

**Dott. Ing. Mauro Mannucci**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, n°1625

Via S. Lopez, 6 - 57127 Livorno - Italia

tel 329 8077161

e-mail: [mannucci.mauro@gmail.com](mailto:mannucci.mauro@gmail.com) - [mauro.mannucci@ingpec.eu](mailto:mauro.mannucci@ingpec.eu)

C.F. MNMRA72D30E625F P.I. 01356030492

Spett. G.d.E. **Dott.sa Emilia Grassi**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Livorno

Livorno, li 18.06.2024

**Oggetto: E.I. n. 16/23** [REDACTED]

**Invio perizia revisione 1**

Io sottoscritto Ing. Mauro Mannucci, CTU per l'esecuzione in oggetto, a seguito dell'ordinanza datata 11.06.2024, con la quale Il GdE Grassi invitava l'esperto

*"a integrare la perizia di stima con la indicazione del valore della intera proprietà e conseguentemente del prezzo base d'asta della stessa",*

deposito in data odierna la revisione 1 della perizia di stima, nella quale viene indicato anche il valore a base d'asta in caso di vendita dell'intera proprietà.

Distinti saluti

Ing. Mauro Mannucci





est con Via Tagliamento, ad ovest altra u.i. facente parte della stessa casa (sub. 601 l'appartamento e sub. 604 la corte) ed a sud con altra u.i. distaccata (sub. 605), salvo se altri e più precisi confini;

**Dati catastali:** Comune di Piombino

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	13	1782	607	A / 3	3	4 vani	55 mq	€ 268,56	Loc. Montegemoli	T	-
FABBR.	13	1782	609	F / 1		158 mq			Loc. Montegemoli	T	-
<b>Intestati</b>						<b>Codice Fiscale</b>		<b>Regime</b>			
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX			
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX			

**Conformità catastale:** non conforme (si veda par. 1);

**Conformità al Pignoramento:** conforme;

**Continuità delle trascrizioni:** garantita secondo i seguenti schemi (si veda par. 2):

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
28/06/07	OGGI	3888	03/07/07	XXXXXXXXXX	1/2		XXXXXXXXXX	1/1	b.p.	C.F. Piombino f.13 - p. 1782 - sub. 607
12/11/03	03/07/07	1139	05/09/07	XXXXXXXXXX	1/1	b.p.	XXXXXXXXXX usuf.			C.F. Piombino f.13 - p. 71 - subb. 601 e 602
12/11/03	05/09/07	6792	04/12/03	XXXXXXXXXX			XXXXXXXXXX nuda prop.	1/1	b.p.	C.F. Piombino f.13 - p. 71 - subb. 601 e 602
01/12/89	04/12/03	5745	29/12/89	XXXXXXXXXX	1/1	b.p.	XXXXXXXXXX	1/1		C.F. Piombino f.13 - p. 71 - sub. 3

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
05/05/08	OGGI	2872	20/05/08	XXXXXXXXXX	1/2		XXXXXXXXXX	1/3	b.p.	C.F. Piombino f.13 - p. 1782 - sub. 609
				XXXXXXXXXX	1/2		XXXXXXXXXX	1/3		
01/12/89	04/12/03	5745	29/12/89	XXXXXXXXXX	1/1	b.p.	XXXXXXXXXX	1/1		C.F. Piombino f.13 - p. 71 - sub. 3

**Gravami e servitù:** nessuno;

**Conformità urbanistica:** NON conforme (si veda par. 3);

**Certificazione di Abitabilità:** assente (si veda par. 3);

**Disponibilità del bene:** occupato dal contitolare non debitore e quindi da considerarsi occupato (si veda par. 4)

**Creditore procedente:**

[REDACTED]

**Ulteriori creditori iscritti:**

[REDACTED]

**Ulteriori creditori intervenuti:**

[REDACTED]

**Titolari del diritto espropriando:**

[REDACTED]

**Contitolari non debitori:**

[REDACTED]

**Debitori non datori d'ipoteca:** nessuno.

**Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento:**

- Iscrizione del 4.12.2018 particolare n. 1416: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 16.10.2018 rep. 1479/2018, concessa a garanzia di complessivi € 175.000,00 di cui € 167.922,64 di capitale, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]





**- SOMMARIO -**

- 1 Riferimenti catastali
- 2 Trascrizioni ed Iscrizioni
- 3 Conformità edilizia
- 4 Disponibilità dei beni
- 5 Descrizione dei beni
- 6 Stima dei beni

---

Allegati

\*\*\*\*\*

- lo sottoscritto Ing. Mauro Mannucci, nato a Livorno il 30.04.1972, con studio professionale in Livorno, Via S. Lopez n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n°1625 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, a seguito dell'incarico affidatomi in data 9.03.2023 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.sa Emilia Grassi:
- ho provveduto a ricercare e raccogliere presso i rispettivi Enti pubblici la necessaria documentazione relativa all'immobile in oggetto;
- in data 28.03.2023 mi sono recato sul posto per il sopralluogo in presenza del Custode IVG, nella persona dell'incaricato Marco Voglini ed ho potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici;
- in data 11.06.24 Il GdE invitava l'esperto a *"integrare la perizia di stima con la indicazione del valore della intera proprietà e conseguentemente del prezzo base d'asta della stessa"*

Visti i punti precedenti, il sottoscritto espone quanto segue:

**1 – RIFERIMENTI CATASTALI**

**Confini:**

Gli immobili (appartamento e corte) confinano a nord con Via Tevere, ad est con Via Tagliamento, ad ovest altra u.i. facente parte della stessa casa (sub. 601 l'appartamento e sub. 604 la corte) ed a sud con altra u.i. distaccata (sub. 605), salvo se altri e più precisi confini;

**Dati catastali:**

Comune di Piombino

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	13	1782	607	A / 3	3	4 vani	55 mq	€ 268,56	Loc. Montegemoli	T	-
FABBR.	13	1782	609	F / 1		158 mq			Loc. Montegemoli	T	-
<i>Intestati</i>						<i>Codice Fiscale</i>		<i>Regime</i>			
██						████████████████████		████████████████████			
██						████████████████████		████████████████████			

Tali identificativi catastali corrispondono allo stato di fatto ed a quelli presenti nei seguenti atti:

- atto di pignoramento part. 1103 del 2023
- ipoteca part. 1416 del 2018
- atti di provenienza part. 3888 del 2007 e part. 28721 del 2008.

Nel seguito è schematizzato lo storico delle principali variazioni catastali degli immobili, con i relativi intestatari nel corrispondente periodo; per quanto riguarda il sub. 607:

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione	Corrispondenti intestati
FABBR.	13	1782	607	A / 3	3	4 vani	COMPRAVENDITA del 28/06/2007 Notaio NATALE BRIGIDA di PIOMBINO (LI) Rep.n. 2497 - Trascrizione n. 3888.1/2007 di VOLTERRA	████████████████████ ████████████████████
FABBR.	13	1782	607	A / 3	3	4 vani	Voltura n. 4351.1/2007 del 30/05/2007 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Notaio NATALE BRIGIDA di PIOMBINO Rep.n. 2467 (n. LI0084547)	████████████████████
FABBR.	13	1782	607	A / 3	3	4 vani	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/06/2007 n.LI0083196 (n. 26667.1/2007)	████████████████████ ████████████████████

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione	Corrispondenti intestati
FABBR.	13	1782	601	A / 3	3	8 vani	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 14/11/2006 n. LI0100680 (n. 26492.2/2006)	[REDACTED]
FABBR.	13	71	601	A / 3	3	8 vani	DONAZIONE ACCETTATA del 12/11/2003 Notaio LALLO ANGELA di PIOMBINO (LI) Rep.n. 51850 - Trascrizione n. 6792.1/2003 di VOLTERRA	[REDACTED]
FABBR.	13	71	601	A / 3	3	8 vani	DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE del 17/07/1998 (n. B00003.1/1998)	[REDACTED]
FABBR.	13	71	3				VARIAZIONE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del 07/05/1994 (n. 11886.1/1994)	[REDACTED]
FABBR.	13	71	3				DONAZIONE del 01/12/1989 Notaio DR. A LALLO di PIOMBINO Rep.n. 15111	[REDACTED]
FABBR.	13	71	3				COSTITUZIONE del 29/09/1989 (n.25658.1/1989)	[REDACTED]

Per quanto riguarda il sub. 609 invece:

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione	Corrispondenti intestati
FABBR.	13	1782	609	F / 1		158 mq	ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DI CORTI PERTINENZIALI del 05/05/2008 Notaio MORELLI DAVID di PIOMBINO Rep. n. 77764 - Trascrizione n. 2872.2/2008 di VOLTERRA	[REDACTED]
FABBR.	13	1782	609	F / 1		158 mq	STRALCIO AREE URBANE D.A.B.C.N.C. del 23/04/2008 n. LI0059202 (n.615.1/2008)	[REDACTED]
TERRENI	13	1782		ENTE URBANO		1970 mq	FRAZIONAMENTO del 17/09/2002 n. 108615 (n. 960.1/2002)	[REDACTED]
TERRENI	13	71		ENTE URBANO		2770 mq	FRAZIONAMENTO del 26/10/1991 MOD.51 N.522/91 (n. 522.20/1991)	[REDACTED]
TERRENI	13	71		ENTE URBANO		3130 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1989 T.M.988/89 (n. 17.40/1989)	[REDACTED]
TERRENI	13	71		SEMINATIVO ARBOR.	2	2330 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 04/02/1986 (n. 7683)	[REDACTED]
TERRENI	13	71		SEMINATIVO ARBOR.	2	9090 mq	Impianto meccanografico del 13/12/1974	[REDACTED]

Come si può notare, l'attuale sub. 607 part. 1782 deriva dal precedente sub. 601 part. 1782 per frazionamento n. 26667.1/2007 del 18.06.2007: a tale identificativo catastale corrisponde l'immobile citato nell'atto di donazione part. 6792 del 4.12.2003 e nel successivo atto di annullamento retroattivo part. 11398 del 5.09.2007.

A sua volta il sub. 601 part. 1782 deriva dal precedente sub. 601 part. 71 per variazione causa allineamento mappe n.26492.2/2006 del 14.11.2006, mentre il sub. 601 part. 701 deriva dal sub. 3 part. 71 causa ristrutturazione n. B00003.1/1998 del 17.07.1998: a tale identificativo catastale corrisponde l'immobile citato nell'atto di donazione part. 5747 del 29.12.1989.

L'attuale planimetria catastale (si veda in allegato) è stata depositata nel 2007 e non corrisponde né allo stato di fatto né allo stato di diritto urbanistico edilizio (si veda il par. 3.2); una volta sanate tali difformità, sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale.





contro: G [REDACTED]  
vedovo, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
oggetto: locale magazzino diviso in più vani, posto in Comune di Piombino, località Montegemoli, snc, con annessa corte esclusiva di circa 2.500 mq, censito al NCEU foglio 13, mappale 71, sub. 3

B. Trascrizione part. 6792 del 4.12.2003, atto di donazione accettata rogato dal Notaio Angela Lallo di Piombino in data 12.11.2003 rep. 51850:

a favore: [REDACTED] come bene personale, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà dei beni sotto descritti e terza parte, relativamente ad altri immobili

contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, mantenendo per sé il diritto di usufrutto vitalizio

oggetto: 2 appartamenti in Comune di Piombino, località Montegemoli n.15, piano terreno con annessa corte di circa 2.500 mq:

abitazione di tipo economico al CF foglio 13, mappale 71, sub. 601, A3 di 8 vani e

abitazione di tipo economico al CF foglio 13, mappale 71, sub. 602, A3 di 4 vani

NOTA: tale donazione risulta annotata con la seguente

C. Annotazione part. 1139 del 5.09.2007, atto di risoluzione parziale rogato Notaio Natale Brigida di Piombino in data 30.05.2007 rep. 2467/1151, relativa all'atto part. 6792/2003:

a favore: [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

oggetto:

2 appartamenti in Comune di Piombino, località Montegemoli n.15, piano terreno:  
abitazione di tipo economico al CF foglio **13**, mappale **71**, sub. **601**, A3 di 8 vani e  
abitazione di tipo economico al CF foglio **13**, mappale **71**, sub. **602**, A3 di 4 vani

NOTA: a seguito di tale atto di risoluzione parziale, [REDACTED] deve intendersi piena proprietaria degli immobili oggetto di tale atto, in quanto reintegrata con effetto retroattivo dalla data dell'atto di donazione, del diritto di nuda proprietà

D. Trascrizione part. 3888 del 3.07.2007, atto di compravendita rogato dal Notaio Natale Brigida di Piombino in data 28.06.2007 rep. 2497/1177:

a favore:

[REDACTED] stato

civile celibe, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e

[REDACTED]

[REDACTED] stato civile nubile, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

contro:

[REDACTED] per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà,

oggetto:

appartamento in Comune di Piombino, località Montegemoli, piano terreno con  
annessa corte esclusiva:

abitazione di tipo economico al CF foglio **13**, mappale **1782**, sub. **607**, A3 di 4  
vani

note:

ai sensi della L.47/85 la parte venditrice dichiara che:

- l'immobile oggetto del presente atto preesisteva alla data del 1 settembre 1967;

- che per interventi edilizi successivi sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- autorizzazione rilasciata in data 6 febbraio 1992 per il rifacimento della copertura e delle facciate con il n. 92/A/006
- concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 12 maggio 1993 con il n. C/93/00504 per ristrutturazione e cambio d'uso da annesso agricolo in abitazione
- autorizzazione n. A/98/00689 rilasciata in data 31 luglio 1998 per il frazionamento dell'originario appartamento in due distinte unità immobiliari
- che per opere di ristrutturazione edilizia e modifica nella consistenza dell'immobile in oggetto mediante accorpamento di porzione della contigua unità immobiliare è stata presentata presso il Comune di Piombino Denuncia di Inizio Attività in data 6 giugno 2007; che in data 4 giugno 2007 è stata altresì redatta attestazione di conformità e relazione di asseveramento dal geometra Francini Pier Luigi di Piombino sulla conformità agli strumenti urbanistici vigenti di dette opere; che il Comune di Piombino non ha notificato nei termini di legge alcuna opposizione;
- che sull'area su cui sorge l'unità immobiliare in oggetto non sussistono vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;
- che ad eccezione di quanto sopra relativamente all'immobile stesso non sono stati eseguiti interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione e/o autorizzazione



E. Trascrizione part. 2872 del 20.05.2008, atto di identificazione catastale di corti pertinenziali

rogato dal Notaio Morelli David di Piombino in data 5.05.2008 rep. 77764/20945:

a favore: [REDACTED] per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà e

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

contro: [REDACTED] per la

quota di 1/3 del diritto di proprietà,

[REDACTED] per

la quota di 1/3 del diritto di proprietà e

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

oggetto: corte in Comune di Piombino, località Montegemoli, al CF foglio **13**, mappale **1782**, sub. **609**

nota:

- [REDACTED] era proprietaria esclusiva di un fabbricato, elevato di un solo piano fuori terra, posto in Piombino, località Montegemoli senza numero civico, costituito da due appartamenti per abitazione, identificati al CF al foglio 13, mappale 1782 subb. 606 e 607 e con altresì annessa una circostante corte, quale pertinenza in proprietà esclusiva;
- la detta [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] quanto appresso, facente parte del menzionato fabbricato posto in Piombino, località Montegemoli snc e precisamente: appartamento posto al pianoterreno, composto da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno con annessa,



quale pertinenza in proprietà esclusiva, una porzione di terreno ad uso corte, riportato al CF foglio 13, mappale 1782, sub. 607;

- giusta scheda di variazione numero 615, prodotta all'ufficio del territorio di Livorno in data 23 aprile 2008, si e' proceduto al frazionamento della detta corte annessa al fabbricato, la quale ha assunto i due nuovi subb. 608 e 609 del mappale 1782 del foglio 13;
- che a questo punto e' intenzione delle parti di procedere alla identificazione catastale delle due porzioni di corte di loro rispettiva proprietà: i comparenti hanno dichiarato di procedere alla identificazione catastale delle corti pertinenziali delle due abitazioni di loro rispettiva proprietà e precisamente:
- la corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento di proprietà di [REDACTED] censito al catasto dei fabbricati al foglio 13, mappale 1782, sub. 606 e' quella identificata al foglio 13, mappale 1782, sub. 608, della superficie catastale di 1.231 mq;
- la corte di pertinenza esclusiva dell'abitazione di [REDACTED] rappresentata al CF al foglio 13 mappale 1782, sub. 607, è quella identificata con il sub. 609 dei detti fogli e mappale, della superficie catastale di 158 mq.

Dalle suddette trascrizioni, estese oltre il ventennio, nonché dalle variazioni catastali sopra descritte, si evince quindi che i beni oggetto della presente procedura risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e
- [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

**2.2 – Situazione ipotecaria**

Su tali immobili gravano, al ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 4.12.2018 particolare n. 1416: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 16.10.2018 rep. 1479/2018, concessa a garanzia di complessivi € 175.000,00 di cui € 167.922,64 di capitale.

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

contro:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

oggetto:

in Comune di Piombino, località Montegemoli snc, piano T:

abitazione di tipo economico al CF foglio **13**, mappale **1782**, sub. **607**, A3 di 4 vani, e

ente urbano al CF foglio **13**, mappale **1782**, sub. **609**

- Trascrizione del 16.02.2023, particolare n. 1103, atto giudiziario di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Livorno in data 2.01.2023 rep. 5294

a favore:

[REDACTED], per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà e per essa, quale mandataria, [REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

oggetto:

in Comune di Piombino, località Montegemoli snc, piano T:

abitazione di tipo economico al CF foglio **13**, mappale **1782**, sub. **607**, A3 di 4  
vani, e  
area urbana al CF foglio **13**, mappale **1782**, sub. **609**, cat. F1

Nota: si precisa che

- in data 2.12.2019 [REDACTED] dei distinti contratti di cessione di crediti pecuniari, tra i quali risulta compresa l'ipoteca del 2018 sopra descritta;
- in pari data [REDACTED] affinché proceda all'incasso ed al recupero delle somme dovute in relazione al portafoglio di crediti acquisiti;
- [REDACTED] alcune attività connesse al recupero crediti;
- [REDACTED] procura speciale affinché provveda a compiere gli atti necessari alla gestione, recupero ed incasso dei crediti

### 2.3 – Intervenuti nella procedura

Nessuno

### 3 – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

#### 3.1– Inquadramento Urbanistico

Dalle visure effettuate in data 15.04.2023 dal sito della cartografia del Comune di Piombino l'immobile in oggetto ricade nel **Regolamento Urbanistico** vigente con la seguente destinazione:

- Zona Omogenea B: zone urbane edificate di recente formazione
  - categoria di intervento ammesso: r3b – fino alla demolizione totale dell'edificio
- Vincoli:
  - 1 – Fiume, torrente e corso d'acqua iscritto nell'elenco di cui al RD 11.12.1933 n. 1775 e relative sponde o piedi degli argini (lettera c, comma 1, art. 142, D.lgs. 22.01.2004 n. 42)
  - 2 – Zona di protezione intorno agli osservatori astronomici (LR 39/2005 Titolo IV)
- Fattibilità:
  - a. Relativa agli aspetti geomorfologici ed idraulici: F.4 (limitata)
  - b. Relativa agli aspetti della tutela della risorsa idrica: F.3 (condizionata)

In allegato si riporta un estratto della normativa vigente; per un'informazione più completa si rimanda alla lettura integrale delle norme di piano che disciplinano gli interventi ammessi sull'immobile in oggetto.



### 3.2 – Pratiche edilizie

#### Concessioni – Autorizzazioni - Condoni

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Piombino all'indirizzo di Via Tagliamento ed ai nominativi dei seguenti proprietari succedutesi nei vari periodi

- [REDACTED] fino al 1989
- [REDACTED] dal 1989 al 2007
- [REDACTED] dal 2003 al 2007
- [REDACTED] dal 2007 ad oggi
- [REDACTED] al 2007 ad oggi

sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

- Pratica Edilizia n. 1130/1991 del 4.11.1991 presentata da [REDACTED] per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di un appartamento posto in loc. Montegemoli n. 15, catastalmente identificato al foglio 13, mappale 71, sub 2.

Dai dati catastali e dall'analisi delle planimetrie allegate, si è riscontrato che questa pratica non riguarda l'edificio in oggetto, bensì quello confinante.

- Pratica Edilizia n. 300/1992 del 3.03.1992 presentata da [REDACTED] per variante ex art. 13 alla pratica n. 1130/1991; pertanto tale pratica non risulta relativa all'edificio in oggetto

- Pratica Edilizia n. 649/1992 del 25.06.1992 presentata da [REDACTED] per la realizzazione di una piazzola in calcestruzzo con recinzione e successiva installazione di deposito di GPL,

da effettuarsi nel fondo posto in loc. Montegemoli n. 15 (pratica soggetta al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi).

Dall'analisi della documentazione allegata si evince che tale deposito di GPL sarà utilizzato anche per alimentare la caldaia e la cucina dell'appartamento in oggetto.

Tale pratica ha portato al rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. A/92/649 del 30.11.1992

- Pratica Edilizia n. 504/1993 del 12.05.1993 presentata da ██████████; domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ex art. 13 L47/85 per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione per l'immobile posto in loc. Montegemoli, catastalmente identificato al foglio 13, mappale 71, sub 3.

Da notare che in data 4.08.1989 è stato presentato all'U.T.E di Livorno il Tipo Mappale 988 per accampionare il fabbricato come deruralizzato, il 29.09.1989 è stato presentato al NCEU l'accampionamento del fabbricato ed il 24.04.1993, con prot. 17498, è stata presentata domanda di deruralizzazione e di variazione di destinazione d'uso da fabbricato rurale a magazzino

Tale pratica ha portato al rilascio della Concessione Edilizia n. C/93/504 del 12.02.1994

- Pratica Edilizia n. 698/1998 del 3.07.1998 presentata da ██████████ autorizzazione per lavori di divisione di un appartamento residenziale posto in loc. Montegemoli in due unità immobiliari distinte sempre ad uso residenziale, con piccole modifiche interne; catastalmente identificato al foglio 13, mappale 71, sub 3.

Tale pratica ha portato al rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. A/98/689 del 31.07.1998

- DIA n. 905/2005 del 6.07.2005 presentata da ██████████ per l'installazione di un deposito interrato di GPL nella corte dell'immobile posto in loc. Montegemoli n.15, catastalmente identificato al foglio 13, mappale 1782.

Tale deposito va a sostituire quello esistente fuori terra.

- DIA n. 448/2007 del 4.06.2007 presentata da ██████████ per ristrutturazione edilizia e modifica nella consistenza di due unità immobiliari aderenti nell'immobile posto in loc. Montegemoli n. 15; catastalmente identificato al foglio 13, mappale 1782, sub 601 e 602.

La modifica prevede lo scorporo di un vano dall'appartamento identificato con il sub. 601 e la sua inclusione nell'appartamento identificato con il sub. 602

Alla D.I.A. risultano allegate le tavole del progetto asseverato, con planimetrie e sezioni.

Da quanto sopra descritto si evince che le planimetrie e sezioni allegati alla DIA del 2007 costituiscono lo stato legittimo dell'immobile oggetto della procedura.

### **3.3 – Abitabilità – Agibilità**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Piombino, ripetute 2 volte su espressa sollecitazione, non sono emerse le Attestazioni di Abitabilità relative all'immobile in oggetto.

A giudizio dello scrivente sarebbe stato necessario richiedere la certificazione in almeno 2 occasioni, a seguito delle seguenti pratiche:

- 504/93: cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione

- 698/98: divisione dell'appartamento in 2 unità immobiliari distinte

Ad oggi l'appartamento risulta pertanto sprovvisto dell'Abitabilità, che sarà necessario richiedere e la cui spesa ricadrà presumibilmente sul futuro acquirente.

### **3.4 – Valutazione della conformità edilizia**

#### **Stato di fatto**

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 28.03.2023, lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde alle suddette planimetrie del 2007, salvo che per le seguenti difformità:

- 1) Le pareti che dividevano la zona soggiorno/pranzo rispettivamente dalla cucina e dal ripostiglio sono state demolite, creando un ambiente unico e spostando la zona cottura nell'ex ripostiglio. Ad oggi la zona dell'ex cucina è stata "separata" con mobilio dal resto del soggiorno per ricavarne una zona notte ma, non comportando opere murarie, tale modifica non viene considerata
- 2) Il bagno è stato ingrandito rispetto a quello originario, spostando un po' la parete di separazione dal soggiorno ed andando ad occupare una parte della ex cucina, allo scopo di ricavare un'ampia zona doccia;
- 3) Le pareti che delimitavano il disimpegno tra zona giorno e zona notte sono state spostate in modo da agevolare l'ingresso nel bagno con una porta di dimensioni superiori e creando un ampliamento della camera
- 4) Nella corte è stata installata una casetta in legno di dimensioni in pianta 2,40 m x 1,60 m ed altezza in gronda di 1,60 m
- 5) Nella corte è stata realizzato un pergolato della superficie di circa 14 mq con copertura in tavole di legno.



Tali interenti risultano realizzati in difformità o in assenza di titolo e pertanto abusivi: ne deriva che l'immobile risulta NON conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

**Periodo di attuazione degli abusi edilizi:**

Per espressa ammissione del comproprietario non debitore [REDACTED] (si veda la dichiarazione dell'occupante allegata), tali abusi sono stati da lui commessi nel 2007, subito dopo aver acquistato l'immobile.

**Modalità di intervento per la regolarizzazione degli abusi:**

**Per quanto attiene al punto 1):**

la realizzazione di un tale ambiente unico non è in contrasto con la vigente normativa;  
la superficie minima degli ambienti risulta normata dall'art. 46 punto 1.5 e 1.6, che recitano  
*"Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:*

- mq. 14 per soggiorno e camere da letto per due persone (ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno 14 mq.);
- mq. 9 per camera da letto singola e per ogni altro vano utile di categoria A1;
- i lati non potranno essere inferiori a 2 ml.

*Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nel locale di soggiorno la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 1,50, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di motivata impossibilità".*

Il locale in oggetto misura 27,6 mq, superiore al minimo di  $14 + 1,5 = 15,5$  mq, per cui risulta conforme.



Il rapporto aeroilluminante risulta normato dall'art. 46 punto 1.1, 1.2 e 1.3, che recitano:

*“Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.*

*1.2 Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento (RAI) non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1. ...*

*Non concorrono al rispetto di quanto previsto al precedente punto 1.2) i portoni o portoncini, anche se vetrati, che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare e le portefinestre che si affaccino su aree di proprietà non esclusiva a meno che non siano dotati di apertura a vasistas o di altro sistema che consenta l'areazione anche a porta chiusa”.*

Nel caso in esame il locale di 27,6 mq richiede una superficie vetrata di minimo  $27,6 / 8 = 3,5$  mq

La superficie vetrata disponibile delle finestre risulta di 1,8 mq e quindi inferiore; considerando anche il portoncino d'ingresso, che è vetrato, avremmo invece 3,8 mq, superiore al minimo richiesto. Giova precisare che il portoncino attuale non è però apribile a wasistas e quindi ad oggi lo stato di fatto risulta non conforme.

Al netto di eventuali ulteriori opere murarie, tale non conformità potrebbe essere sanata semplicemente sostituendo il portoncino d'ingresso con uno apribile a wasistas.

Per quanto attiene al punto 2):

la realizzazione di un bagno più grande non è in contrasto con la vigente normativa.

Per quanto attiene al punto 3):

trattasi di locale disimpegno e di camera, che risultano normati dal suddetto dal suddetto art. 46 punto 1.5 e 1.6 : per quanto attiene alle superfici minime

- Il disimpegno che divide il soggiorno dal bagno ha attualmente una superficie di 1,2 mq e quindi conforme alle prescrizioni (sup. minima richiesta 1,2 mq)

- La camera ha attualmente una superficie di 13,8 mq e quindi conforme alle prescrizioni (sup. minima richiesta 9 mq per una camera singola)

Per quanto invece riguarda il rapporto aeroilluminante, esso risulta normato dal suddetto art. 46 punto 1.1, 1.2 e 1.3:

Nel caso in esame la camera di 13,8 richiede una superficie vetrata di minimo  $13,8 / 8 = 1,7$  mq

La superficie vetrata disponibile delle finestre risulta di 1,6 mq e quindi inferiore, per cui lo stato attuale non soddisfa le norme vigenti; giova precisare che nella configurazione prevista a progetto la camera avrebbe dovuto avere una superficie di 12,4 mq, con una superficie illuminante minima di 1,6 mq, per cui sarebbe stata conforme.

Una soluzione semplice per ripristinare la conformità alle norme vigenti sarebbe quella di riportare la parete divisoria tra disimpegno e camera nella posizione originariamente prevista in progetto, andando così a ridurre convenientemente la superficie della camera.

Per quanto attiene al punto 4):

l'utilizzazione di tali manufatti è normata dall'art. 18 punto 3.3 – Arredi da giardino del vigente regolamento Edilizio, che recita:

*“Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume, gli elementi accessori necessari per l' utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.*

*Sono compresi in tale definizione:.....*

*- Piccoli manufatti in legno destinati al ricovero attrezzi fino ad una superficie massima di mq. 3,50 ed altezza massima al colmo di ml. 2,20”.*

Nel caso in esame le dimensioni in pianta del manufatto sono 2,40m x 1,60m, quindi con una superficie di 3,8 mq superiore a quella consentita e pertanto esso non è configurabile come intervento di edilizia libera, come invece prevedrebbe il regolamento all'art. 18 punto 2.

La soluzione più semplice per ripristinare la conformità edilizia è la rimozione di questo manufatto.

Per quanto attiene al punto 5):

l'utilizzazione di tali manufatti è normata dall'art. 18 punto 3.2 - Pergolato o altra struttura ombreggiante del vigente regolamento Edilizio, che recita:

*“tali strutture, dovranno essere realizzate con elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell' alluminio anodizzato), atti a consentire il sostegno del verde rampicante o della copertura ombreggiante che potrà essere esclusivamente in tela. E' vietato l' uso di altri tipi di materiale. La superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 30. La stessa non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. Per i pergolati è obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato stesso. L' assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante, o la presenza di qualsiasi tipo di copertura, diversa da quella precedentemente descritta, esclude la struttura dalla definizione data e non ne consente l'autorizzazione”.*

Essendo la copertura in legno anziché tela e non essendovi rampicanti, tale manufatto non ricade nella fattispecie normata e pertanto non è configurabile come intervento di edilizia libera, come invece prevedrebbe il regolamento all'art. 18 punto 2.

La soluzione più semplice per ripristinare la conformità edilizia è la rimozione di questo manufatto, o la sostituzione del manto di copertura con uno in tela e l'aggiunta di rampicanti.

Pertanto la conformità urbanistica potrebbe essere regolarizzata con una pratica in sanatoria, che preveda però alcune demolizioni ed alcune opere murarie, atte a modificare le superfici di alcuni ambienti, in modo tale da ripristinare il rispetto delle vigenti normative in materia.

A completamento di ciò sarà poi necessario aggiornare anche la planimetria catastale.



Spese previste:

- oneri per la sanatoria = € 1.000
- spese tecniche (Comune + Catasto) ~ € 3.000
- spese per opere murarie e smaltimenti ~ € 4.000
- spese per la sostituzione del portoncino ~ € 5.000

Totale spese previste per la regolarizzazione: ~ € 13.000.



#### **4 – DISPONIBILITA' DEI BENI**

##### **4.1 – Stato di possesso**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Ufficio del Registro a carico di  in qualità di dante causa (si veda allegato), non sono emersi contratti di locazione o comodato per l'immobile in oggetto.

Tale informazione è stata confermata in sede di sopralluogo, avvenuto in data 28.03.2023, durante il quale lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile risulta attualmente occupato dal comproprietario non debitore della residua quota di 1/2, sig.   e che pertanto è da considerarsi occupato ai fini della vendita.

##### **4.2 – Situazione condominiale**

Trattandosi di un immobile indipendente, non vi sono spese condominiali.



## 5 – DESCRIZIONE DEI BENI

cfr. localizzazione, planimetria e documentazione fotografica (in allegato)

L'immobile è situato nel Comune di Piombino, in località Montegemoli, in prossimità dello svincolo di uscita dalla SS398 che collega Venturina a Piombino; la zona è caratterizzata da una recente installazione industriale, con molti capannoni di attività produttive, che si sono insediati nella precedente zona agricola: l'immobile in oggetto è appunto un vecchio edificio agricolo poi deruralizzato e diventato civile abitazione, come alcuni altri in zona, posti a macchia di leopardo in mezzo ai nuovi capannoni.

La zona è praticamente priva di servizi, per i quali si deve far riferimento alla vicina Piombino; risulta abbastanza silenziosa e tranquilla in quanto l'immobile è situato proprio in un angolo del complesso sopra detto, fatta salva la vicinanza della superstrada a 4 corsie.

La proprietà occupa l'angolo tra Via Tevere e Via Tagliamento e deriva dal frazionamento di una maggiore consistenza: è costituita da una porzione di immobile di circa 58 mq e da una corte antistante di circa 200 mq, delimitata da un muretto perimetrale in bozze di calcestruzzo, sormontate da una recinzione metallica rivestita da telo oscurante.

Benché la toponomastica individui l'immobile come posto in Via Tagliamento, probabilmente per l'attuale accesso carrabile esistente da questo lato, l'accesso pedonale munito di numero civico 15 avviene da un portoncino in legno posto in Via Tevere; la corte è di forma circa rettangolare, di dimensioni ~10m x ~16m, con due propaggini laterali sui fianchi della casa, rispettivamente di dimensioni ~3m x ~4m e ~3,5m x ~8m; la parte principale è tutta piastrellata, quelle laterali no.

Attualmente sono presenti degli arredi da giardino e un porticato che non rispettano le prescrizioni edilizie e che saranno da rimuovere, per cui non se ne tiene conto nella descrizione e nella valutazione complessiva del bene.

L'immobile è un edificio monopiano, con la classica forma a capanna, con una delle due falde leggermente più alta dell'altra; la struttura portante è in muratura, con solaio in laterizio e copertura in coppi toscani; le pareti sono caratterizzate da un cordolo basso in mattoncini a faccia vista, motivo che si ripete come contorno di porte e finestre, e da un intonaco grezzo, pitturato di bianco; esternamente si rilevano diverse tracce di umidità di risalita, con alcune zone con presenza di muffa e distacco di intonaco, cosa che si ripete anche sulla faccia inferiore degli aggetti di gronda; sulle pareti laterali sono staffati anche i motori dei condizionatori e dello scaldabagno. Le persiane sono in alluminio, colorate di marrone, in buone condizioni.

Da un portoncino a vetri si entra nel locale principale, di forma approssimativamente rettangolare (2,61m x 7,83m), attualmente diviso tramite armadi in una zona posteriore (2,61m x 3,79m) adibita a zona notte ed una zona anteriore adibita a soggiorno/pranzo (2,99m x 4,04m), oltre ad una zona cottura (2,16m x 2,37m).

Dalla zona giorno si accede ad un piccolo disimpegno (attualmente 1,00m x 1,20m, ma da ampliare), che a sua volta consente l'accesso ad un ampio bagno (1,58m x 3,06m) con ulteriore zona doccia ed alla camera (3,49m x 3,70m).

I pavimenti sono ovunque in ceramica marrone di media fattura, tranne che nel bagno, dove sono in ceramica a scacchiera bianca e blu; i rivestimenti nel bagno sono bianchi e blu ed i sanitari sono in buone condizioni; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco ma presentano diverse tracce di muffa ed umidità, sia da risalita che da infiltrazione dalla copertura; le porte sono in tamburato di scarso pregio, mentre le finestre sono in legno con vetro camera, ma necessitano di manutenzione ed in un caso, di sostituzione del vetro.

L'immobile risulta collegato alla rete idrica comunale ed alla rete fognaria, ma non alla rete del gas metano; nonostante vi sia un deposito GPL interrato che serviva l'intera casa, ad oggi la porzione in oggetto non ne risulta servita, per cui il riscaldamento avviene tramite pompe di calore e split, che fanno anche da condizionatori, mentre l'acqua calda sanitaria è realizzata tramite



scaldabagno elettrico e la cottura dei cibi è fatta tramite piastre a induzione.

L'impianto elettrico è sotto traccia e dotato di contatore elettronico.



Complessivamente il livello delle finiture è limitato e lo stato di conservazione è abbastanza carente, soprattutto in termini di umidità e distacco di intonaci.



Superficie commerciale appartamento = 58,4 circa



Superficie corte privata = 200 mq circa



**6 – VALUTAZIONE DEI BENI**

**6.1 - metodo di stima utilizzato**

**Valore catastale** (Art. 52 del DPR 131/1986).

In base a tale articolo di legge il valore di un immobile viene calcolato sulla base della rendita catastale non rivalutata dell'immobile, con opportuni coefficienti moltiplicativi in funzione della categoria catastale; nel caso in esame si avrebbe:

**CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI ( Fabbricati e Terreni )**

Categoria catastale:  
 A/3 - Abitazioni di tipo economico

Data di riferimento: 17 Giugno 2023 oggi

Rendita catastale € 268,56 (cerca online)

Abitazione principale:

**Calcola**

---

*A/3 - Abitazioni di tipo economico*

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 281,99
Moltiplicatore catastale	110
<b>Valore catastale immobile</b>	<b>€ 31.018,68</b>

A giudizio dello scrivente questi valori non sono del tutto attendibili e comunque non sono direttamente legati alle reali caratteristiche dell'immobile in questione: infatti ad oggi la rendita catastale è calcolata in base alla Categoria, alla Classe ed alla Consistenza di un'unità immobiliare urbana.



La Categoria viene assegnata in base alla posizione, alla destinazione d'uso e ad alcune caratteristiche generali dell'immobile e risponde spesso al criterio "dell'omogeneità territoriale", per cui in una certa zona della città la maggior parte degli edifici tenderanno ad avere la medesima Categoria; la Classe dipende in generale da alcune caratteristiche dell'unità immobiliare e molto spesso risponde esclusivamente al criterio "dell'omogeneità locale", per cui se in un edificio vi sono tutti A/4 di 4° classe, un appartamento anche con caratteristiche diverse avrà probabilmente la medesima classe.

Inoltre la classificazione catastale segue il principio "dell'ordinarietà", intendendo che un immobile appartiene ad una certa classe se presenta mediamente certe caratteristiche "a media vita", indipendentemente dal fatto che sia di nuova costruzione, restaurato o in cattivo stato di manutenzione.

Infine la Consistenza: nel caso di abitazioni civili si basa sul numero dei vani dell'unità immobiliare, definendo come vano un locale che abbia certe dimensioni minime e massime, per cui due appartamenti possono avere, a parità di vani, superfici completamente diverse; nel caso di altre categorie si basa sul mq catastale, il cui calcolo non ha una diretta corrispondenza ai cosiddetti "mq commerciali".

Da queste considerazioni si evince che la rendita catastale, così calcolata, è un parametro che non ha corrispondenza diretta alle reali caratteristiche dell'immobile, alla sua dimensione ed al suo stato di manutenzione, per cui non trova riscontro nell'attuale mercato immobiliare.

Nel caso in esame poi, verrebbe completamente trascurato il valore della corte, che risulta censita come F1 e, come tale, senza attribuzione di rendita.

### **Metodi analitici**

A giudizio dello scrivente, per stimare il valore attuale di un immobile, non è consigliabile utilizzare metodi di stima analitici, quali il "metodo della capitalizzazione dei redditi": tale metodo infatti, pur

essendo fondato su principi economici tecnicamente validi, risulta di difficile applicazione date le condizioni economiche del mercato attuale, che non consentono di valutare con precisione attendibile il tasso di capitalizzazione e l'entità delle spese ed in quanto il valore dell'immobile ricavato con tale metodo varia in maniera notevole anche per variazioni minime del tasso.

Qualora si sia in presenza di un immobile "messo a reddito" tramite una locazione, e sempre con le suddette premesse, questo metodo può però essere utilizzato per fornire un'indicazione di massima o un riscontro del valore stimato per altre vie; poiché però nel nostro caso non vi sono contratti di locazione onerosa in essere, esso non risulta applicabile.

### Metodi sintetici

Dovendo stabilire il più probabile valore dell'immobile in oggetto, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "**metodo sintetico**", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Come parametro di riferimento è stato preso il metro quadro di superficie lorda dell'immobile: gli elementi accessori quali la corte esclusiva, sono stati omogeneizzati al mq di appartamento tramite gli opportuni coefficienti previsti dalla norma UNI 10750, al fine di ottenere la seguente superficie lorda convenzionale:

<b>Superfici</b>	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>mq</b>
appartamento	58,4	100%	58,4
corte (fino a 25 mq)	25,0	10%	2,5
corte (parte eccedente i 25 mq)	175,0	5%	8,8
<b>totale</b>			<b>69,7</b>

superficie lorda convenzionale = ~ 69,7 mq

## 6.2 – stima del valore di mercato

Entrando nel merito della valutazione, per stimare correttamente il valore del suddetto parametro di riferimento, ovvero il mq convenzionale lordo, vi possono essere diversi metodi.

### - Valutazioni OMI –

Tale metodo, basato su osservazioni del mercato immobiliare effettuate da enti istituzionali e disponibili sul sito dell’Agenzia delle Entrate, fornisce delle stime sul valore al mq di immobili riconducibili, per zona e tipologia, a quello in esame: per il Comune di Piombino la zona di interesse corrisponderebbe alla zona R6, che però risulta prevalentemente adibita ad attività industriali e per la quale non sono disponibili delle quotazioni ufficiali;

si può fare però riferimento alla zona limitrofa, che circonda tutta la zona industriale in oggetto:

- zona: E4 – suburbana / Fabbriciane – Popolonia Stazione;
- categoria prevalente: residenziale, con abitazioni civili;
- per la tipologia “abitazioni civili”, le valutazioni aggiornate al 2° semestre 2022, riferite a “condizioni normali”, prevedono valori tra un minimo di 1.200 €/mq ad un massimo di 1.750 €/mq.

Questa fascia OMI è molto estesa e comprende tutta la zona limitrofa a Piombino, includendo quindi tutte le tipologie di immobili presenti, per cui i valori forniti hanno una forbice piuttosto ampia e sono necessariamente dei valori medi tra tutte queste tipologie.



Per quanto attiene all'immobile in oggetto, vista la posizione ed il livello di finiture, si ritiene che la valutazione più corretta, all'interno della forbice proposta dal servizio OMI, si dovrebbe attestare intorno ai 1.400-1.500 €/mq.

- Indagini di mercato -

Altro aspetto rilevante è il rapporto attuale tra domanda e offerta nel mercato immobiliare: valutandone il rispettivo potere di negoziazione si è adeguato il valore astratto di mercato a quello che dovrebbe essere il più probabile prezzo dell'immobile nel suo complesso in una compravendita tra privati.

Dall'analisi di mercato effettuata, è risultato che i prezzi in zona sono molto variabili; non considerando i valori estremi e facendo una media si trovano i seguenti prezzi:

- ~ € 1.900/2.000 per immobili "in condizioni buone/ottime"
- ~ € 1.700 per immobili "in condizioni medie"
- ~ € 1.400/1.500 per immobili "in condizioni da ristrutturare/scarse"

Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto:

come aspetti negativi si possono annoverare

- La localizzazione non è delle migliori, all'interno di una zona industriale e vicino alla superstrada;
- Le condizioni di manutenzione sono abbastanza scarse e l'immobile necessita di vari interventi murari e di rifinitura
- Vi è una sola camera (la seconda è stata ricavata parzializzando il soggiorno)
- Non vi è allacciamento alla rete del metano né al serbatoio di GPL interrato

Come aspetti positivi invece

- La zona è comunque tranquilla e abbastanza vicina a Piombino
- Vi è un'ampia corte esterna
- Le dimensioni sono contenute e quindi il possibile bacino di mercato è molto ampio

Dalla somma di queste considerazioni, è stato stimato un valore di mercato al mq e di conseguenza il valore di mercato dell'immobile nel suo complesso:

Superficie lorda convenzionale	mq	69,7
Valore di mercato stimato della piena proprietà	€/mq	1.450
<b>Valore di mercato stimato della piena proprietà</b>		<b>€ 100.993</b>

### 6.3 - prezzo base d'asta

Il valore di mercato sopra stimato si riferisce appunto ad una compravendita in regime di libero mercato, in cui l'acquirente è in grado di prendere visione dell'immobile, valutarlo appieno ed imbastire una trattativa con il venditore, che porti ad un punto d'incontro tra domanda ed offerta e fissi le modalità di pagamento, eventualmente dilazionato nel tempo.

Poiché il pignoramento riguarda la quota di 1/2 dell'appartamento, il valore di mercato della quota in oggetto è stato valutato proporzionalmente, partendo dal valore dell'intero, ma considerando anche la componente di rischio esistente nell'acquisire una quota di un immobile, senza la certezza futura di poter acquisire anche la parte rimanente, o comunque di inseguirla all'interno di un mercato ristretto e "vincolato", al di fuori dei consueti parametri del mercato libero.

Nel caso invece di giudizio di divisione e quindi di vendita dell'intera proprietà, tale rischio non sussiste più ed il parco dei possibili acquirenti si amplia di molto.

Nel caso di vendita all'asta inoltre il mercato è "alterato" e si tende a trovare un acquirente in tempi minimi e con metodologie restrittive; il partecipante all'asta concorre all'acquisto del bene con le indicazioni ricavate dalla perizia, ma nell'ordinanza di vendita si legge: "la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni": ciò impone allo stimatore di ridurre convenientemente il valore di mercato del bene, nello stabilire il prezzo base d'asta.

In caso di aggiudicazione l'entrata in possesso del bene avviene: in condizioni normali, dopo circa due o tre mesi e, qualora l'immobile risulti occupato e sia necessario adire a vie legali per ottenere l'effettiva esecuzione dell'immobile e la sua consegna, i tempi diventano più lunghi; nel caso in oggetto l'immobile è occupato dal terzo contitolare e quindi è da considerarsi occupato ai fini della vendita.

Poiché il ripetersi di aste deserte comporta danno sia per il creditore precedente, sia per l'esecutato (provocando un aumento delle spese), si ritiene utile proporre un prezzo base d'asta che invogli a partecipare all'asta stessa e che contemporaneamente tuteli gli interessi delle parti.

Alla luce di quanto sopra esposto, e tenendo conto anche delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, si stima il prezzo base d'asta in:

**caso 1: vendita della quota di 1/2 della proprietà**

Valore di mercato	€ 100.993	
spese (regolarizzazione edilizia e catastale) ~	€ 13.000	
Valore di mercato al netto delle spese	€ 87.993	
Valore di mercato della quota di 1/2	€ 43.996	Arrotondamento
<b>Prezzo base d'asta proposto</b>	€ 39.597	<b>€ 39.600</b>

**caso 2: vendita dell'intera proprietà**

Valore di mercato	€ 100.993	
spese (regolarizzazione edilizia e catastale) ~	€ 13.000	
Valore di mercato al netto delle spese	€ 87.993	Arrotondamento
<b>Prezzo base d'asta proposto</b>	€ 82.273	<b>€ 82.300</b>

**6.4 - regime di vendita, cause ostative, prelazione e divisibilità in lotti**

Regime IVA: Trattandosi di immobile ceduto da privati, la vendita risulta non soggetta ad IVA.

Regime fiscale ai sensi D.M. 02.08.1969

Ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente, si dichiara che il bene non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

Diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n. 122/2005:

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

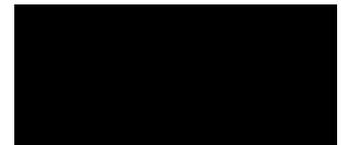
Cause ostantive all'emissione dell'ordinanza di vendita: Nessuna.

Possibilità di divisione in più lotti: Non sussiste tale possibilità.

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

Livorno, li 18.06.2024

Dott. Ing. Mauro Mannucci



### ALLEGATI

1. Decreto di nomina e Verbale di giuramento dell'esperto;
2. Atto di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali storiche;
5. Elaborati Planimetrici e Planimetrie catastali;
6. Certificazione notarile ventennale;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Titoli di provenienza;
9. Formalità pregiudizievoli;
10. Visure Urbanistiche e normativa collegata;
11. Ricerca pratiche edilizie e richiesta di accesso agli atti;
12. Pratiche edilizie;
13. Richiesta e Visura all'Ufficio del Registro;
14. Dichiarazione dell'occupante;
15. Localizzazione;
16. Documentazione fotografica;
17. Planimetrie;
18. Valutazioni OMI.

