

Studio tecnico
ANDREA CAVASIN GEOMETRA
via Carlo Pisacane n. 17
ROSIGNANO SOLVAY (LI)
tel.-fax : 0586/763779
e-mail: acavasin@tiscali.it

Albo dei Geometri n. 894 - LIVORNO

TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO

Oggetto: Perizia di stima in procedura di liquidazione controllata

Debitore:

Relazione tecnica

Liquidatore: avv. Patrizia Cecconi

Rif. Proc. Di Liquidazione Controllata n. 51/2024

Esperto Estimatore: geom. Andrea Cavasin

LOTTI

- 1) Piena proprietà appartamento sito in Piombino, Borgata Poggetto, Strada n. 3, civico n. 4;
- 2) Piena proprietà appartamento sito in Piombino, località Gagno n. 52, piano terra e primo.

Rif. Proc. Di Liquidazione Controllata n. 51/2024

LOTTO 1 di 2

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	MASSA DEI CREDITORI
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
oggi	notaio	Angela Lallo di Piombino	data	25/06/2006	repertorio	60146
al	TRASCRIZIONE					
25/06/2006	Ufficio	Volterra	data	30/05/2006	n. particolare	3370

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
25/06/2006	notaio	Angela Lallo di Piombino	data	04/04/2002	repertorio	47637
al	TRASCRIZIONE					
04/04/2002	Ufficio	Volterra	data	17/04/2002	n. particolare	3218

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

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

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

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

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

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

--

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	07/04/2022
	Data scadenza	31/03/2026
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€. 250,00

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento ad uso civile abitazione, sito in Piombino, Borgata Poggetto, strada n. 3, civico n. 4, piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via e composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera e bagno.
Censito al catasto fabbricati di detto comune, in foglio 75, particella 80, sub. 606, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, R.C. €. 126,53.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 42.895,91
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 1.650,00
Debiti condominiali	€. 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Valore di mercato	€. 41.245,91

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 37.456,71
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 1.650,00
Debiti condominiali	€. 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Prezzo base d'asta	€. 35.806,71

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

LOTTO 2 di 2

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	MASSA DEI CREDITORI
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
oggi	notaio	Angela Lallo di Piombino	data	01/06/2000	repertorio	42406
al	TRASCRIZIONE					
01/06/2000	Ufficio	Volterra	data	06/06/2000	n. particolare	4237

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

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

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

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

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

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

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Realizzazione di manufatto esterno in luogo di corpo accessorio esistente, di consistenza maggiore: dette opere non esattamente databili, per le quali si ipotizza che siano state realizzate nel decennio 2000-2010.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

appartamento ad uso civile abitazione ubicato in Piombino, Località Gagno n. 52, piano terra e primo, porzione di casa ex colonica, con accesso mediante scala esterna esclusiva, composto al piano primo da ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, con annessa corte esclusiva sulla quale insiste un manufatto accessorio, oltre a portico e ripostiglio sottoscala al piano terra. L'accesso all'immobile dalla pubblica via è indipendente ed è rappresentato da passo carrabile e pedonale. Censito a catasto fabbricati di detto comune, in foglio 50, particella 45, sub. 609, cat. A/2 cl. 1, vani 6, R.C. €. 681,72.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 148.994,26
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 5.782,60
Debiti condominiali	€. 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Valore di mercato	€. 143.211,66

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 130.101,79
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 5.782,60
Debiti condominiali	€. 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€. 0,00
Prezzo base d'asta	€. 124.319,19

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Il sottoscritto Geom. Andrea Cavasin, nato a Livorno il 14/01/1969 ed esercente la libera professione in Rosignano Marittimo, via Carlo Pisacane n. 17, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Livorno, al n. 894, in qualità di esperto estimatore nella di liquidazione controllata n. 51/2024, come da incarico ricevuto dal Liquidatore avv. Patrizia Cecconi in data 19/05/2025, procede all'incarico affidato, attraverso predisposizione di relazione tecnica, redatta secondo le linee guida emesse dal Tribunale di Livorno in ambito delle procedure esecutive.

SOMMARIO

PREMESSE

LOTTO 1)

A) DESCRIZIONE GENERALE

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

B) DESCRIZIONE GENERALE

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

C) STIMA DEL BENE

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

D) VERIFICHE FINALI

- D.1. Caratteristiche immobile D.M. 02/08/1969
- D.2. Diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/05
- D.3. Circostanze ostative alla vendita

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

LOTTO 2)

A) DESCRIZIONE GENERALE

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

B) DESCRIZIONE GENERALE

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

C) STIMA DEL BENE

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

D) VERIFICHE FINALI

- D.1. Caratteristiche immobile D.M. 02/08/1969
- D.2. Diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/05
- D.3. Circostanze ostative alla vendita

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

PREMESSE

La presente perizia riguarda i beni immobiliari di seguito descritti, per i quali sono stati individuati n. 2 lotti distinti:

LOTTO n. 1): appartamento ad uso civile abitazione, sito in Piombino, Borgata Poggetto, strada n. 3, civico n. 4, piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via e composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera e bagno;

LOTTO n. 2): appartamento ad uso civile abitazione ubicato in Piombino, Località Gagno n. 52, piano terra e primo, porzione di casa ex colonica, con accesso mediante scala esterna esclusiva, composto al piano primo da ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, con annessa corte esclusiva sulla quale insiste un manufatto accessorio, oltre a portico e ripostiglio sottoscala al piano terra. L'accesso all'immobile dalla pubblica via è indipendente ed è rappresentato da passo carrabile e pedonale.

Ai fini della predisposizione della presente perizia, lo scrivente ha effettuato le seguenti attività:

- Visure catastali storiche;
- Acquisizione delle planimetrie catastali, attuali e storiche;
- Acquisizione estratti di mappa catastale;
- Visure alla conservatoria RR.II. per acquisizione note e titoli di proprietà nonché verifica di trascrizioni pregiudizievoli;
- Accesso agli immobili, predisposizione di rilievi e metrici e fotografici;
- Redazione di elaborati grafici di rilievo;
- Accesso agli atti comunali per le verifiche urbanistiche;
- Accesso agli atti documentali all'Agenzia Delle Entrate, per la verifica dello stato di possesso;
- Ricerca di mercato, verifica dei beni comparabili;
- Stima del valore di mercato e del valore a base d'asta;
- Verifica della congruità del canone di locazione;
- Predisposizione di relazione;

- Predisposizione degli allegati secondo le direttive emesse dal Tribunale di Livorno;
- Predisposizione del prospetto riassuntivo dei beni e degli eventuali abusi edilizi riscontrati;
- Trasmissione della perizia ed allegati al liquidatore nominato.

Di seguito lo scrivente redige la relazione di stima, distinta per ogni lotto individuato.

-----LOTTO N. 1)-----

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'immobile di cui trattasi è ubicato in Piombino, Borgata Poggetto, strada n. 3, civico n. 4, piano terra, ed è rappresentato dalla quota di proprietà pari a 1/1 di un appartamento ad uso civile abitazione, con accesso diretto dalla pubblica e composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera e bagno.

Titolarità:

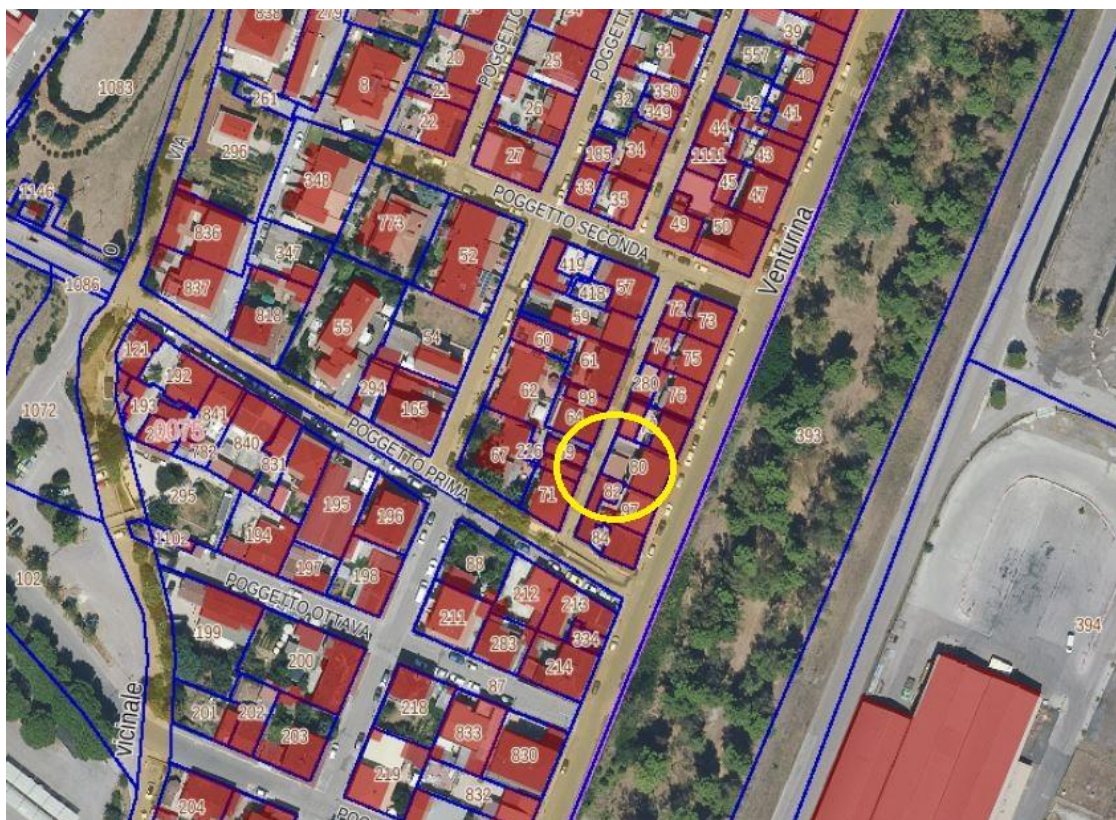
•

;

Provenienza:

- atto di compravendita notaio Angela Lallo di Piombino del 25/05/2006 rep./racc. 60146/20496.

Lo scrivente riporta di seguito ed in allegato 2 la sovrapposizione ortofoto/estratto catastale.



Sovrapposizione ortofoto/catastale

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Esaminate le visure catastali, l'immobile oggetto di perizia risulta intestato come segue:

•

;

Lo stesso immobile risulta censito in catasto fabbricati del comune di Piombino, in foglio 75, particella 80, subalterno 606, come riportato nella tabella di seguito indicata:

cod	Foglio	Par.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1.	75	80	606	A/4	3	2,5	126,53

Parti comuni con autonoma identificazione:

- Nessuna.

Storico catastale:

- o Variazione d'Ufficio per MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/12/2005 Pratica n. LI0106647 (ex p.la 310 sub. 2);

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

L'intestazione catastale è corretta.

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

La planimetria catastale in atti risulta depositata in data 05/04/2006 Pratica n. LI0031688. Da ricerca storica risulta l'unica in atti. Lo stato di fatto rilevato risulta non conforme alla planimetria catastale depositata agli atti. Le difformità catastali sono le seguenti e con riferimento alla planimetria inserita in allegato 4):

- Demolizione di tramezzo interno posto a divisione tra l'ingresso ed il bagno e ricostruzione dello stesso in posizione diversa.

La realizzazione di dette opere può essere databile all'anno 2010, ed eseguite in un più ampio intervento di straordinaria manutenzione come dichiarato con DIA n. 99/2010 depositata al comune di Piombino in data 18/02/2021.

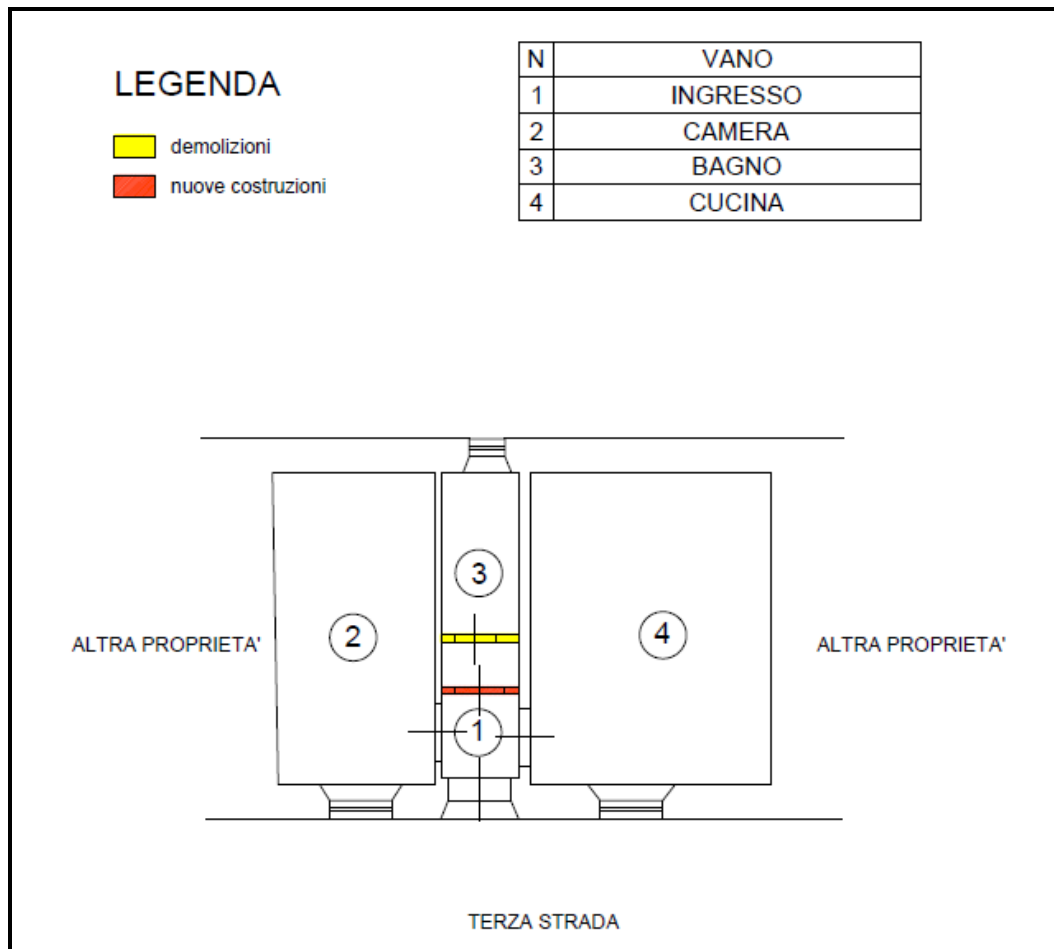
Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate attraverso opportuno aggiornamento catastale, attraverso predisposizione di tipo mappale per aggiornamento della mappa e successiva pratica doc.fa. per adeguamento della grafica della planimetria catastale.

Per le attività tecniche sopra descritte, nel dettaglio si riporta di seguito breve computo dei relativi importi derivanti da onorari e spese.

Aggiornamento catastale	
attività tecnica per predisposizione di tipo mappale per modesta entità	€ 500,00
attività tecnica per predisposizione di variazione catastale pratica doc.fa.	€ 350,00
diritti catastali	€ 200,00
<i>Totale</i>	<i>€ 1.050,00</i>

Per un totale, quindi, pari a €. 1.050,00

Per le descritte difformità catastali si riporta di seguito elaborato grafico esplicativo, con in rosso le parti costruite ed in giallo quelle demolite.



Planimetria con rappresentazione delle difformità rilevate

L'immobile confina con strada pubblica, prop. (p.la 81), salvo se altri.

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

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da verifiche effettuate c/o l'archivio comunale, giusta istanza di accesso agli atti del 11/06/2025, è emerso che l'immobile oggetto di perizia è parte di fabbricato di costruzione storica, il quale è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato l'intero immobile dichiarato con Denuncia d'Inizio Attività depositata al comune di Piombino in data 18/02/2010 prot. 4699, assunta al n. 99/2010 delle pratiche edilizie. Di detto intervento non risulta comunicata la fine lavori.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie. Dall'esame degli atti di compravendita non emergono pratiche edilizie pregresse.

Non è stato possibile infine reperire il permesso di abitabilità, presumibilmente dovuto ad edificazione storica preesistente all'anno 1935.

Stante quanto sopra riscontrato, lo scrivente prende atto che per l'immobile oggetto di stima, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 9-bis c.1-bis, lo stato di diritto è rappresentato dagli elaborati tecnico/grafici agli atti della D.I.A. di cui alla pratica edilizia 99/2010 suddetta.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19/05/2025 non sono state rilevate difformità rispetto allo stato di diritto. Le differenze grafiche e di rilievo emerse con il sopralluogo, per entità e tipologia sono tutte da ritenersi tolleranze edilizie di cui all'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/201.

Considerato che la pratica edilizia di cui al n. 99/2010 risulta carente di fine lavori, lo scrivente predispone di seguito stima sommaria dei relativi importi derivanti da onorari e spese.

Predisposizione di fine lavori P.E. 99/2010	
attività tecnica per predisposizione di fine lavori, compreso rilievo, eventuale deposito dello stato finale dei lavori	€ 600,00
<i>Totale</i>	<i>€ 600,00</i>

Per un totale, quindi, pari a €. 600,00

Da un punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Piano Strutturale, il bene risulta parte dell'U.T.O.E. n. 8 - Area ricadente all'interno del centro abitato. Nel Regolamento Urbanistico vigente è inserito in ambito Rp (art. 15 N.T.A.), tessuto insediativo S4 *"Tessuto insediativo storico di matrice otto-novecentesca: tessuto parzialmente o sostanzialmente trasformato"* (art. 59 N.T.A.) - categoria d'intervento massima s – sostituzione edilizia.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia non è ricompreso in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non risulta tale fattispecie.

A.5. Stato di possesso

A.5.1 verifica dello stato di possesso

L'immobile risulta occupato da altro soggetto, che lo detiene mediante titolo opponibile, rappresentato da contratto di locazione registrato c/o U/o Agenzia Delle Entrate di Livorno in data 07 Aprile 2022 al numero 412 serie 3T, con decorrenza 01 Aprile 2022 e fino al 31 Marzo 2026, per un canone annuo di € 3.000,00. Quanto riscontato, previo istanza del sottoscritto inviata via email in data 05/06/2025, come da giusta nota emessa dall'A.d.E. di Livorno, prot. n. 54335 e data 01-07-2025 (allegato n. 5).

A.5.2 verifica della congruità del canone

Ai fini della presente verifica lo scrivente ha effettuato un'accurata ricerca di mercato riguardante immobili simili per destinazione e tipologia costruttiva e ubicati nella stessa zona o in zone simili per caratteristiche estrinseche, con riferimento a pubblicazioni di affidabili società e enti di ricerca, dalla quale si è potuto acquisire le seguenti quotazioni stabili in fascia media:

- quotazione minima €/mq/mese 3,45;
- quotazione massima €/mq/mese 4,86;
- quotazione media: €/mq/mese 4,15.

Al fine di verificare la congruità di detti contratti di locazione, occorre calcolare il valore unitario espresso in €/mq/mese attraverso la seguente formula:

$$Vu = (C \times 1/12) : Sc$$

Dove:

Vu: valore unitario espresso in €/mq/mese;

C: canone annuo;

Sc: superficie commerciale immobile – da tabelle di stima allegato n. 8

Per la presente verifica, il canone sarà congruo se non inferiore di 1/3 della quotazione media riscontrata, quindi non inferiore a €. 4,15 x (1-1/3) = €. 2,77

Quindi:

Sc: mq 38,56

C: €. 3.000,00

$Vu = (\text{€. } 3.000,00 \times 1/12) : mq \text{ } 38,56 = \text{€./mq/mese } 6,48 > \text{€. } 2,77$

Dalle verifiche effettuate, il canone di locazione risulta congruo.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile non risulta facente parte di un condominio giuridicamente costituito.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro. Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risulta tale fattispecie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.1 Provenienza ante ventennio

- atto di compravendita notaio Angela Lallo di Piombino del 04/04/2002 rep./racc. 47637/15898 trascritto a Volterra il 17/04/2002 al n. 3218 di R.G. e n. 2229 di R.P., con il quale i sigg. vendono al sig. _____ la quota di proprietà pari a 1/1 del bene oggetto di perizia (titolo di provenienza venditori atto notaio Angela Lallo di Piombino del 18/06/1999 trascritto a Volterra il 14/07/1999 al n. 3454 di R.P.).

A.9.2 Formalità entro il ventennio dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento

n°1 TRASCRIZIONE contro _____

Reg. Part. **3370** Reg. Gen. **5500** del **30/05/2006** _____

Atto notarile pubblico inerente a compravendita, a rogito notaio Angela Lallo di Piombino del 25/05/2006 rep./racc. 60146/20496, con il quale il soggetto vendeva al sig. _____ la quota pari a 1/1 del bene oggetto di perizia.

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg. Part. 3370 Reg. Gen. 5500 del 30/05/2006

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg. Part. 1117 Reg. Gen. 7050 del 02/09/2016

Atto notarile pubblico inerente a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio Angela Lallo di Piombino del 01/09/2016 rep./racc. 72407/29298, per un totale di euro 410.000,00 ed per un capitale di euro 205.000,00, a favore di Cassa di Risparmio di Volterra spa con sede in Volterra c.f. 01225610508, per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg. Part. 2132 Reg. Gen. 1573 del 17/03/2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Livorno relativo a sentenza di apertura di liquidazione controllata, del 25/11/2024 rep. 101/2024 a favore della Massa dei Creditori, per la quota di per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

A.9.3 Formalità successive alla data di trascrizione dell'atto giudiziario del 25/11/2024 rep. 101/2024 e fino al giorno 05/06/2025

Non risultano.

A.9.4 Formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento

- Reg. Part. 1117 Reg. Gen. 7050 del 02/09/2016
- Reg. Part. 2132 Reg. Gen. 1573 del 17/03/2025.

Il sottoscritto geom. Andrea Cavasin, verificato lo storico delle formalità correlate all'immobile oggetto di perizia, attesta la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Foto interna

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, sito in Piombino, Borgata Poggetto, strada n. 3, civico n. 4, piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via e composto da ingresso, cucina/soggiorno, camera e bagno. Non risultano pertinenze esclusive.

Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da soffitti in parte rappresentati da perlinato in legno (per la camera e cucina) ed in parte intonacati e pitturati (per l'ingresso ed il bagno) e pareti anch'esse intonacate e pitturate, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno con



sopraluce, finestre in alluminio con vetro camera, serramenti rappresentati da persiane anch'esse in alluminio, pavimenti e battiscopa in grès monocottura, rivestimenti in ceramica. La qualità delle finiture è di tipo commerciale.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico, i quali sono stati oggetto di radicale rinnovamento nell'anno 2010. Anche il servizio igienico appare rinnovato, presumibilmente sempre nell'anno 2010.

Il bene non è dotato di impianto termico.

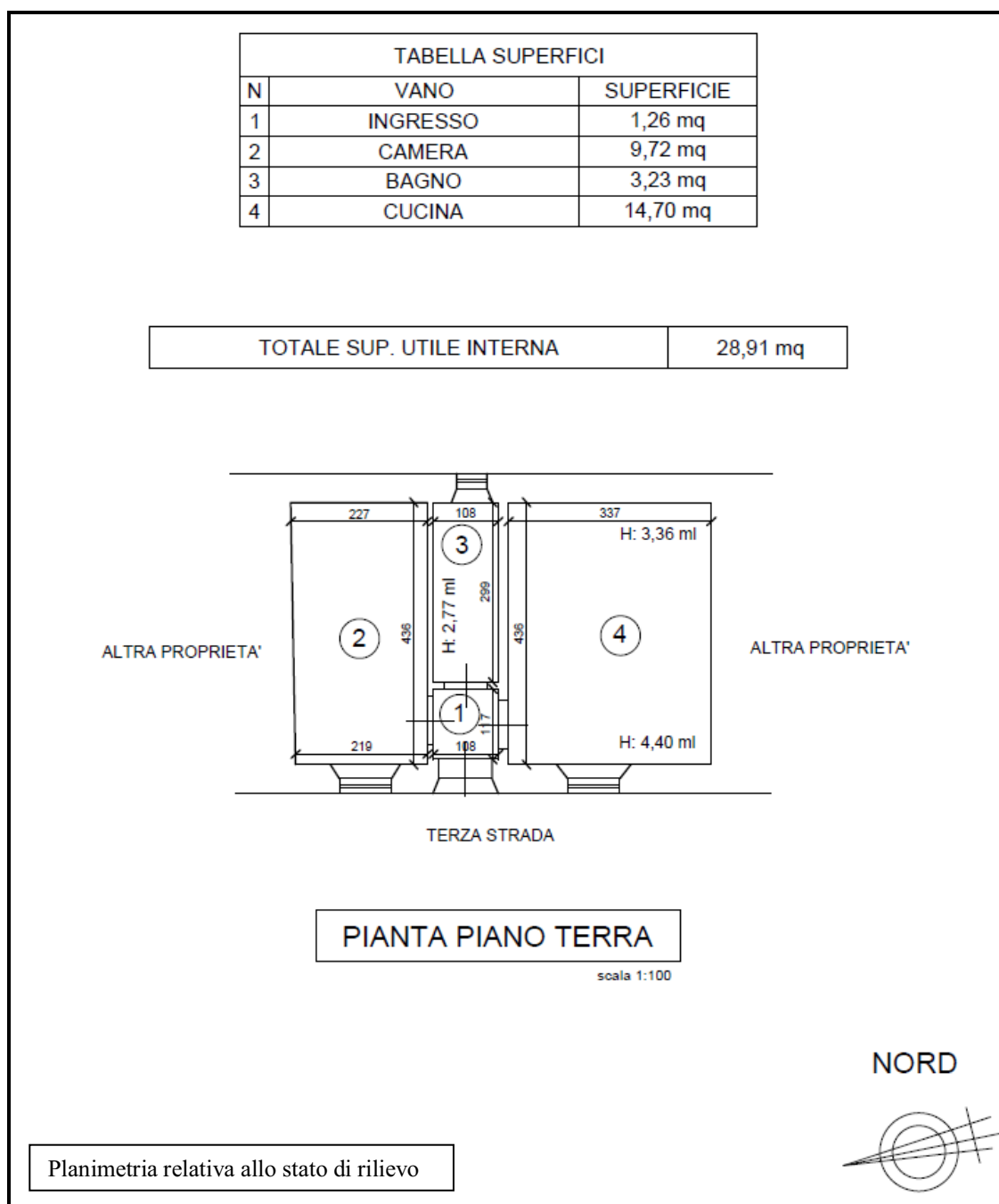
Per gli impianti tecnologici non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

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

L'unità immobiliare in parola si presenta in normale stato di manutenzione. L'immobile è stato oggetto di un generale intervento di straordinaria manutenzione che ha riguardato anche le strutture di copertura, le quali appaiono totalmente rinnovate.



La superficie utile (SIN) dell'unità immobiliare è complessivamente pari a mq 28,91.



Per il prospetto delle superfici dei singoli locali si rimanda all'elaborato grafico di rilievo (allegato n. 4). Per i dati di stima e relativi alla superficie commerciale si rimanda alla visione in allegato n. 7 – Lotto n. 1 tabella n. 1.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto stima è rappresentato da un edificio indipendente costruito in aderenza ad altri corpi

di fabbrica, facente parte di un complesso di edifici tra loro contigui ed inseriti in complesso residenziale di formazione antecedente l'anno 1940. Il complesso residenziale è caratterizzato da assenza di spazi comuni e da viabilità interna costituita da vie strette dotate di marciapiede di ampiezza modesta, tali da non rendere possibile la sosta di auto. L'edificio in questione è ubicato nelle vicinanze della viabilità principale, è a pianta rettangolare, si sviluppa in unico piano fuori terra ed è composto dall'unica unità abitativa rappresentata dall'oggetto di stima. Non vi sono dotazioni condominiali. Dall'atto di provenienza risulta che a comune con il bene in parola vi siano la corte e le pile alle quali si accede dal condominio di via Provinciale n. 31.

Da un punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato a struttura portante in muratura ordinaria in misto pietra/laterizio, con solai legno a doppia orditura e perlinato, copertura a capanna ad unica falda a pendenza verso Est, tamponamenti interni in laterizio. Le facciate sono intonacate e pitturate. Le aperture sono dotate di soglia interna ed esterna.

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

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il fabbricato è ubicato in zona periferica, caratterizzata da un borgo di tipo popolare con abitazioni di perlopiù di modeste dimensioni (superfici utili inferiori a mq 50). La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici dal monopiano fino ad un massimo di tre piani fuori terra, costituendo presumibilmente una delle prime residenze dei numerosi abitanti che lavoravano nell'acciaieria di Piombino. L'area è caratterizzata dalla totale assenza di esercizi di vicinato e attività commerciali varie. Gli uffici pubblici e le banche sono ubicate nel centro di Piombino.

Il mercato immobiliare è da ritenersi abbastanza dinamico, e ciò in considerazione del fatto che è caratterizzato da compravendite riguardanti beni di piccolo taglio in zona popolare e quindi di prezzo facilmente accessibile.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Preso atto che trattasi di unico appartamento, lo scrivente procede a formare per il bene in questione un solo lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

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

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

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

Marco Simonotti - "Metodi di Stima Immobiliare": << (.....) *il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.(....) Il procedimento si impiega nelle stime mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali. Si può facilmente constatare che maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di*

svolgimento della stima e la verosimiglianza de risultato. Nei settori immobiliari ove il procedimento si applica regolarmente si reputa che 3 o 4 dati veridici sono sufficienti per un risultato professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati>>.

Al valore di stima si dovrà detrarre eventuali le spese derivanti da sanatorie edilizie e/o ripristini di opere abusive, nonché i debiti condominiali.

Vista la tipologia del bene, nonché le sue caratteristiche, si ritiene che il migliore e conveniente uso ai fini della stima del valore di mercato sia quello residenziale.

La stima è inizialmente effettuata per l'intero immobile (quota 1/1). L'eventuale quota derivante da parziale pignoramento è valutata successivamente (non ricorre la fattispecie).

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Le fasi salienti si riassumono come segue:

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

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

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

- localizzazione: periferica – preferibilmente Borgata Poggetto;
- destinazione: residenziale;
- tipologia edilizia: appartamento indipendente o in piccolo condominio;
- caratteristiche costruttive: misto c.a. – muratura, edificio contiguo multipiano;
- dimensione: massimo 3 vani ed accessori;
- livello di prezzo: minimo €/mq 750,00;
- acquirenti: privati;
- età costruttiva: non inferiore a 60 anni.
- stato di manutenzione: normale

C.3.2 Individuazione dei beni comparativi

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

C.3.2.1 Comparativo A

Appartamento per civile abitazione situato in Piombino, Borgata Poggetto, strada n. 3 civico 19, ubicato al piano primo di edificio trifamiliare, composto da scala interna, da due vani, cucina ed accessori. Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 75, mappale 64, sub. 601, cat. A/4, cl. 1, vani 4,5, superficie catastale metri quadrati 57, rendita Euro 167,33.

Oggetto di compravendita con atto notaio Angela Lallo di Piombino del 26/04/2023 rep./racc. 77123/33161; prezzo convenuto €. 65.000 (si veda l'allegato n. 7, lotto n. 1, tabella n. 2).

C.3.2.2 Comparativo B

Appartamento per civile abitazione situato in Piombino, Borgata Poggetto, strada n. 3 civico 8, ubicato al piano terra di edificio monofamiliare, composto da cucina, camera, soggiorno, bagno e ripostiglio. Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 75, mappale 72, senza sub., cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, superficie catastale metri quadrati 58, rendita Euro 207,87.

Oggetto di compravendita con atto notaio David Morelli di Piombino del 29/01/2025 rep./racc. 119348/49707; prezzo convenuto €. 50.000 (si veda l'allegato n. 7, lotto n. 1, tabella n. 3).

C.3.2.3 Comparativo C

Appartamento per civile abitazione situato in Piombino, Borgata Poggetto, strada n. 3 civico 8, ubicato al piano terra di edificio monofamiliare, composto da due vani, cucina ed accessori. Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 75, mappale 280, senza sub., cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, superficie catastale metri quadrati 58, rendita Euro 177,14.

Oggetto di compravendita con atto notaio Laura Vicinanza di Piombino del 16/09/2021 rep./racc. 1892/1603; prezzo convenuto €. 53.000 (si veda l'allegato n. 7, lotto n. 1, tabella n. 4).

Gli aggiustamenti di prezzo applicati a ciascun comparativo sono stati effettuati in base alle seguenti caratteristiche:

- superficie principale;
- superficie degli accessori tra cui scale interne;
- livello di piano;
- data di trasferimento;
- stato di manutenzione;
- efficienza/presenza di impianto termico.

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

C.3.3 Calcolo dei prezzi marginali

C.3.3.1 Calcolo del prezzo marginale della differenza di superficie

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

- Locali principali: 1,00;
- scale interne: 0,40.

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

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

Dove:

Sc: superficie commerciale

Sl: superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

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

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

I risultati sono riportati in allegato n. 7, Lotto n. 1, nelle tabelle 1 per l'immobile oggetto di stima, tabelle nn. 2, 3, 4 per gli immobili comparativi.

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

Pu = Prezzo di vendita/superficie commerciale.

Il prezzo marginale derivante dalla differenza di superficie è positivo ed è cautelativamente posto pari al minimo tra i suddetti prezzi unitari, in quanto non è noto il rapporto di posizione. Dalla tabella n. 5, detto importo è pari a €/mq 865,50.

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

Considerato che vi sono immobili ubicati a piani diversi, al fine di creare una scala di valori che tenga di conto del livello di piano, si identifica il piano primo quale piano migliore, numerando quindi, in assenza di impianto ascensore, con segno negativo i piani superiori e quelli inferiori.

Da verifiche di mercato, il prezzo marginale derivante dalla differenza di piano si misura come percentuale sul prezzo di vendita pattuito, e nella presente tipologia edilizia si assume pari al 4%. Il prezzo marginale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. 65.000,00 x 0.04 = €/piano 2.600,00
- comparativo B: prezzo marginale €. 50.000,00 x 0.04 = €/piano 2.000,00
- comparativo C: prezzo marginale €. 53.000,00 x 0.04 = €/piano 2.120,00

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

Il prezzo marginale derivante dalla data dell'atto si assume in percentuale quale saggio di variazione mensile dei prezzi, calcolato retroattivamente dalla data di stima. Avvalendosi delle tabelle OMI, lo scrivente rileva un incremento di prezzo pari al 11% delle quotazioni 2° sem. 2024 rispetto al 2° semestre 2021 (periodo a cui risale l'atto più remoto). Non avendo a disposizione le quotazioni dell'anno in corso, cautelativamente ripartisce detta percentuale nel periodo 2° sem. 2021 – 2° sem. 2025,

ottenendo un dato pari al 2,80%, negativo e su base annua, mediante il quale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. 65.000,00 x -0.028 = €/anno -1.820,00
- comparativo B: prezzo marginale €. 50.000,00 x -0.028 = €/anno -1.400,00
- comparativo C: prezzo marginale €. 53.000,00 x -0.028 = €/anno -1.484,00

C.3.3.4 Calcolo del prezzo marginale derivante dallo stato di manutenzione

Per il caso in esame, avendo visionato il bene oggetto di stima e gli atti di compravendita riguardanti i comparativi, lo scrivente ipotizza che tutti i beni siano caratterizzati da un simile grado di manutenzione. Ciò nonostante, in considerazione dei lavori effettuati alla copertura del bene oggetto stima, che ne hanno sostanzialmente comportato un totale rifacimento delle strutture, condizione che a parere dello scrivente non sia rinvenibile anche per i comparativi, è plausibile ritenere che vi sia una differenza nelle condizioni storico-qualitative tra i quest'ultimi e l'immobile oggetto di stima: volendo stabilire una scala ordinale in funzione dello stato di manutenzione della copertura, si inquadra i comparativi in classe 0=sufficiente, e l'oggetto di stima in classe 1=buono.

Il prezzo marginale delle classi dello stato di manutenzione si stima considerando i differenziali di spesa, in base ai costi d'intervento necessari per passare da un livello ad un altro superiore. Nella fattispecie il passaggio dalla classe 0 alla classe 1 è stimato in €. 10.000,00, pari a circa 250,00 €/mq riferito alla consistenza dell'immobile oggetto di stima. L'importo in questo caso è calcolato prevedendo un intervento di straordinaria manutenzione comportante un rinnovo delle strutture di copertura compreso il manto e relativi accessori.

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

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

- i comparativi "A" e "C" risultano dotati di impianto termico di tipo tradizionale, costituito da elementi radianti e caldaia murale;
- il comparativo "B" risulta dotato di impianto termico caratterizzato da termoconvettori a gas: questi dispositivi solitamente non fanno parte di

un sistema integrato e, in particolare, non dispongono di una regolazione termica adeguata e coordinata; pertanto, non possono essere considerati equivalenti a un impianto tradizionale;

- l'oggetto di stima è privo di impianto termico permanente.

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

- Assenza di impianto termico = 0;
- Dotazione di impianto termico non di tipo tradizionale = 1;
- Dotazione di impianto di tipo tradizionale = 2.

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

Nella fattispecie il passaggio dalla classe 0 alla 2 è assunto per un importo pari a €. 8.000,00, importo stimabile per la realizzazione di un impianto termico. La classe intermedia 1 è valutata in con importo equidistante.

C.3.4 Valore di mercato

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

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

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

$$Vm = (Prc. A + Prc. B + Prc. C) : 3$$

Dove:

V_m: valore di mercato

P_{rc}: prezzo corretto

$$V_m = \text{€}. (44.728,84 + 40.190,39 + 43.738,49) : 3 = \text{€}. 42.895,91$$

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

V_u. V_m : S_c, dove:

V_m: valore di mercato

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

Quindi:

$$V_u = \text{€}. 42.895,91 : \text{mq } 38,56 = \text{€}./\text{mq } 1.112,45$$

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

$$V_{mn} = V_m - (S-1 + S-2)$$

V_{mn}: valore di mercato al netto delle suindicate spese

S-1: spese derivanti da attività di regolarizzazione/demolizione e/o messa in pristino: € 1.050,00 + € 600,00 = € 1.650,00;

S-2: debiti condominiali: € 0,00

Quindi:

$$V_{mn} = \text{€}. 42.895,91 - (1.650,00 + \text{€}. 0,00) = \text{€}. 41.245,91$$

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

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

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

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

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

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

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

- tipologia costruttiva;
- destinazione d'uso.

La ricerca è stata fatta su una area di raggio pari a 50 km, per qualsiasi taglio di superficie.

Per il caso in esame la ricerca ha prodotto il risultato di n. 16 immobili (si veda documento prodotto da www.procedure.it allegato n. 8), di cui validi n. 10, per ciascuno dei quali è riportato il prezzo a base d'asta ed il prezzo di aggiudicazione, con le rispettive percentuali di confronto rispetto al prezzo di mercato stimato. Il portale produce altresì la media delle suddette percentuali.

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

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

- (Pagg/Vm) Prezzo di aggiudicazione /Valore di mercato = 75,14%
- (Pba/Vm) Prezzo base asta /Valore di mercato = 87,32%

In base ai risultati sopra evidenziati, lo scrivente assume pertanto la percentuale di 87,32% quale riduzione del valore di mercato lordo, ai fini della stima del prezzo a base d'asta.

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

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

Dove:

Pba: prezzo a base d'asta

Vm: valore di mercato lordo stimato

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

Quindi:

$$Pba = \text{€}. 42.895,91 \times 87,32\% = \text{€}. 37.456,71$$

C.5. Esposizione del valore "worst case"

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

D) VERIFICHE FINALI

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

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

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

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

D.3. Circostanze ostative alla vendita

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

E) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

Nulla da segnalare.

-----LOTTO N. 2)-----

F) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'immobile di cui trattasi è ubicato in Piombino, Località Gagno n. 52, piano terra e primo, ed è rappresentato dalla quota di proprietà pari a 1/1 di porzione di casa ex colonica, relativa ad appartamento per civile abitazione posto al piano primo con accesso mediante scala esterna esclusiva, composto da ingresso/cucina/soggiorno, due vani ed accessori, con annessa corte esclusiva sulla quale insiste un manufatto accessorio. L'accesso all'immobile dalla pubblica via è indipendente ed è rappresentato da passo carrabile e pedonale, ed avviene mediante diritto di passo gravante su area di altra proprietà.

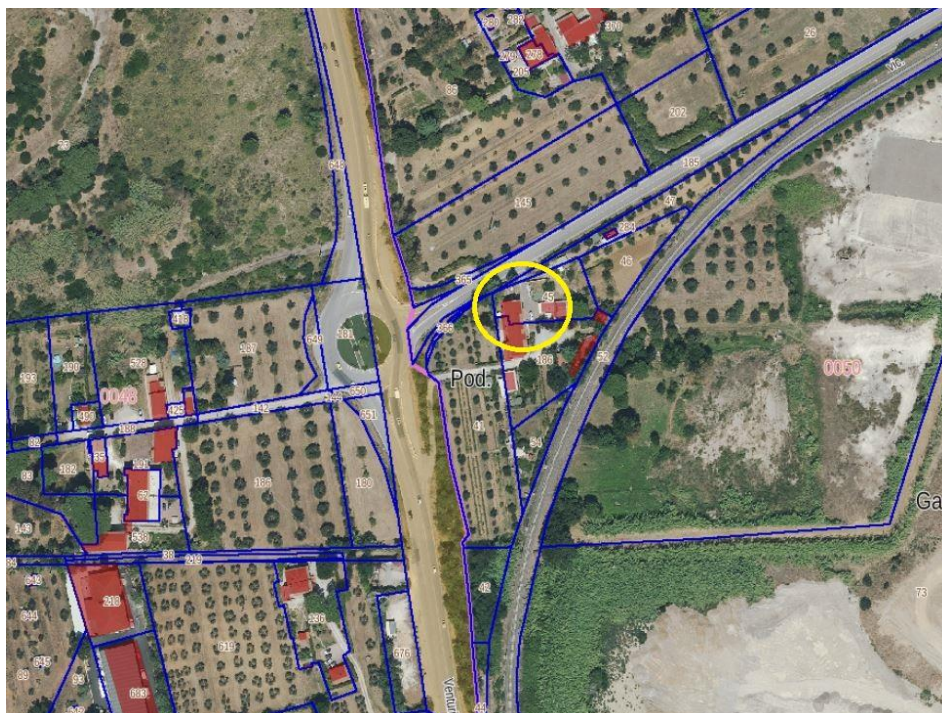
Titolarità:

- , proprietà per 1/1;

Provenienza:

- atto di compravendita notaio Angela Lallo di Piombino del 01/06/2000 rep./racc. 42406/14029.

Lo scrivente riporta di seguito ed in allegato 2 la sovrapposizione ortofoto/estratto catastale.



A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Esaminate le visure catastali, l'immobile oggetto di perizia risulta intestato come segue:

-

proprietà per 1/1;

Lo stesso immobile risulta censito in catasto fabbricati del comune di Piombino, in foglio 50, particella 45, subalterno 609, come riportato nella tabella di seguito indicata:

cod	Foglio	Par.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1.	50	45	609	A/2	1	6	681,72

Parti comuni con autonoma identificazione:

- Nessuna.

Storico catastale:

- Variazione per ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA del 31/03/2006 Pratica n. LI0030279;
- Variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/12/1999 Pratica n. A05804/99 (ex subb. 601, 604, 605, 606);
- Ex subb. 601, 604, 605, 606: COSTITUZIONE del 23/10/1996 pratica doc.fa. n. 51202/1996.

L'intestazione catastale è corretta.

Il fabbricato risulta presente e correttamente rappresentato nella particella catastale, mentre il manufatto accessorio risulta parzialmente rappresentato, pertanto l'estratto di mappa risulta non conforme.

La planimetria catastale in atti risulta depositata in data 31/03/2006 Pratica n. LI0030279. Da ricerca storica risulta planimetria precedente, depositata in data 20/12/1999. Lo stato di fatto rilevato risulta non conforme alla planimetria catastale depositata agli atti. Le difformità catastali sono le seguenti e con riferimento alla planimetria inserita in allegato 4):

- Mancata realizzazione di parete all'interno del bagno, diverso posizionamento di tramezzo divisorio tra bagno e cucina;
- Realizzazione di apertura di accesso al locale sottoscala in posizione diversa;

- Realizzazione di manufatto esterno in luogo di corpo accessorio esistente, di consistenza maggiore.

La realizzazione di dette opere può essere databile nel decennio 2000-2010, ed eseguite probabilmente in un più ampio intervento di ristrutturazione edilizia di cui alla DIA n. 668/2000 depositata al comune di Piombino in data 02/08/2000.

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate attraverso opportuno aggiornamento catastale, attraverso predisposizione di tipo mappale per aggiornamento della mappa e successiva pratica doc.fa. per adeguamento della grafica della planimetria catastale.

Poiché il manufatto esterno non è sanabile da un punto di vista edilizio, tale da ipotizzarne la demolizione ed il ripristino del manufatto precedente, lo scrivente ritiene non procedere all'aggiornamento catastale dello stesso.

Per le attività tecniche sopra descritte, nel dettaglio si riporta di seguito breve computo dei relativi importi derivanti da onorari e spese.

Aggiornamento catastale	
attività tecnica per predisposizione di variazione catastale pratica doc.fa.	€ 350,00
diritti catastali	€ 70,00
<i>Totale</i>	<i>€ 420,00</i>

Per un totale, quindi, pari a: S-1a = €. 420,00

Lo scrivente segnala infine un'errata rappresentazione del confine catastale Nord rispetto allo stato dei luoghi. Ai fini dell'indicazione dello scostamento tra confine reale e catastale lo scrivente riporta nell'elaborato di rilievo di cui in allegato 4 una possibile indicativa sovrapposizione, senza alcuna pretesa di affidabilità della misura di tale scostamento, che potrà essere verificata solo con l'ausilio di opportuna strumentazione topografica.

L'immobile confina con strada pubblica, prop. (sub. 610), Nannini/Marsili (p.lla 186 sub. 9), salvo se altri.

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

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da un punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Piano Strutturale, il bene risulta parte dell'U.T.O.E. n. 8 - Area ricadente nel territorio aperto. Nel Regolamento Urbanistico vigente è inserito in ambito E1 (artt. 76 e 82 N.T.A.). Detto bene risulta inoltre ricompreso in apposita perimetrazione che individua edifici ed aree annesse di interesse storico ed è privo di schedatura di cui al Dossier C del R.U. (art. 42 N.T.A.). La categoria d'intervento massima ammessa nel tessuto edilizio in questione è il restauro – risanamento conservativo.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia non è ricompreso in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42.

Da verifiche effettuate c/o l'archivio comunale, giusta istanza di accesso agli atti del 11/06/2025, è emerso che l'immobile oggetto di perizia è parte di fabbricato ex casa colonica di costruzione storica, il quale è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia che ha interessato l'intero immobile, dichiarato con Denuncia d'Inizio Attività depositata al comune di Piombino in data 02/08/2000 prot. 20236, assunta al n. 668/2000 delle pratiche edilizie. Di detto intervento non risulta comunicata la fine lavori. Per natura e tipologia delle opere in progetto, lo scrivente ritiene che per le stesse debba essere depositata l'attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 149 LRT 65/2014.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie. Dall'esame degli atti di compravendita non emergono pratiche edilizie pregresse. Per quanto riguarda il ripostiglio sottoscala, ai fini della determinazione della consistenza planimetrica, viene fatto riferimento alla grafica relativa alla planimetria di primo accatastamento ex sub. 604 del 23/10/1996 pratica doc.fa. n. 51202/1996.

Stante quanto sopra riscontrato, lo scrivente prende atto che per l'immobile oggetto di stima, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 9-bis c.1-bis, lo stato di diritto è rappresentato dagli elaborati tecnico/grafici agli atti della D.I.A. di cui alla pratica edilizia 668/2000 suddetta nonché alla planimetria di primo accatastamento sopra riportata.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19/05/2025 sono state rilevate alcune difformità rispetto allo stato di diritto, le quali sono di seguito descritte:

- Realizzazione di lievi alcune modifiche interne rispetto al progetto autorizzato – le stesse non sono da considerarsi abusi edilizi ma lavori eseguiti in corso d'opera che per entità non richiedevano la sospensione dei lavori in attesa di nuovo titolo edilizio;
- Realizzazione di manufatto esterno in luogo di corpo accessorio esistente, di consistenza maggiore: dette opere non esattamente databili, per le quali si ipotizza che siano state realizzate nel decennio 2000-2010.

Lo scrivente ravvisa inoltre alcune differenze, emerse con il sopralluogo, tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto dallo stesso rilevato, le quali per entità e tipologia sono tutte da ritenersi tolleranze edilizie di cui all'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 (es. modeste differenze correlate al posizionamento di aperture anche esterne, piccole modifiche interne). Lo scrivente infine rileva un armadietto di alluminio, posizionato all'interno del portico al piano terra di mq 2,53 ed altezza ml 2,30. Per entità e consistenza, lo scrivente ritiene che detto manufatto possa intendersi privo di rilevanza edilizia ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 137.

Per le suddette difformità rilevate, con riferimento alla realizzazione di manufatto esterno, ai fini della possibilità di una loro regolarizzazione da un punto di vista edilizio, lo scrivente ha preso visione della disciplina urbanistica del comune di Piombino, ed in particolare delle norme tecniche attuative del Regolamento Edilizio vigente, dal quale ha preso atto che le suddette opere, riconducibili a sostituzione edilizia, sono di categoria superiore a quella massima prevista per l'ambito edilizio di cui fa parte il bene oggetto di perizia. Dette opere pertanto, in avviso allo scrivente, non possono essere regolarizzabili in quanto in contrasto con la normativa edilizia vigente.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente indica i costi necessari alla rimozione degli abusi descritti, comprensivi di IVA 22%, Lo scrivente stima altresì i costi derivanti dall'onorario e spese necessari alla definizione della pratica edilizia di cui sopra n. 668/2000, con deposito dello stato finale dei lavori, fine lavori ed attestazione di agibilità.

Nella stima dei costi di ripristino non viene inserito il costo di ricostruzione del manufatto accessorio originario, come descritto graficamente nello stato di diritto di cui alla P.E. 668/2000, e ciò in quanto, dai calcoli effettuati, risulta pari o comunque superiore al valore di mercato atteso del manufatto ripristinato.

Non avendo inserito tra costi quelli correlati al ripristino del manufatto originario, la successiva stima del valore del bene è stata effettuata escludendo la consistenza relativa al suddetto manufatto originario.

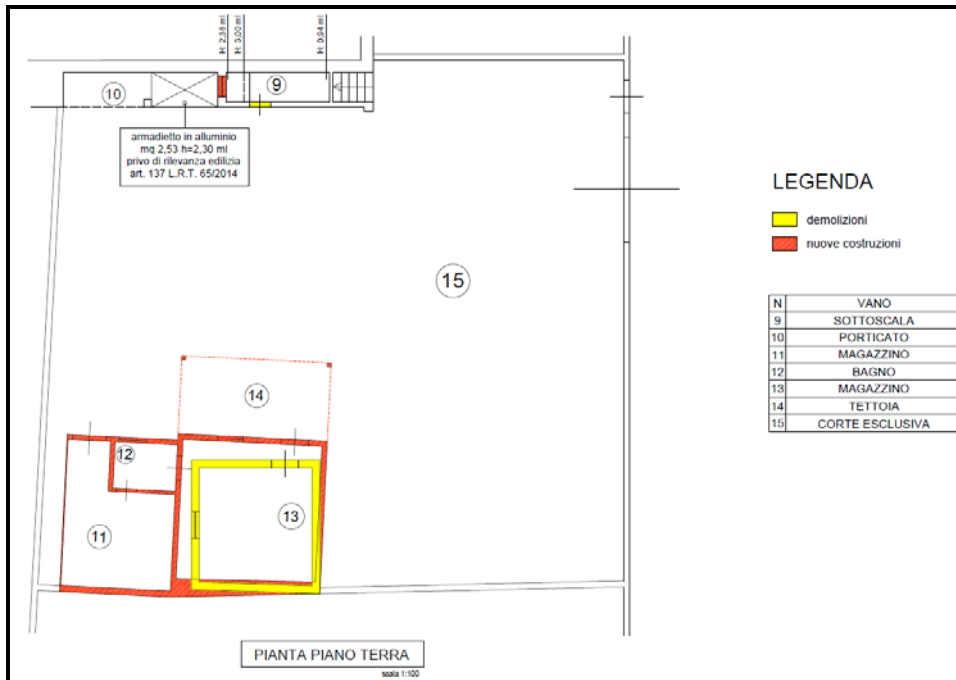
Di seguito riporta le relative tabelle di calcolo.

Predisposizione di fine lavori ed attestazione di agibilità P.E. 668/2000	
attività tecnica per predisposizione di fine lavori, compreso rilievo, eventuale deposito dello stato finale dei lavori	€ 600,00
Attestazione di agibilità, con recupero della relativa documentazione a corredo	€ 700,00
Diritti comunali	€. 50,00
Sanzione	€. 464,00
<i>Totale</i>	<i>€ 1.814,00</i>

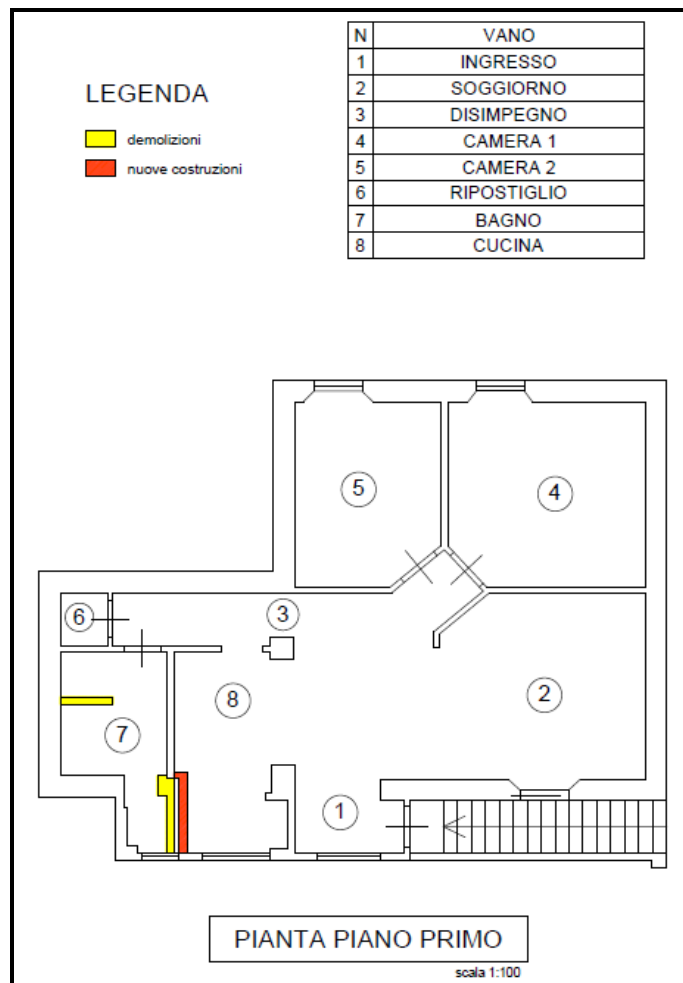
COSTI RELATIVI ALLE DEMOLIZIONI/RIPRISTINI						
	sup.	H.	vol.	costo al mq	IVA	importo
corpo n. 1	19,3	2,45	47,29	€ 22,81	1,22	€ 1.315,86
corpo n. 2	26,55	2,81	74,61	€ 22,81	1,22	€ 2.076,14
tettoia	12,94	1	12,94	€ 9,92	1,22	€ 156,61
<i>Totale</i>						<i>€ 3.548,60</i>

Il totale dei costi relativi alle regolarizzazioni/ripristini S-1b è quindi pari a:
 $S-1b = € 1.814,00 + 3.534,60 = € 5.362,60$.

Per le descritte difformità edilizie e catastali si riporta di seguito elaborato grafico esplicativo, con in rosso le parti costruite ed in giallo quelle demolite.



Planimetria con rappresentazione delle difformità rilevate – piano terra



Planimetria con rappresentazione delle difformità rilevate – piano primo

A.4. Gravami sulla proprietà

Non risulta tale fattispecie.

A.5. Stato di possesso

A.5.1 verifica dello stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal debitore, che lo utilizza come propria abitazione. Lo stesso immobile è libero da contratti di locazione e titoli opponibili alla procedura. Quanto riscontrato, previo istanza del sottoscritto inviata via email in data 05/06/2025, come da giusta nota emessa dall'A.d.E. di Livorno, prot. n. 54335 e data 01-07-2025 (allegato n. 5).

A.5.2 verifica della congruità del canone

Per il caso in esame non ricorre la necessità di effettuare la presente verifica.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile non risulta facente parte di un condominio giuridicamente costituito.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro. Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risulta tale fattispecie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.1 Provenienza ante ventennio

- atto di compravendita notaio Angela Lallo di Piombino del 01/06/2000 rep./racc. 42406/14029 trascritto a Volterra il 06/06/2000 al n. 4237 di R.G. e n. 2748 di R.P., con il quale la sig.ra _____ vende al sig. _____ la quota di proprietà pari a 1/1 del bene oggetto di perizia (titolo di provenienza venditori dichiarazione di successione di _____ apertasi il 15/06/1998, e successivo atto di divisione a rogito notaio Angela Lallo di Piombino del 02/02/2000 trascritto a Volterra il 22/02/2000 al n. 890 di R.P.).

A.9.2 Formalità entro il ventennio dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento

n°1 ISCRIZIONE contro
Reg. Part. 1117 Reg. Gen. 7050 del 02/09/2016

Atto notarile pubblico inerente a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio Angela Lallo di Piombino del 01/09/2016 rep./racc. 72407/29298, per un totale di euro 410.000,00 ed per un capitale di euro 205.000,00, a favore di Cassa di Risparmio di Volterra spa con sede in Volterra c.f. 01225610508, per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

n°1 TRASCRIZIONE contro
Reg. Part. 2132 Reg. Gen. 1573 del 17/03/2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Livorno relativo a sentenza di apertura di liquidazione controllata, del 25/11/2024 rep. 101/2024 a favore della Massa dei Creditori, per la quota di per la quota di proprietà pari ad 1/1 sull'immobile oggetto di stima.

A.9.3 Formalità successive alla data di trascrizione dell'atto giudiziario del 25/11/2024 rep. 101/2024 e fino al giorno 05/06/2025

Non risultano.

A.9.4 Formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento

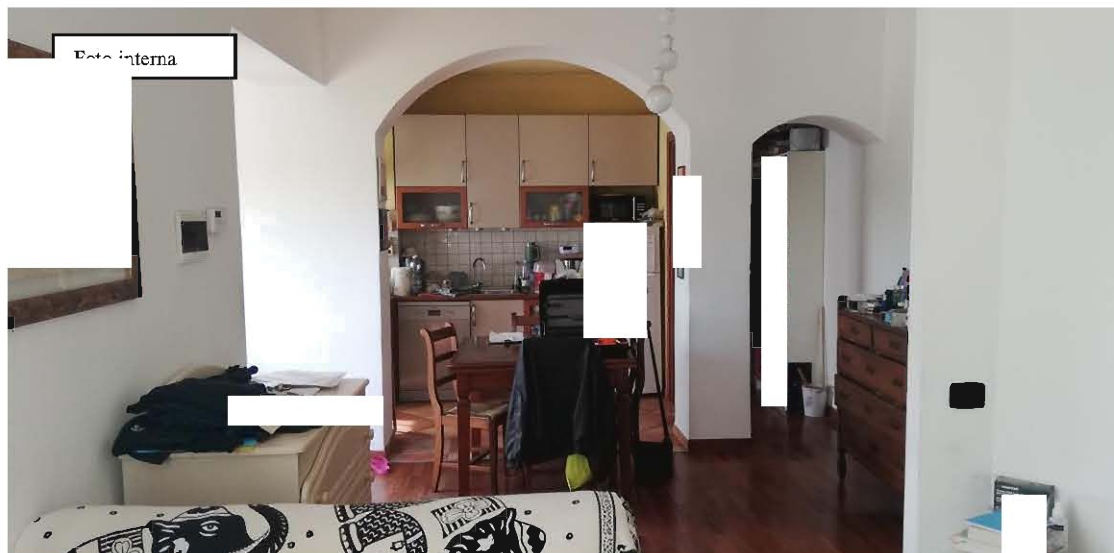
- Reg. Part. 1117 Reg. Gen. 7050 del 02/09/2016
- Reg. Part. 2132 Reg. Gen. 1573 del 17/03/2025.

Il sottoscritto geom. Andrea Cavasin, verificato lo storico delle formalità correlate all'immobile oggetto di perizia, attesta la continuità delle trascrizioni.

G) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato in Piombino, Località Gagno n. 52, piano terra e primo, porzione di casa ex colonica, con



accesso mediante scala esterna esclusiva, composto al piano primo da ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, con annessa corte esclusiva sulla quale insiste un manufatto accessorio, oltre a portico e ripostiglio sottoscala al piano terra. L'accesso all'immobile dalla pubblica via è indipendente ed è rappresentato da passo carrabile e pedonale, ed avviene mediante diritto di passo gravante su area di altra proprietà, costituito con l'atto di compravendita del 01/06/2000.



Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da pareti intonacate e pitturate, soffitti in cartongesso, porte in legno tamburato, portoncino

d'ingresso in legno, infissi esterni in PVC con vetro camera, serramenti rappresentati da persiane in alluminio, pavimenti e battiscopa in grès monocottura, rivestimenti in ceramica. La qualità delle finiture è di tipo commerciale.

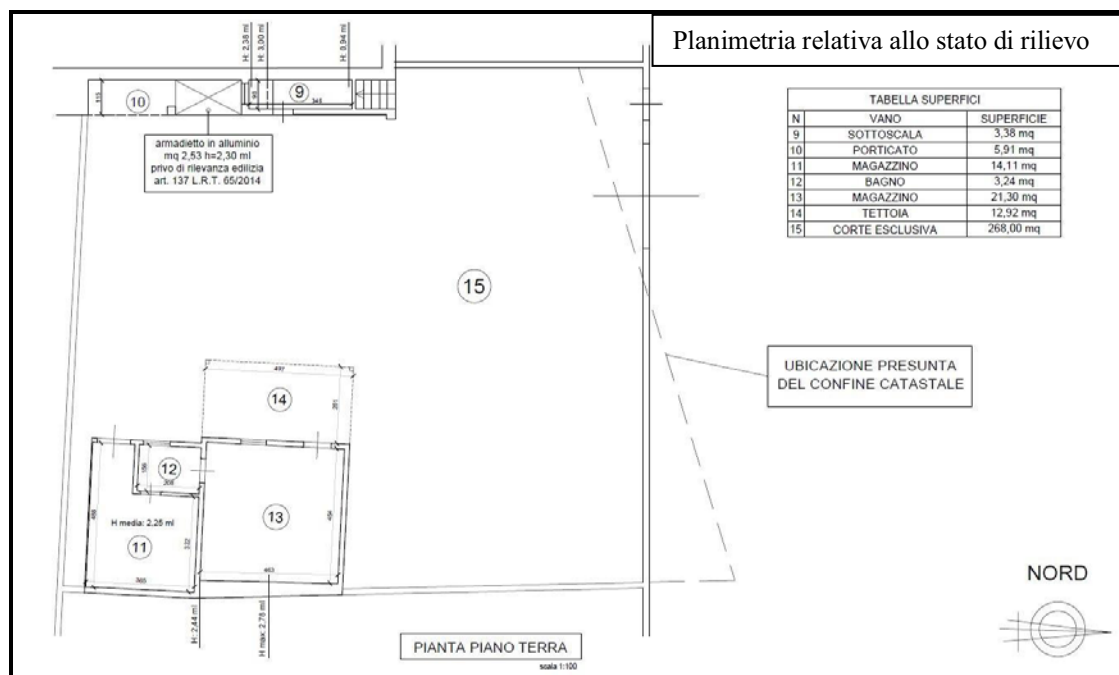
L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e termico. L'impianto termico è rappresentato da caldaia murale situata nella zona cucina, marca Beretta, con elementi radianti in alluminio. L'appartamento è altresì dotato impianto di climatizzazione a pompa di calore limitatamente alla zona soggiorno, marca Jashi.

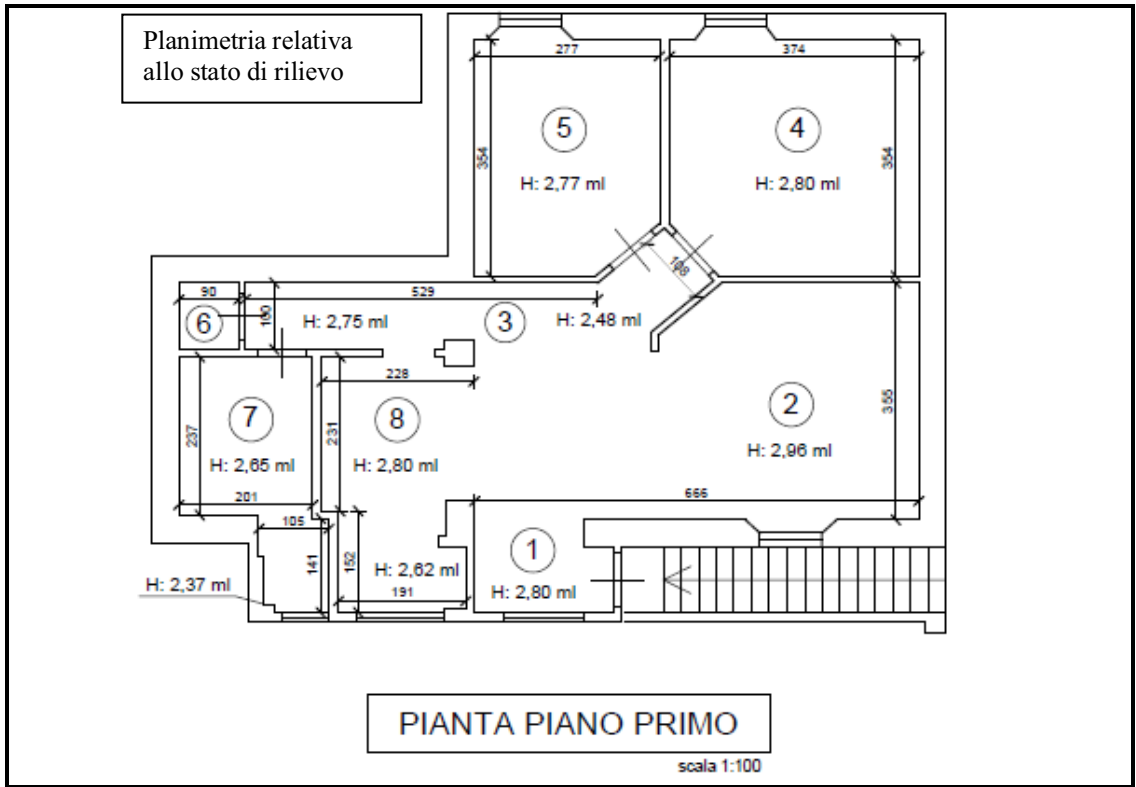
Per gli impianti tecnologici non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

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

L'unità immobiliare in parola si presenta in normale stato di manutenzione. L'immobile è stato oggetto di un generale intervento di ristrutturazione, il quale può essere databile alla prima metà del decennio 2000-2010.

La superficie utile (SIN) dell'unità immobiliare è complessivamente pari a mq 68,41, oltre a vari locali accessori, tra cui porticato (mq 5,91), ripostiglio sottoscala (mq 3,38), manufatto accessorio (mq 38,65), tettoia (mq 12,92), corte esterna (mq 268 circa).





Per il prospetto delle superfici dei singoli locali si rimanda all’elaborato grafico di rilievo (allegato n. 4). Per i dati di stima e relativi alla superficie commerciale si rimanda alla visione in allegato n. 7 – Lotto n. 2 tabella n. 1.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto stima è rappresentato da un edificio isolato, di matrice rurale e di costruzione antecedente l'anno 1940, il quale negli anni ha subito un processo di trasformazione, con inserimento di nuovi elementi e superfetazioni, e divisione della proprietà, tale ad oggi da essere composto da varie unità abitative e relativi accessori. Gli spazi esterni sono utilizzati quali corti esclusive dei singoli appartamenti, destinate a giardini, posti auto e sulle quali insistono vani accessori solitamente destinati a ricovero mezzi e/o attrezzi per la manutenzione del verde. L'edificio in questione è ubicato nelle vicinanze della viabilità principale, è a pianta rettangolare, si sviluppa in due piani fuori terra ed è composto complessivamente da cinque unità abitative. Non vi sono dotazioni condominiali.

Da un punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato a struttura portante in muratura ordinaria in misto pietra/laterizio, con solai legno a doppia orditura e mezzane, copertura a capanna, tamponamenti interni in laterizio. Le facciate sono intonacate e pitturate.

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

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il fabbricato è ubicato in zona extraurbana, tra i borghi di Gagno e Fiorentina, a destinazione prettamente agricola ma sulla quale sono presenti anche piccoli agglomerati urbani e varie attività produttive di tipo artigianale/commerciale. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici sparsi ed appezzamenti di terreno di contenute dimensioni. L'area è caratterizzata dalla totale assenza di esercizi di vicinato e attività commerciali varie. Gli uffici pubblici e le banche sono ubicate nel centro di Piombino.

Il mercato immobiliare è da ritenersi molto statico, caratterizzato da vendite di modesta quantità, e ciò dovuto ad una densità abitativa è molto bassa con poco ricambio delle proprietà.

H) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Preso atto che trattasi di unico appartamento, lo scrivente procede a formare per il bene in questione un solo lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

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

percepibilità dei redditi futuri ed al periodo di tempo che intercorre fra l'attualità e il momento in cui tali redditi saranno disponibili.

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

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

Marco Simonotti - "Metodi di Stima Immobiliare": << (.....) *il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.(....) Il procedimento si impiega nelle stime mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali. Si può facilmente constatare che maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza de risultato. Nei settori immobiliari ove il procedimento si applica regolarmente si reputa che 3 o 4 dati veridici sono sufficienti per un risultato professionalmente accettabile. Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati>>.*

Al valore di stima si dovrà detrarre eventuali le spese derivanti da sanatorie edilizie e/o ripristini di opere abusive, nonché i debiti condominiali.

Vista la tipologia del bene, nonché le sue caratteristiche, si ritiene che il migliore e conveniente uso ai fini della stima del valore di mercato sia quello residenziale.

La stima è inizialmente effettuata per l'intero immobile (quota 1/1). L'eventuale quota derivante da parziale pignoramento è valutata successivamente (non ricorre la fattispecie).

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Le fasi salienti si riassumono come segue:

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

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

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

- localizzazione: periferica;
- destinazione: residenziale;
- tipologia edilizia: appartamento indipendente o in piccolo condominio;
- caratteristiche costruttive: misto c.a. – muratura, edificio contiguo massimo due piani fuori terra;
- dimensione: massimo 6 vani ed accessori;
- livello di prezzo: minimo €/mq 1000,00;
- acquirenti: privati;

- età costruttiva: qualsiasi;
- stato di manutenzione: normale

C.3.2 Individuazione dei beni comparativi

Per la stima in questione è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato, dalla quale sono stati selezionati due immobili comparativi, facenti parte dello stesso segmento di mercato, e come di seguito descritti.

C.3.2.1 Comparativo A

Abitazione monofamiliare ubicata in Piombino, località Asca, civico n. 34, elevato di un piano fuori terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e porticato, con altresì annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un circostante resede. Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 46, mappale 108, sub. 610, cat. A/2, cl. 1, vani 6, superficie catastale metri quadrati 109, rendita Euro 681,72.

Oggetto di compravendita con atto notaio David Morelli di Piombino del 01/02/2021 rep./racc. 110968/43166; prezzo convenuto €. 177.500 (si veda l'allegato n. 7, lotto n. 2, tabella n. 2).

C.3.2.2 Comparativo B

Appartamento per civile abitazione porzione di villetta bifamiliare situato in Piombino, località Asca Fiorentina, civico n. 40, elevato al piano terra oltre porzione al piano seminterrato, composto da cucina, soggiorno, due disimpegni, due camere, bagno e servizio igienico, con altresì annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva, un circostante, per tre lati, resede ad uso giardino ed un fondo ad uso garage al piano interrato, collegato all'abitazione a mezzo di una scala interna, provvisto di antistante rampa carrabile. Censito al catasto fabbricati di Piombino al foglio 49, mappale 169:

- sub. 3 graffato sub. 607, cat. A/2 cl. 2, vani 6, superficie catastale metri quadrati 113, rendita Euro 790,18, per l'appartamento ed il resede;
- sub. 7 graffato a sub. 609, cat. C/6 cl. 7, mq 28, superficie catastale mq 32, rendita Euro 189,44 per il locale garage.

Oggetto di compravendita con atto notaio David Morelli di Piombino del 14/06/2023 rep./racc. 116037/47095; prezzo convenuto €. 267.000 (si veda l'allegato n. 7, lotto n. 2, tabella n. 3).

Gli aggiustamenti di prezzo applicati a ciascun comparativo sono stati effettuati in base alle seguenti caratteristiche:

- superficie principale;
- superficie scale esterne – balconi;
- superficie porticati;
- superficie degli accessori interni;
- superficie degli accessori esterni;
- superficie area esterna esclusiva;
- data di trasferimento;
- livello di piano;
- contesto edilizio;
- tipologia costruttiva;
- stato di manutenzione;
- efficienza/presenza di impianto termico;
- dotazione impianto fotovoltaico.

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

C.3.3 Calcolo dei prezzi marginali

C.3.3.1 Calcolo del prezzo marginale della differenza di superficie

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

- Locali principali: 1,00;
- Scale esterne – balconi: 0,20;
- Locali accessori interni: 0,60
- Locali accessori esterni: 0,50
- Porticati: 0,30;
- Area di pertinenza esterna esclusiva, superficie fino a mq 200: 0,10;
- Area di pertinenza esterna esclusiva, superficie oltre mq 200: 0,05.

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

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

Dove:

Sc: superficie commerciale

Sl: superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti:

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

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

I risultati sono riportati in allegato n. 7, Lotto n. 2, nelle tabelle 1 per l'immobile oggetto di stima, tabelle nn. 2, 3 per gli immobili comparativi.

Nella tabella n. 4 è ricavato, per ciascun immobile, il prezzo unitario di vendita (Pu), dato dalla seguente formula:

Pu = Prezzo di vendita/superficie commerciale.

Il prezzo marginale derivante dalla differenza di superficie è positivo ed è cautelativamente posto pari al minimo tra i suddetti prezzi unitari, in quanto non è noto il rapporto di posizione. Dalla tabella n. 5, detto importo è pari a €/mq 1.473,78.

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

Considerato che vi sono immobili ubicati a piani diversi, al fine di creare una scala di valori che tenga di conto del livello di piano, si identifica il piano terra quale piano migliore, numerando quindi, in assenza di impianto ascensore, con segno negativo i piani superiori e quelli inferiori.

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

- comparativo A: prezzo marginale €. 177.500,00 x 0.03 = €/piano 5.325,00

- comparativo B: prezzo marginale €. 267.000,00 x 0.03 = €/piano 8.010,00

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

Il prezzo marginale derivante dalla data dell'atto si assume in percentuale quale saggio di variazione mensile dei prezzi, calcolato

retroattivamente dalla data di stima. Avvalendosi delle tabelle OMI, lo scrivente rileva un decremento di prezzo sulla tipologia villini, pari al 8,3% delle quotazioni 2° sem. 2024 rispetto al 1° semestre 2021 (periodo a cui risale l'atto più remoto). Non avendo a disposizione le quotazioni dell'anno in corso, cautelativamente ripartisce detta percentuale nel periodo 1° sem. 2021 – 2° sem. 2025, ottenendo un dato pari al 1,80%, positivo e su base annua, mediante il quale è calcolato come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $177.500,00 \times 0,018 = \text{€./anno } 3.195,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $267.000,00 \times 0,018 = \text{€./anno } 4.806,00$

C.3.3.4 Calcolo del prezzo marginale derivante dallo stato di manutenzione

Per il caso in esame, avendo visionato il bene oggetto di stima, ristrutturato negli anni appena successivi il 2000, e gli atti di compravendita riguardanti i comparativi, dai quali si evince ristrutturazioni e/o nuove costruzioni risalenti a periodi simili, lo scrivente ipotizza che tutti i beni siano caratterizzati da un medesimo grado di manutenzione, ritenendo pertanto di non procedere al calcolo del valore della presente differenza.

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

Per il caso in esame, vale quanto già esposto al paragrafo precedente. Il bene oggetto di stima è dotato di impianto termico di tipo tradizionale costituito da elementi radianti e caldaia murale; dall'esame degli atti di compravendita e degli A.P.E. allegati si evince lo stesso tipo di impianto termico. In tal caso lo scrivente ritiene pertanto di non procedere al calcolo del valore della presente differenza.

C.3.3.6 Calcolo del prezzo marginale correlato al contesto edilizio

Il prezzo marginale di cui trattasi si riferisce all'ubicazione di un immobile in un determinato territorio in relazione alla distribuzione dei lotti, alla qualità delle urbanizzazioni ed alla sistemazione delle aree. Quanto migliore è tale condizione e più alto è il prezzo marginale. Volendo creare una scala ordinale viene stabilito che:

- minore qualità = 0
- normale qualità = 1

Per il caso in esame tale attitudine pare essere normale solo per il comparativo “B”, e ciò in considerazione del fatto che detto bene è parte di un piccolo comparto residenziale, formato da lotti regolari, asservito da strada interna di lottizzazione, dotato di urbanizzazioni regolari e spazi comuni, con edifici caratterizzati da una stessa tipologia edilizia, realizzati a quota maggiore rispetto al piano campagna circostante quindi in maggior sicurezza da un punto di vista idraulico, regolarmente distribuiti sul territorio.

Nel caso in esame il prezzo marginale della caratteristica è calcolato in percentuale sul valore di vendita, che lo scrivente assume pari al 11%. Quindi:

- comparativo A: prezzo marginale €. $177.500,00 \times 0,11 = \text{€} 19.525,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $267.000,00 \times 0,11 = \text{€} 29.370,00$

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

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

Nella fattispecie abbiamo infatti due diverse tipologie edilizie:

- il comparativo “A”, è relativo ad un'abitazione monofamiliare;
- il comparativo “B” è relativo ad un'abitazione bifamiliare, a tipologia terra-tetto quindi assimilabile, per autonomia ed indipendenza ad una tipologia monofamiliare;
- il bene oggetto di perizia è porzione di edificio rurale, plurifamiliare, quindi assimilabile ad un piccolo condominio.

La scala ordinale è la seguente:

- tipologia condominio = 0
- tipologia mono/bifamiliare = 1

La differenza di caratteristica è stimata dallo scrivente a percentuale, pari al 5% sull'importo di vendita, come segue:

- comparativo A: prezzo marginale €. $177.500,00 \times 0,05 = \text{€} 8.875,00$
- comparativo B: prezzo marginale €. $267.000,00 \times 0,05 = \text{€} 13.350,00$

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

Per il caso in esame, avendo visionato il bene oggetto di stima e gli atti di compravendita dei comparativi, lo scrivente rileva la presenza di impianto fotovoltaico per il bene di cui al comparativo "B", caratteristica questa non presente nel comparativo "A" e nel bene oggetto di stima.

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

- Assenza di impianto fotovoltaico = 0;
- Dotazione di impianto fotovoltaico = 1;

Il prezzo marginale delle classi della dotazione impiantistica si stima considerando i differenziali di spesa, in base ai costi d'intervento necessari per passare da un livello ad un altro superiore, nonché la resa economica attuale e futura in termini di risparmio energetico.

Nella fattispecie il passaggio dalla classe 0 alla 1 è assunto per un importo pari a €. 15.000,00, di cui €. 9.000,00 per la realizzazione dell'impianto (compreso di fornitura e posa, progettazione, certificazioni) e €. 6.000,00 per la resa economica in termini di risparmio energetico sui costi dell'energia attuali e futuri per i primi 10 anni.

C.3.4 Valore di mercato

In tabella n. 5 Lotto 2 è riportato per ciascun immobile comparativo l'importo in Euro di ogni diversa caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima, calcolato attraverso il prodotto tra il prezzo marginale di ciascuna e l'entità di tale differenza. La somma finale tra il prezzo di vendita e gli importi di ogni caratteristica genera il prezzo corretto.

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

Sempre con riferimento alla tabella n. 5, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima calcolato con il metodo del M.C.A. è quindi calcolato come segue:

$$Vm = (Prc. A + Prc. B) : 2$$

Dove:

Vm: valore di mercato

Prc: prezzo corretto

$$Vm = \text{€}. (141.730,24 + 156.258,29) : 2 = \text{€}. 148.994,26$$

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

Vu. Vm : Sc, dove:

Vm: valore di mercato

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

Quindi:

$$Vu = \text{€}. 148.560,97 : mq 115,74 = \text{€}./mq 1.287,32$$

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

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

Vmn: valore di mercato al netto delle suindicate spese

S-1: spese derivanti da attività di regolarizzazione/demolizione e/o messa in pristino: $S-1 = S-1a + S1b = \text{€}. 420,00 + \text{€}. 5.362,60 = \text{€}. 5.782,60$

S-2: debiti condominiali: $\text{€}. 0,00$

Quindi:

$$Vmn = \text{€}. 148.994,26 - (5.782,60 + \text{€}. 0,00) = \text{€}. 143.211,66$$

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

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

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

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

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

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

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

- tipologia costruttiva;
- destinazione d'uso.

La ricerca è stata fatta su una area di raggio pari a 50 km, per qualsiasi taglio di superficie.

Per il caso in esame la ricerca ha prodotto il risultato di n. 16 immobili (si veda documento prodotto da www.procedure.it allegato n. 8), di cui validi n. 10, per ciascuno dei quali è riportato il prezzo a base d'asta ed il prezzo di aggiudicazione, con le rispettive percentuali di confronto rispetto al prezzo di mercato stimato. Il portale produce altresì la media delle suddette percentuali.

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

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

- (Pagg/Vm) Prezzo di aggiudicazione /Valore di mercato = 75,14%
- (Pba/Vm) Prezzo base asta /Valore di mercato = 87,32%

In base ai risultati sopra evidenziati, lo scrivente assume pertanto la percentuale di 87,32% quale riduzione del valore di mercato lordo, ai fini della stima del prezzo a base d'asta.

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

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

Dove:

Pba: prezzo a base d'asta

Vm: valore di mercato lordo stimato

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

Quindi:

$$Pba = \text{€} \cdot 148.994,26 \times 87,32\% = \text{€} \cdot 130.101,79$$

C.5. Esposizione del valore "worst case"

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

I) VERIFICHE FINALI

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

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

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

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

D.3. Circostanze ostative alla vendita

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

J) NOTE UTILI ALLA PROCEDURA

Nulla da segnalare.

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

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

Rosignano Marittimo, lì 23/09/2025

Il CTU geom. Andrea Cavasin

ALLEGATI

1. Documentazione integrativa in merito alle ispezioni ipotecarie e visure catastali;
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali;
3. Documentazione fotografica;
4. Documentazione grafica;
5. Nota dell'Agenzia Delle Entrate;
6. Pratiche edilizie pregresse;
7. Elaborati grafici, calcoli e tabelle di stima;
8. Prospetto riepilogativo degli abusi edilizi;
9. Quesito del G.d.E.