessa DITTA, spazi di manovra a comune, salvo se altri.

Lotto n° 2 – appartamento (Part. 283, Sub. 610), box auto (Part. 283, Sub. 602)

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con i camminamenti condominiali, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero due camere, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalle camere, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato ripostiglio. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si acce-

de da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 610, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, sup. 129 mq, rendita catastale Euro 759,19. CONFINI: stessa DITTA, affaccio su corti esclusive, scala d'accesso esclusiva, salvo se altri;
- box auto, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 602, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 19 mq, rendita catastale Euro 56,91. CONFINI: prop. XX, stessa DITTA, spazi di manovra a comune, salvo se altri.

Lotto n° 3 – appartamento (Part. 283, Sub. 611), box auto (Part. 283, Sub. 604)

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "F", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari.

L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie IT e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con i camminamenti condominiali, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero due camere, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalle camere, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato ripostiglio. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 611, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, sup. 129 mq, rendita catastale Euro 759,19. CONFINI: stessa DITTA, affaccio su corti esclusive, scala d'accesso



esclusiva, salvo se altri;

- *box auto, al Fg. 13, Part. 283, Sub. 604, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 19 mq, rendita catastale Euro 56,91. CONFINI: prop. XX, stessa DITTA, spazi di manovra a comune, salvo se altri.*

Lotto n° 4 – appartamento (Part. 280, Sub. 611), box auto (Part. 280, Sub. 603)

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano primo, facente parte della palazzina "A", oltre ad autorimessa pertinenziale posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie IT e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da balcone coperto collegato al piano terra da scala esterna esclusiva, a sua volta comunicante con la strada carrabile condominiale, e risulta composto da: zona soggiorno/pranzo, cucina, numero una camera, locale wc, locale ripostiglio, oltre a disimpegno e secondo balcone coperto esclusivo posto sul retro, accessibile dalla camera, e da ulteriore livello sottotetto praticabile non abitabile accessibile internamente dal citato disimpegno. Al box autorimessa, costituito da unico locale, si accede da rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "A" e "B" e successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- *appartamento, al Fg. 13, Part. 280, Sub. 611, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. 102 mq, rendita catastale Euro 569,39. CONFINI: prop. XX, affaccio su corti esclusive, scala d'accesso esclusiva, salvo se altri;*
- *box auto, al Fg. 13, Part. 280, Sub. 603, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale Euro 53,92. CONFINI: prop. XX, prop. XX, spazi di manovra a comune, salvo se altri.*

Lotto n° 5 – appartamento (Part. 284, Sub. 607 graffata alla Part. 287, Sub. 621), box auto

(Part. 284, Sub. 605)

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile posta al piano terra, facente parte della palazzina "G", oltre ad autorimessa pertinenziale e cantina posta al livello interrato. Detti beni risultano ubicati nel Comune di Rio (LI), frazione Rio Marina, loc. Vigneria e risultano far parte di un più ampio complesso immobiliare destinato a civile abitazione, costituito da numero da numero sette corpi di fabbrica elevati su numero due piani fuori terra, oltre a livello sottotetto e piano interrato destinato ad autorimesse/depositi pertinenziali delle singole unità immobiliari. L'intera lottizzazione è stata realizzata su aree concesse dal Comune di Rio Marina all'esecutata per la realizzazione di Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla Convenzione rep. 1260, racc. 1011 del 07/06/2010, registrata a Livorno il 10.06.2010 al n. 5793, serie 1T e trascritta a Portoferraio il 18.06.2010 al part. 1108, i cui lavori sono stati ultimati in data 31/03/2015. All'appartamento si accede da corte esclusiva prospiciente la strada carrabile condominiale e risulta composto da: zona pranzo/cucina, camera, locale wc, oltre a disimpegno, numero due porticati, un locale ripostiglio esterno e seconda corte esclusiva posta sul retro, accessibile dalla camera. L'appartamento risulta collegato internamente col livello interrato nel quale risultano ricavati, a fronte di una cantina, una seconda camera con bocca di lupo, oltre ad un locale wc ed un disimpegno a loro volta ottenuti da una parziale suddivisione del box autorimessa. A detto ultimo locale si accede direttamente dall'interno e dalla rampa carrabile a comune posta tra le palazzine "F" e "G" che a sua volta immette in successivo spazio di manovra condominiale. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Rio, Sez. A, e rispettivamente:

- appartamento, al Fg. 13, Part. 284, Sub. 607 e Part. 287, Sub. 621 tra loro graffati, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, sup. 70 mq, rendita catastale Euro 379,60. CONFINI: prop. XX, prop. XX, affaccio su corti esclusive, salvo se altri;
- box auto, al Fg. 13, Part. 284, Sub. 605, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 34 mq, rendita catastale Euro 128,80. CONFINI: prop. XX, prop. XX, spazi di manovra a comune, salvo se altri.

6. ASSOGGETTAMENTO I.V.A.

La presente vendita non è soggetta a IVA ma ad imposta di registro, previa definizione di atto di as-

segnazione da cooperativa a singolo socio acquirente.

7. AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA

I beni ricadono nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

8. DIRITTI DI PRELAZIONE (ex Art. 9 Dlgs 122/2005)

Non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'ex Art.9 del D.Lgs 122/2005.

Con la presente, che si compone di n. **76** pagine dattiloscritte e n. **16** allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e rimane comunque a disposizione per eventuali chiarimenti, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Il presente elaborato peritale, completo dei relativi allegati di riferimento elencati in calce, è stato redatto in conformità agli International Valuation Standard (IVS) ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI) e viene depositato in cancelleria telematica (PCT), coerentemente alle disposizioni attuative previste ed inviato in copia ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta certificata PEC ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria, ai sensi dell'art. 173-bis, c.2 disp. att. c.p.c.;

Rosignano M.mo, 25 novembre 2023

L'esperto stimatore

Ing. Iacopo Bardi

Documentazione allegata

1. verbale di ricognizione del 29.06.2023

2. documentazione fotografica
3. planimetria stato di fatto
4. dichiarazione dell'occupante del 12.07.2023
5. certificato di destinazione urbanistica/estratti P.E.
6. visure conservatoria RR.II.
7. documentazione catastale
8. nota agenzia delle entrate
9. certificazioni anagrafiche
10. documentazione amministratori di condominio
11. richiesta chiarimenti al Comune di Rio
12. nota del Comune di Rio del 12.10.2023
13. istanza di proroga del 12.11.2023
14. prospetto di valutazione
15. computi metrici
16. tabella di calcolo prezzo a base d'asta

