

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare N. 172/2023 R.G.

Promossa da: ITACA SPV SRL (Avv.to Giancarlo Poggiali)

Contro: \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

Esperto stimatore: ING. RICCARDO DEL CORSO

*Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014*



Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, in  
persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pisa –  
Via del Brennero, 81

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data Decreto di nomina: 15/11/2023

Data trasmissione giuramento: 21/11/2023

Data udienza ex 569 cpc: 19/09/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNO di UNICO**

**Proprietà di appartamento posto in Piombino, Via G. Leopardi n. 7,  
al piano T-2.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

LOTTO UNICO: **Proprietà di appartamento posto in Piombino, Via G. Leopardi n. 7, al piano T-2.**

**1 Creditori iscritti**

<b>Denominazione creditore 1</b>	ITACA SPV SRL
<b>sede</b>	Via V. alfieri n. 1- 31015 Conegliano (TV)
<b>codice fiscale/p. iva</b>	05310700264
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Giancarlo Poggiali

**Creditori intervenuti**

<b>Denominazione creditore 2</b>	Agenzia delle Entrate - Riscossione
<b>sede</b>	Firenze
<b>codice fiscale</b>	13756881002
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Corsi Marco

**Creditori iscritti non intervenuti**

<b>Denominazione creditore non intervenuto</b>	
<b>sede</b>	
<b>codice fiscale</b>	
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

**1.1 Contitolari del Diritto espropriato**

<b>Cognome e nome</b>	[REDACTED]				
<b>codice fiscale</b>	[REDACTED]				
<b>Tipo diritto</b>	<b>diritto di proprietà</b>	Quota	1/2	Debitore	SI

<b>Cognome e nome</b>	[REDACTED]				
<b>codice fiscale</b>	[REDACTED]				
<b>Tipo diritto</b>	<b>diritto di proprietà</b>	Quota	1/2	Debitore	SI



**1.2 Creditori sequestranti**

<b>Denominazione creditore</b>	
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.

**1.3 Continuità trascrizioni**

Appartamento per civile abitazione, posto in Piombino Via G. Leopardi n. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino (G687) al Foglio 78, Particella 680, Sub. 605 graffato con il Sub. 6, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie 113 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 724,33.

<b>Periodo dal</b>	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
	<b>A favore</b>	██████████ per 1/2 e ██████████ per 1/2 della proprietà				
18/03/2009	<b>notaio</b>	David Morelli	<b>data</b>	18/03/2009	<b>repertorio</b>	79862
<b>al oggi</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Ufficio</b>	Volterra	<b>data</b>	30/03/2009	<b>n. partic.</b>	1437

<b>Periodo dal</b>	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>					
	<b>A favore</b>	██████████ per 1/6 e ██████████ per 1/6 della proprietà				
02/08/2007	<b>notaio</b>		<b>data</b>	02/08/2007	<b>repertorio</b>	
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Ufficio</b>	Volterra	<b>data</b>	27/08/2007	<b>n. partic.</b>	5138

Si rileva Accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 20/03/2024 al n. 1781, atto dispositivo di compravendita rogito Notaio Morelli David del 18/03/2009 rep. 79862

<b>Periodo dal</b>	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>					
	<b>A favore</b>	██████████ per 1/3, ██████████ per 1/3 e ██████████ per 1/3 della proprietà				
13/02/1985	<b>notaio</b>		<b>data</b>	13/02/1985	<b>repertorio</b>	
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Ufficio</b>	Volterra	<b>data</b>	08/07/1985	<b>n. partic.</b>	2426

Si rileva Accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 20/03/2024 al n. 1780, atto dispositivo di compravendita rogito Notaio Morelli David del 18/03/2009 rep. 79862

Alla luce del passaggio di proprietà sopra indicato si dichiara la continuità delle trascrizioni.

#### **1.4 Esistenza abusi edilizi**

Il ripostiglio sul balcone non è conforme alla situazione di diritto, poiché non compare nella planimetria di impianto, mentre compare in quella del 1986. L'istanza di sanatoria ex art. 48 della L.47/1985 non fa menzione di detto ripostiglio

Detto abuso è stato realizzato in epoca anteriore al Dicembre 1986, figurando nella planimetria catastale depositata al Catasto in data 6/03/1986.

#### **1.5 Cause ostative alla vendita e presupposti prelazione ex D. lgs. 122/2005**

Non vi sono cause ostative alla vendita.

#### **1.6 Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato**

Non sussistono divergenze fra il diritto pignorato e quello effettivo.

#### **1.7 Stato di occupazione**

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra [REDACTED], che è ivi residente (All. 1).

#### **1.8 Descrizione sommaria del bene**

L'unità è costituita da un appartamento per civile abitazione in Piombino, Via G. Leopardi 7, piano secondo più ripostiglio al piano terreno con accesso dall'esterno.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone e ripostiglio con accesso dal balcone stesso, due camere, bagno, ripostiglio esterno (Pianta – All. N. 6).



L'appartamento è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) per atto di compravendita del 18/03/2009 a rogito del Notaio David Morelli di Piombino, Rep. 79862.

Con atto di pignoramento immobiliare del 01/09/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 19/10/2023, Reg. Generale n. 9110 – Reg. Particolare n. 6794, è stata pignorata la quota di 1/2 della proprietà, intestata al Sig. [REDACTED], e la quota di proprietà di 1/2 intestata alla Sig.ra [REDACTED].

Il bene è censito al catasto Fabbricati del Comune di Piombino al Foglio 78, Particella 680, Sub. 605 graffato con il Sub. 6, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie 113 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 724,33.

### 1.9 Valutazione del bene

Il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del bene sono di seguito indicati (in Euro):

#### Intera proprietà

Valore di mercato al lordo spese	€ 192.512,24
Spese	€ -3.569,24
Debiti condominiali	€-3.815,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	€ 185.127,64

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 162.114,56
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ -3.569,24
Debiti condominiali	€ -3.815,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	€ 154.729,96

Che si arrotonda a **€ 154.700,00**

### 1.10 Pignoramento di quota indivisa

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile.

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



**RELAZIONE TECNICA**

**Proprietà di appartamento posto in Piombino, Via G. Leopardi n. 7,  
al piano T-2.**

**1 Sommario**

La presente relazione tecnica si riferisce ad un appartamento per civile abitazione in Piombino, Via G. Leopardi 7, piano secondo più ripostiglio al piano terreno con accesso dall'esterno. Nelle note che seguono viene descritto il bene oggetto di pignoramento, i relativi dati catastali, la conformità urbanistica e catastale, i vincoli e le servitù, lo stato di possesso, le trascrizioni ed iscrizioni, la stima del valore immobiliare.

**2 Premessa**

Il sottoscritto Ing. Riccardo Del Corso, nato a Pisa il 03/02/1950, residente a Livorno, con Studio in Livorno Via Ricasoli n° 136, iscritto all'albo degli Ingegneri di Livorno al n° 787, nominato esperto estimatore con provvedimento del 15/11/2023, ha ricevuto l'incarico di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Il G.E. fissava l'udienza in data 13/06/2024. A seguito di istanza del sottoscritto in data 17/05/2024, il G.E. concedeva proroga di 30 giorni con decreto del 24/05/2024 e differiva l'udienza al giorno 19/09/2024

Le operazioni peritali sono consistite in:

- compilazione della check list;
- accesso in data 13/12/2023 presso l'appartamento di Via G. Leopardi 7 Piombino per l'esame delle parti esterne ed interne (All. 1 – Verbale; All. 2 – Documentazione fotografica);
- acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali (All. 3);



- visure ipotecarie (All. 4);
- accesso agli atti del Comune di Piombino per acquisizione pratiche edilizie (All. 5);
- redazione degli elaborati indicati nel provvedimento di incarico - (All. 6 – Disegno quotato della pianta, Elaborato con misure delle aree);
- calcolo valore dell'immobile con il metodo MCA (All. 7);
- dichiarazione dell'amministratore del condominio (All. 8);
- richiesta estratto di matrimonio e certificati di residenza (All. 9).

In risposta al quesito posto contestualmente al decreto di nomina, di seguito vengono esposti i risultati degli accertamenti e della stima degli immobili pignorati.

## A ANALISI PRELIMINARE

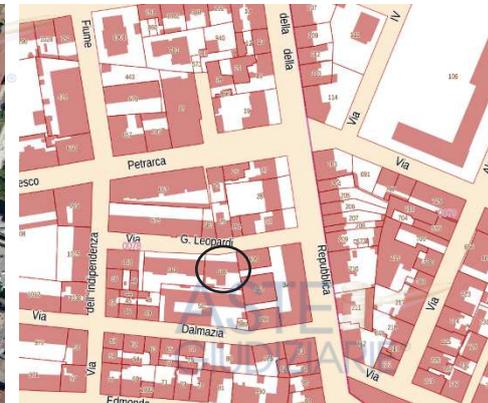
### A.1 Descrizione degli immobili pignorati

L'appartamento, a destinazione residenziale, fa parte di un edificio di quattro piani fuori terra risalente agli anni '50 in Via G. Leopardi, n. 7.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, due camere, bagno, ripostiglio esterno (Pianta – All. N. 6).



Ortofoto 2023



Estratto di mappa

L'appartamento è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]) e [REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]) per atto del 18/03/2009 a rogito del Notaio David Morelli di Piombino, Rep. 79862.

Con atto di pignoramento immobiliare del 19/06/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 19/10/2023, Reg. Generale n. 9110 – Reg. Particolare n. 6794, è stata pignorata della proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dell'appartamento identificato al catasto Fabbricati del Comune di Piombino al Foglio 78, Particella 680, Sub. 6 e 605, cat. A/2.

**A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza**

Appartamento per civile abitazione in Comune di Piombino, Via Giacomo Leopardi n. 7 P.T.-2, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati  
Comune di Piombino (LI)

Intestati: [REDACTED], nato a Roma (RM) il 03/10/1966

Codice Fiscale [REDACTED] – Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a Palermo (PA) il 19/09/1967

Codice Fiscale [REDACTED] – Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
1	78	680	605 6	A/2	2	5,56 vani	113 mq 112 mq <sup>(1)</sup>	724,33

(1) Totale escluse aree scoperte

Lo stato di fatto dell'unità è conforme alla planimetria catastale (All. 3 – planimetria ed All. 6 – pianta stato di fatto).



Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

Al successivo paragrafo A.9.1 viene illustrata la cronistoria catastale dell'unità.

### **A.3 Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia**

#### **A.3.1 Toponomastica**

La visura storica catastale indica l'indirizzo Via G. Leopardi 7, Piombino dalla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **A.3.2 Atti autorizzativi e rispondenza**

E' stato effettuato un accesso agli atti delle pratiche edilizie presso il Comune di Piombino, con istanza del 22/04/2024 tramite il portale SUE, prot. 19382.

Il Comune ha inviato tramite posta elettronica il 21/05/2024 la pratica edilizia (Allegato n. 5):

- n. 9389/1986 – istanza di sanatoria ex art. 48 L. 28/02/1987, n. 47 relativa alla demolizione della parete fra cucina e ripostiglio, composta da mattoni forati, muratura del vano porta in forati spessore cm 8, previa rimozione della porta. L'istante, Sig. ██████████, ha dichiarato che le opere sono state eseguite nel 1960.

Non è stato individuato il numero della pratica edilizia che ha autorizzato la costruzione, che risale alla fine degli anni '50. E' stata acquisita agli atti la planimetria di impianto del 13/06/1957, intestata alla ditta ██████████

██████████ in detta planimetria figura il tramezzo e la porta oggetto della sanatoria, mentre non figura il ripostiglio con accesso dal balcone.

Lo stato modificato è il seguente:

T2-Fishinn2023-172\_Refishinn.docx

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

11/27  
ASTE GIUDIZIARIE®

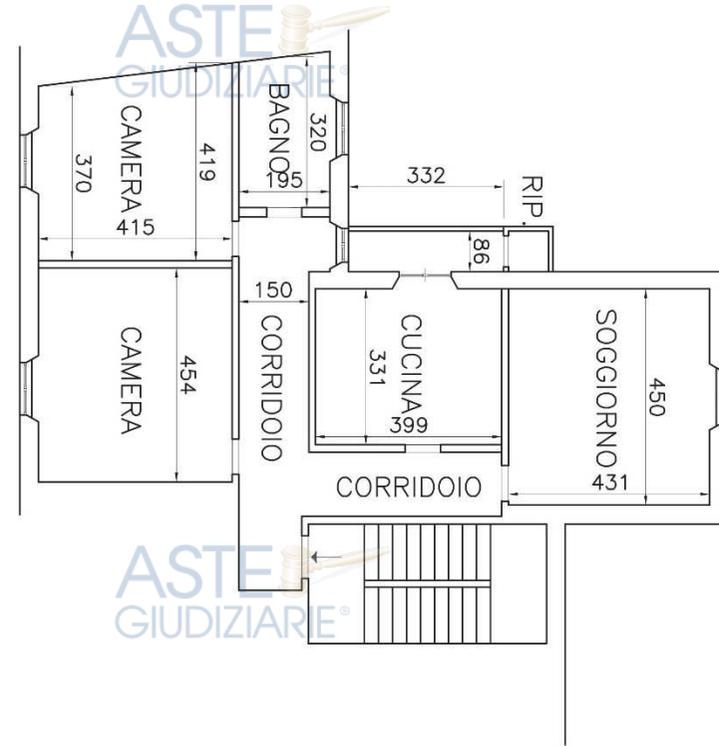
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Appartamento piano secondo  
PIANO SECONDO



Nota: quote con \*  
non controllate sul  
posto

RIP. ESTERNO



PIANO TERRENO

Ripostiglio esterno

Allo stato attuale:

- nella planimetria di impianto del 1957 non figura il ripostiglio con accesso dal balcone, mentre figura il tramezzo citato nell'istanza di sanatoria del 19/03/1986 – N. 9389; la planimetria catastale depositata il 6/3/1986 corrisponde allo stato attuale (Allegato N. 5); il ripostiglio con accesso dal balcone risulta pertanto non legittimo;
- il ripostiglio esterno figura nella planimetria di impianto.



### A.3.2.1 Inquadramento Urbanistico

Le Norme di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico pongono l'edificio nelle aree Rp T1 r1 (Re = aree prevalentemente residenziali, T1 = tipologia in linea allineato su filo stradale a formare isolati chiusi – art. 60, r1 = categoria di intervento ristrutturazione edilizia r1). Le NN.TT.AA., all'art. 24, specificano che la categoria r1 è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005 fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie fatta eccezione per il tamponamento di logge, balcone e terrazze così come disciplinato al successivo art. 31. Detto articolo prescrive che sono ammessi tamponamenti dei balconi limitatamente ai prospetti secondari non prospettanti sulla pubblica via, mediante presentazione di un progetto unitario esteso all'intero prospetto, da assoggettare ad un unico titolo abilitativo edilizio.

### A.3.2.2 Note relative all'eventuale presenza di abusi

L'unità immobiliare presenta un abuso edilizio relativo al ripostiglio con accesso dal balcone, realizzato in epoca anteriore al Dicembre 19686, essendo indicato nella planimetria catastale depositata al Catasto in data 6/03/1986.

### A.4 Gravami sulla proprietà

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Il bene oggetto del pignoramento non è vincolato ai sensi del D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39).

### A.5 Stato di possesso

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra [REDACTED], che è ivi residente, come da certificato di residenza (All. 9).



**A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Non esiste un regolamento condominiale trascritto. L'immobile è costituito in condominio.

**A.7 Disciplina fiscale del trasferimento**

Trattandosi di immobile di proprietà di privati, di categoria catastale A/2, il trasferimento è soggetto ad imposta di registro. L'immobile rientra fra quelli non esclusi dalle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore). L'immobile è dotato di rendita catastale.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, poiché non si tratta di immobile da costruire.

**A.8 Pendenze giudiziarie**

Non risultano pendenze giudiziarie.

**A.9 Cronologia Trascrizioni ed iscrizioni****A.9.1 Cronistoria**

L'immobile attuale è censito dal 4/06/2007 al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino (G687) (LI) al Foglio 78 Particella 680 Sub 6 5 Sub 605  
Rendita Euro 724,33.



Dall'impianto al 4/06/2007 era identificato al Foglio 78 Particella 677

Sub 2 Particella 680 Sub 6.

#### A.9.2 Trascrizioni a favore

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sino alla data del 13/07/2024, sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (Allegato. 4):

1. [REDACTED] e [REDACTED]

Nota Reg. Part. 1437 del 30/03/2007

Atto di compravendita del Notaio David Morelli di Piombino del 18/03/2009 n. 79862/22327 di repertorio i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà dell'unità in oggetto acquistano dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

2. [REDACTED]

Nota Reg. Part. 5138 del 27/08/2007

Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del registro di Piombino il 2/08/2007 a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e di [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà contro [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 23/06/2007 per i diritti di 1/3 di piena proprietà;

Si rileva accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio



di Pubblicità Immobiliare di Volterra il  
20/03/2024 al n. 1781, atto dispositivo di  
compravendita rogito Notaio Morelli David del  
18/03/2009 rep. 79862;

3. [REDACTED]

Nota Reg. Part. 2426 del 8/07/1985

Dichiarazione di Successione presentata  
all'Ufficio del registro di Piombino il 13/02/1985  
a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] e di [REDACTED] per i diritti di 1/3  
di piena proprietà ciascuno contro [REDACTED]  
[REDACTED] deceduto il 16/08/1984 per i diritti di 1/1 di  
piena proprietà;

Si rileva accettazione tacita di eredità,  
trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio  
di Pubblicità Immobiliare di Volterra il  
20/03/2024 al n. 1780, atto dispositivo di  
compravendita rogito Notaio Morelli David del  
18/03/2009 rep. 79862;

### A.9.3 Trascrizioni contro

1. [REDACTED] e [REDACTED]

Nota Reg. Part. 6794 del 19/10/2023

Verbale di pignoramento immobiliare del  
diritto di proprietà per la quota di 1/2 di proprietà  
di [REDACTED] e di 1/2 di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] a favore di ITACA SPV SRL; atto di  
precetto notificato in data 03/07/2023 a [REDACTED]  
[REDACTED] ed in data 14/07/2023 a [REDACTED]



██████████, contenente l'intimazione di pagamento  
di € 137.246,70;

#### A.9.4 Iscrizioni

I. ██████████ e ██████████

Nota Reg. Part. 444 del 30/03/2009

Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit  
Consumer Financing Bank Spa per complessivi  
Euro 247.500 di cui Euro 165.000 per capitale  
a garanzia di un mutuo.

#### B DESCRIZIONE GENERALE

##### B.1 Descrizione del bene

Trattasi di appartamento per civile abitazione, al piano secondo di un  
edificio di complessivi quattro piani fuori terra.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone  
e piccolo ripostiglio, due camere, bagno, ripostiglio esterno (Pianta – All. N.  
6).

Le superficie esterna lorda (SEL) dell'appartamento è la seguente (All.  
N. 6):

- Superficie appartamento: 109,8 mq
- Superficie balcone: 3,1 mq
- Superficie ripostiglio balcone <sup>1</sup>: 0,9 mq
- Superficie ripostiglio esterno: 4,2 mq

<sup>1</sup> Il ripostiglio non risulta autorizzato; il vigente strumento urbanistico consente il tamponamento dei balconi condizionato al rispetto di alcune condizioni (art. 31 - *Norme Tecniche di Attuazione*, Novembre 2022)

I rapporti mercantili sono stati assunti secondo quanto indicato dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5”:

- 30% per il balcone fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente 25 mq<sup>2</sup>;
- la superficie del ripostiglio sul balcone è stata considerata nulla, dal momento che per essere sanato debbono essere soddisfatte le condizioni dell’art. 31 delle NN.TT.AA.

La superficie commerciale dell’appartamento è di 125,43 mq.

L’appartamento è stato di manutenzione normale sia per quanto riguarda l’interno, che per l’esterno (All. N. 2 – Documentazione fotografica). I pavimenti in tutte le stanze sono in ceramica. Il rivestimento del bagno è in ceramica, fino all’altezza di circa 1,20m. Nel ripostiglio sul balcone è installata la caldaia a gas dell’impianto autonomo di riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera; gli avvolgibili sono in plastica. Le porte interne sono in legno, nella zona giorno a vetro.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo con caldaia a gas e radiatori in ghisa. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo della caldaia.

Il portone di ingresso dello stabile è in alluminio anodizzato e vetro, in cattivo stato di manutenzione. Il vano di ingresso condominiale è pavimentato in ceramica, i gradini delle scale sono pavimentati in graniglia.

Nel cortile è presente un ripostiglio di proprietà esclusiva con accesso dall’esterno.

Lo stato di manutenzione del cortile è normale.

<sup>2</sup> Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI – Allegato 5, pag. 37



## B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio risale agli anni '50.

E' costituito da quattro piani fuori terra e comprende due appartamenti a piano. È arretrato rispetto al filo stradale, ove trovano posto la recinzione.

Ha pareti esterne intonacate ed in parte a facciavista. La copertura è a falde inclinate ed in parte a terrazza ad uso condominiale. Lo stato di manutenzione dell'edificio è scadente.

## B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove è ubicato l'edificio è centrale, dotata di tutti i servizi, a poche centinaia di metri dal mare. Gli immobili hanno in prevalenza destinazione residenziale, di pregio medio.

Buona parte degli edifici è stata realizzata negli anni '50 e '60. Nella maggior parte gli edifici sono di tipo condominiale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornisce i seguenti valori medi per la zona 2 (Centrale/VIA AMENDOLA-PIAZZA COSTITUZIONE-VIALE REPUBBLICA):

Periodo	Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato	
			Min	Max
1° Sem. '23	Abit. Civili	Normale	1000	1300
2° Sem. '23	Abit. Civili	Normale	1000	1300

Il mercato immobiliare, nella zona in esame, si presenta stabile.

Sempre l'OMI fornisce il numero di transazioni normalizzato (NTN), che nel 2023 per la zona in esame è risultato pari a 54,5.



**C STIMA DEL BENE****C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti**

Trattandosi di un appartamento, il lotto è unico.

**C.2 Scelta del procedimento di stima**

L'attuale utilizzo dell'immobile a residenza è quello migliore.

La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach).

**C.3 Determinazione del valore di mercato****C.3.1 Analisi di mercato**

L'immobile appartiene al segmento di mercato degli appartamenti usati in condominio di consistenza di 6 vani, privi di autorimessa.

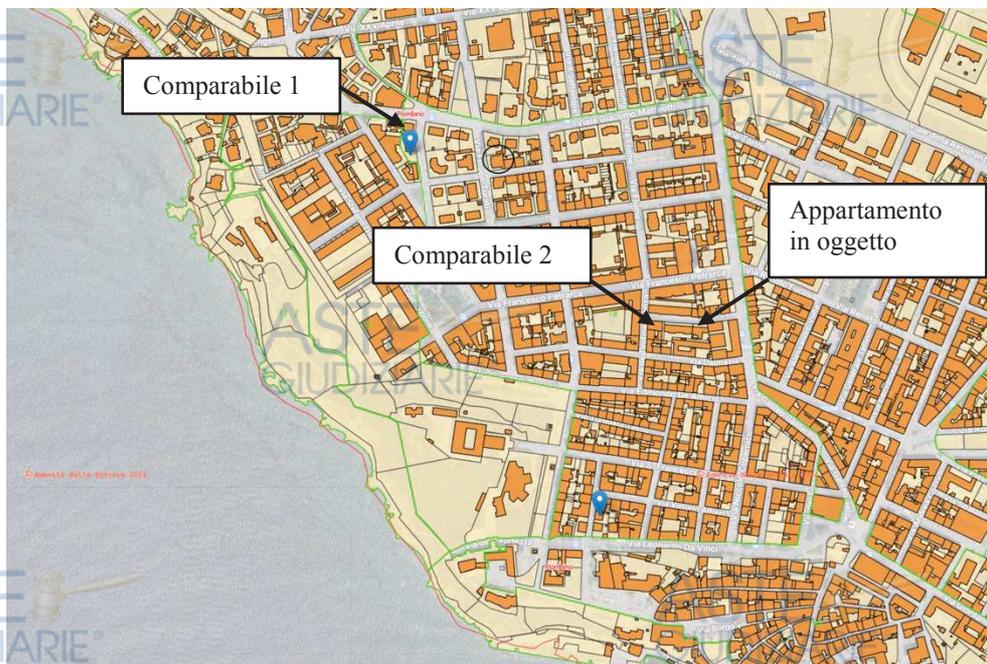
Per l'individuazione dei comparabili è stato analizzato lo stock immobiliare della tipologia interessata (appartamenti per civile abitazione) del Foglio catastale fabbricati 78 del Comune di Piombino, rilevando 2370 unità immobiliari di cat. A/2, con 146 potenziali compravendite negli ultimi 24 mesi. Di tali potenziali ne sono stati esaminati 6 e sono state individuate due compravendite atte ad essere utilizzate con il metodo di stima MCA (solamente due sono state utilizzate – All. n. 7).

Nell'applicazione del metodo MCA, è stata assunta una variazione nulla dei prezzi nel periodo di 11 mesi antecedenti la data attuale (entrambi dli atti risalgono al Luglio 2023).



### C.3.2 Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)

Sono state individuate due compravendite di appartamenti appartenenti allo stesso segmento dell'appartamento oggetto di stima, ubicati nelle vicinanze:



Sono stati scelti due comparabili (le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore):

1. Comparabile 1, appartamento situato in Via Mascagni n. 4 e 4b, piano primo, atto del Notaio Gian Luca Cristiani del 28/07/2023, Rep. 29829, Racc. 20042;
2. Comparabile 2, appartamento situato in Via Indipendenza 12, piano primo, atto del Notaio David Morelli del 18/12/2023 Rep. 117044, Racc. 47889.

I prezzi di vendita dei comparabili sopra riportati sono stati corretti in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative,



“livello di piano”, “superficie commerciale esterna lorda”, “stato di manutenzione interna ed esterna” e dotazioni impiantistiche.

Gli indici mercantili delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) sono stati desunti dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5”:

– Superficie scoperta

- nella misura del 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare,
- nella misura del 2% per la quota eccedente;

– Balconi, terrazzi e similari

a) Pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori

- nella misura del 30% fino a 25 mq,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;

b) Pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori

- nella misura del 15% fino a 25 mq,
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq;

– Pertinenze esclusive accessorie di servizio

- nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori,
- nella misura del 25% qualora non comunicanti;

Gli indici mercantili delle autorimesse e dei posti auto non vengono indicate nel manuale sopra citato. Per queste pertinenze viene posta la seguente assunzione:

- Autorimessa 35%,
- Posto auto 15%.

Vengono altresì poste le ulteriori assunzioni:

- Comparabile 1
  - Nessuna ulteriore assunzione.
- Comparabile 2

- La superficie del sottotetto ha altezza variabile da 138 cm a 280 cm. La porzione con altezza compresa fra 180 cm e 280 cm è stata considerata per intero come sottotetto (accessorio al 50%), la rimanente come ripostiglio (accessorio al 25%).

Entrambi gli immobili non sono stati oggetti di interventi manutentivi recenti (il secondo nel 2021 e nel 2022). Lo stato manutentivo delle parti interne è stato considerato sufficiente per il primo comparabile e discreto per il secondo; lo stato manutentivo delle parti esterne è stato considerato sufficiente.

Lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima è stato considerato sufficiente per la parte interna e per quella esterna.

Il valore lordo dell'intero immobile così determinato è di € 195.512,24 con un divergenza del 1,58% fra i valori corretti dei due comparabili; il valore unitario risulta di €/mq 1.718,09 (Tabella 7-1 Allegato 7).

### C.3.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche

Il ripostiglio sul balcone non risulta autorizzato. Può esserne richiesta la sanatoria, essendo prevista nella zona Rp T1 r1 del vigente Regolamento Urbanistico la possibilità di tamponare il balcone. Secondo il disposto del DL 29 maggio 2024, n. 69, detta possibilità è condizionata al rispetto della conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. L'art. 31 delle NN.TT.AA. prescrive che sono ammessi tamponamenti dei balconi limitatamente ai prospetti secondari non prospettanti sulla pubblica via, mediante presentazione di un progetto unitario esteso all'intero prospetto, da assoggettare ad un unico titolo abilitativo edilizio.

Stante la possibilità di presentare al Comune una istanza di accertamento di conformità in sanatoria, secondo l'art. Art. 36-bis. Del DPR 380/2001 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità" (*articolo*



introdotta dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024), il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale<sup>3</sup> dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

Considerata la superficie del ripostiglio di 0,9 mq, considerato che l'aumento di valore da balcone a ripostiglio può essere calcolato in base alla differenza fra i rapporti mercantili delle due superfici (0,50 ripostiglio – 0,30 balcone = 0,20), l'aumento del valore venale può essere calcolato come segue: € /mq 1.718,09 x 0,9 mq x 0,20 = € 309,25. Il doppio del valore venale è € 309,25 x 2 = € 618,50 inferiore alla sanzione minima di € 1.032,00.

A detta cifra devono essere aggiunte le spese tecniche, calcolate forfettariamente in € 2.000 oltre Contributo previdenziale 4% ed IVA 22%, per l'importo complessivo di € 2.537,60.

Le spese per la regolarizzazione ammontano in definitiva a:

- Sanzione	€	1.032,00
- Spese tecniche compreso cp e IVA	€	<u>2.537,60</u>
	€	3.569,60

### C.3.4 Spese condominiali

L'edificio è costituito in condominio (All. 8).

L'Amministratore Carnesecchi, con ufficio in Via De Sanctis 40/a, Piombino, ha dichiarato che sull'appartamento in oggetto gravano spese condominiali scadute per la somma di € 3.710,36.

Ha dichiarato altresì che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie, mentre le spese straordinarie non ancora scadute ammontano ad € 104,64.

<sup>3</sup> Determinato a cura dell'Agenzia del Territorio



I debiti verso il condominio risultano in definitiva:

- Spese ordinarie	€	3.710,36
- Spese straordinarie non ancora scadute	€	<u>104,64</u>
	€	3.815,00

La quota ordinaria dell'immobile, alla quale afferiscono 154,56 millesimi, è di € 52,00.

### C.3.5 Valore netto di mercato dell'immobile

#### Intera proprietà

- Valore lordo di mercato	€	192.512,24
- Spese di regolarizzazione del ripostiglio sul balcone	€	3.569,60
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€	<u>3.815,00</u>
Valore netto di mercato	€	185.127,64

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

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato, tenendo presente le sotto indicate circostanze:

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



Secondo la Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al “*valore di mercato con assunzione*”. Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del “*valore di mercato*” nel mercato libero.

Il Tribunale di Livorno ha quindi dato vita al “Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni”, per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta.

E' stato in primo luogo esperito un tentativo di determinazione del prezzo a base d'asta con il metodo MCA, assumendo quali comparabili due immobili recentemente trasferiti con procedure esecutive, ritenuti simili all'immobile esaminato.

Di seguito sono riportati gli estremi dei beni assunti:

1. Comparabile 1, situato in Piombino, Via F. Petrarca n. 14, piano secondo, procedura LI-EI-165-2021;
2. Comparabile 2, situato in Piombino, Via Giotto n. 4, piano primo, procedura LI-EI-47-2021;

La divergenza percentuale dei due comparabili è risultata il 99,02% e dunque, non risultando la presenza nel portale “*procedure.it*” di ulteriori comparabili in zona, il metodo MCA non è utilizzabile.

La determinazione del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà è stata pertanto effettuata utilizzando il metodo statistico, con nove immobili oggetto di esecuzione immobiliare sulla fascia costiera, con la maggiore divergenza percentuale fra i rapporti Aggiudic./V. mercato e P.b. asta agg/ V. mercato dell'84,21% (Allegato 7).

Per quanto sopra si ha:

Intera proprietà

- Prezzo lordo base d'asta € 192.512,24x84,21%	€	162.114,56
- Spese di regolarizzazione	€	3.569,60
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€	3.815,00
Prezzo netto base d'asta	€	154.729,96

che si arrotonda a € **154.000,00**.

\*\*\*\*\*

Livorno, 13 Luglio 2024

L'Esperto  
Ing. Riccardo Del Corso

**Fascicolo allegati**

1. Verbali e dichiarazione dell'occupante;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali e planimetrie catastali;
4. Ipoteche
5. Pratiche edilizie
6. Rappresentazione grafica dell'immobile;
7. Prospetto calcolo del valore di stima con il metodo MCA e tabelle OMI.
8. Dichiarazione Amministratore Condominio
9. Certificati di residenza ed estratti di matrimonio

