

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

OGGETTO:

Valutazione Appartamento posto in Piombino (LI), Via Ischia al piano
quarto (interno n° 32).

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
C1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
C2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA	4
C3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'	4
C4) CONDIZIONE DEL BENE	6
C5) METODOLOGIA DI STIMA:	6
C6) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:	8

File: perizia stima Via Ischia.doc

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Dott. Ing. Fabrizio Cappelli, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto [REDACTED] come da formale nomina ricevuta dal [REDACTED] sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento (interno 32) e relativi accessori, posto al piano quarto dell'edificio, facente parte del P.E.E.P "Montemazzano" nel Comune di Piombino, in Via Ischia n. 4.

B) RISPOSTA AL QUESITO

C1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare costituisce porzione dell'immobile in Piombino, Via Ischia n° 4 ed è rappresentata da un piccolo appartamento per civile abitazione al piano quarto di un fabbricato condominiale, con affaccio prevalente sul fronte principale, corredato, al piano seminterrato, di un box-auto.

In generale, le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'appartamento in esame, così come quelle dell'intero fabbricato condominiale, sono tipiche degli edifici condominiali multipiani, di recente realizzazione ed in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare in esame è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-ingresso-angolo cottura, camera matrimoniale, corridoio, servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia) e ripostiglio. L'appartamento è altresì dotato di un balcone con

affaccio sulla facciata principale dell'immobile, accessibile dal soggiorno.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con piastrelle in monocottura, hanno soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della zona cottura del soggiorno (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,00). L'unità è mancante di battiscopa.

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni, costituiti da finestre e/o porta-finestre in alluminio elettro-verniciato con vetro camera e relativi avvolgibili in PVC, portoncino di ingresso blindato e porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo singolo (con caldaietta posta nel balcone, alimentata a gas metano) con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato, inoltre, di un box-auto al piano seminterrato, accessibile sia dalla rampa carrabile, che si innesta sulla pubblica via, sia dal vano scale condominiale interno, provvisto anche di ascensore.

Il bene oggetto di stima è da considerarsi di tipo civile (censito nella categoria catastale A/2) con caratteristiche e livello di finiture di tipo commerciale.

Dati catastali

L'unità immobiliare è attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, Comune censuario di Piombino, sul foglio di mappa 74, p.lla 1647, con i seguenti dati identificativi:

- **sub. 641**, cat. A/2, classe 3^a, consistenza 3 vani, rendita € 457,06 (appartamento);

- sub. 675, cat. C/6, classe 7[^], consistenza 17 mq, rendita € 115,02 (box auto);

in conto a:

– [REDACTED]
[REDACTED]

Consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾			
	piano quarto	terrazza		box auto
appartamento	56,70	7,17		18,61

⁽¹⁾ Le consistenze sopra indicate sono quelle nette per gli elementi accessori e quelle lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 13 8/98).

C2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Data la natura dell'incarico avente per oggetto la sola valutazione dell'immobile, non sono stati eseguiti accertamenti atti a verificare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili

C3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale è emerso che:

i terreni edificabili sui quali è stato costruito il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, sono pervenuti al [REDACTED]

██████████, a seguito della convenzione con il Comune di Piombino rep. 4114, ai rogiti del Segretario comunale della stesa Amministrazione del 16/05/2008, registrata a Piombino in data 03/06/08 al n° 42, modello 1°.

Dalla lettura del predetto atto non si sono rilevati elementi conoscitivi sulla vicenda acquisitiva da parte del Comune di Piombino (il cedente a ██████████). Inoltre, nulla viene specificato in merito ad eventuali rivalse da parte del Comune nei confronti del ██████████ (o suoi aventi causa) su eventuali richieste di congruagli delle indennità di esproprio.

Anche nell'atto di compra-vendita di un'unità abitativa del complesso in esame (stipulato il 12 gennaio 2011) a favore di altri soggetti privati non si trova traccia alcuna di possibili eventuali richieste di congruaglio in ordine ai pregressi espropri eseguiti dal Comune in parola.

Tuttavia, sulla base di accertamenti eseguiti presso il Comune in parola abbiamo appurato che, a seguito di due sentenze emesse dal Tribunale di Livorno, Sezione distaccata di Piombino (sentenze n. 88/12 e n. 89/12), sono stati posti a carico del ██████████ €. 95.475,84 per rimborso dei maggiori oneri di esproprio relativi all'acquisizione delle aree per il PEEP di Montemazzano, ove è stato costruito l'edificio di cui fanno parte le due porzioni immobiliari qui trattate.

Pertanto l'importo che risulterebbe a carico dei beni in argomento risulterebbe (tenuto conto delle quote millesimali di spettanza) pari ad €. 1.631,68. Detta cifra comunque, a nostro avviso, non incide sostanzialmente nel valore di stima qui enunciato.

C4) CONDIZIONE DEL BENE

Al momento del sopralluogo (eseguito il 04/03/14) l'appartamento in esame è risultato libero in quanto ancora non venduto, né occupato e quindi in possesso del [REDACTED]

[REDACTED] o. Mentre invece il box-auto è risultato occupato da suppellettili di proprietà di terzi, ovvero, come comunicatoci dal tecnico dell'ex [REDACTED] [REDACTED] (che ci ha accompagnato sui luoghi) del soggetto che si è impegnato a comprare lo stesso, unitamente all'alloggio qui descritto, con atto preliminare di vendita stipulato il 28/10/2009.

C5) METODOLOGIA DI STIMA:

La valutazione del bene sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato e tenendo presente tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che qualificano l'unità immobiliare.

- Le indagini di mercato condotte presso operatori del settore immobiliare della zona hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti di ugual tipo posti in zona e con caratteristiche e consistenze pressoché simili a quello in esame. Detti valori sono perfettamente confrontabili con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare). E' emerso, infatti, che, nella zona in questione, i prezzi unitari mediamente pattuiti per dette compravendite relativamente ad unità immobiliari di taglio medio ed in ottimo stato di manutenzione, completi di impiantistica e rifiniture con

materiali di media qualità, si attestano intorno a 1.650/1.700 € per ogni mq. di superficie convenzionale.

Detto valore trova conferma nelle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili, riferite al 2° semestre 2013 per pezzature di media consistenza, opportunamente parametrize ad oggi in base alle variazioni del mercato rilevate nel corso dell'ultimo trimestre; A seguito di dette indagini di mercato è stato rilevato che, per la zona di nostro interesse, ovvero la periferia nord della città, panoramica ma lontana dal mare, il più probabile valore unitario medio di mercato attuale per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame è di circa 1.675,00 €/mq.

- Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.): 100 % della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente;
- posto auto coperto: 50%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di rag-

guaglio:

Descrizione	Coefficiente
appartamento	1,00
terrazza	0,30
box auto	0,50

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiagliata (mq)
appartamento	56,70	1,00	56,70
terrazza esclusiva	7,17	0,30	2,15
box auto	18,61	0,50	9,30
Totale superficie:			68,15

C6) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Premesso quanto sopra espresso e tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato, sia delle risultanze delle indagini eseguite, è emerso che appartamenti in edifici condominiali di tipo civile, dello stesso periodo e nella stessa zona, in cui è posta l'unità immobiliare in questione, liberi, di pezzatura analoga a quella in esame, in buone condizioni d'uso e manutenzione, trovano – seppur con difficoltà date le attuali condizioni di crisi economica – un certo interesse, se immessi nel mercato, al prezzo unitario di circa 1.675,00 €/mq.

Tale valore tiene conto anche del fatto che l'alloggio ha un affaccio

predominante sul fronte principale dell'edificio condominiale ed una sola finestra sul fronte laterale e quindi con scarso livello di ventilazione trasversale. Tuttavia tale limitazione è compensata dal livello di piano dell'unità (alto), che consente un'ampia panoramicità, illuminazione e, comunque, una buona areazione.

Il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare è, quindi, pari a:

mq 68,15 a €/mq. 1.675,00 = € 114.151,25

arrotondato ad € 115.000,00

Detto valore è riferito al bene nel suo insieme, nell'ipotesi di perfetta conformità edilizia urbanistica e catastale e tiene inoltre conto dell'incompleta finitura rilevata (la mancanza ancora del battiscopa nei vani dell'alloggio), che in termini di valore è da ritenere irrilevante. Nessun deprezzamento è stato altresì considerato per il box-auto occupato da varie suppellettili, in quanto di proprietà del promittente l'acquisto, che inconfutabilmente appare l'unico soggetto interessato a concludere l'operazione immobiliare.

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari



Dott. Ing. Fabrizio Cappelli



Firenze, lì 14 marzo 2014

– Allegati:

– All. A - visure catastali;

– All. B – planimetrie catastali dell'alloggio e del box;

– All. C – atto preliminare di vendita;

– All. D – planimetrie acquisite al preliminare;

– All. E – documentazione fotografica.



Foto 1) - Vista d'insieme dell'edificio da Via Ischia



Foto 2) - Vista del portone d'ingresso condominiale



Foto 3) - Vista dell'angolo cottura nel soggiorno-ingresso

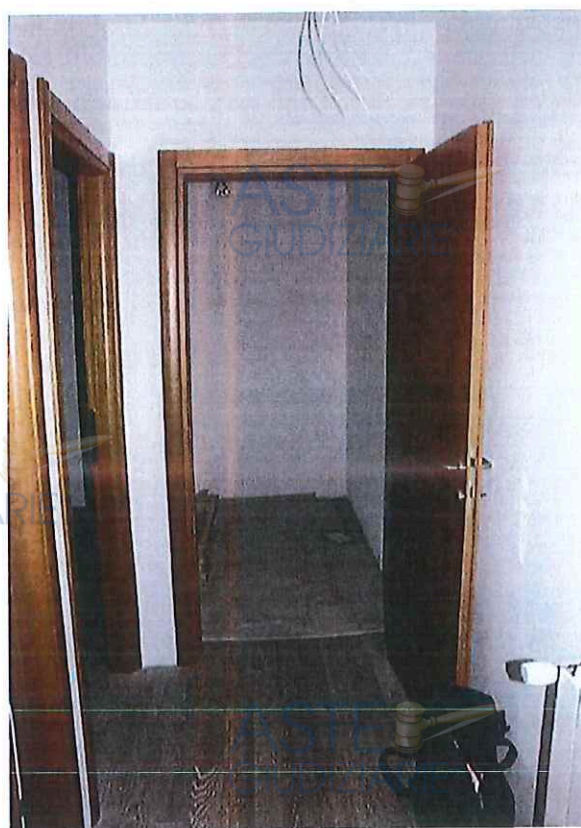


Foto 4) - Vista del disimpegno



Foto 5) - Vista del servizio igienico



Foto 6) - Vista della terrazza



Foto 7) - Vista della rampa e dell'accesso ai box al piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] a
[REDACTED]

OGGETTO:

[REDACTED]

Accertamento conformità edilizia e catastale Appartamento posto in
Piombino (LI), Via Ischia n° 4 al piano quarto (interno n° 32) e relativo
box auto posto al piano seminterrato.

RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITA'

§§§§§§§§§§§§§§§§

INDICE:

A) Premessa.....	1
B) Identificazione dell'immobile	2
C) Titoli edilizi	3
D) Verifica di conformità edilizia	3
E) Verifica di conformità catastale	3
F) CONCLUSIONI	4

§§§§§§§§§§§§§§§§

A) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Rinaldo Mari, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Firenze al n° 2235, è stato incaricato dai Curatori del '[REDACTED]'
[REDACTED] a verificare la conformità edilizia e catastale

dell'appartamento posto in Piombino (LI) via Ischia n° 4 al piano quarto (Interno 32) e del vano box auto situato al piano seminterrato, ad integrazione della perizia redatta il 14.03.2014 a firma congiunta con l'Ing. Fabrizio Cappelli.

In data 09.03.2026 il sottoscritto ha eseguito la visura catastale delle unità immobiliari in questione acquisendo dall'Agenzia delle Entrate di Livorno copia delle relative planimetrie catastali, copia dell'elaborato planimetrico (dichiarazioni prot. LI0030451 del 05.03.2010) e, successivamente, copia delle visure catastali;

In data 10.03.2026 è stata inviata al Comune di Piombino formale richiesta di accesso agli atti al fine di consultare i titoli edilizi che hanno dato origine e/o modificato le unità immobiliare in questione.

In data 09.04.2026 l'ufficio SUE del Comune di Piombino ha trasmesso copia delle tavole progettuali relative alle PdC Pratica 1041/2006 e successiva variante finale Pratica 237/2010, nonché copia della "attestazione di abitabilità o agibilità" Prot. 11931 del 03.05.2010

In data 17.04.2026 è stato eseguito un nuovo sopralluogo presso l'appartamento in questione al fine di effettuare le dovute verifiche.

Per quanto riguarda la specifica descrizione delle unità immobiliari si rimanda a quanto già indicato nella precedente perizia del 14.03.2014

B) Identificazione dell'immobile

I beni in questione sono individuati al Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, Comune censuario di Piombino con i seguenti dati:

a) appartamento

foglio di mappa 74, p.lla 1647 **sub. 641**, cat. A/2, classe 3^a, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 59, escluse arre scoperte mq 57, Rendita € 457,06;

b) box auto

foglio di mappa 74, p.lla 1647 **sub. 675**, cat. C/6, classe 7[^], consistenza
17 mq, superficie catastale mq 19, Rendita € 115,02;

il tutto in conto a “

C) Titoli edilizi

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali l’immobile, di cui le
unità immobiliari in questione fanno parte, risulta realizzato in forza dei se-
guenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. Pratica 1041/2006;
- variante finale Pratica 237/2010.

Per lo stesso immobile è stata depositata

- “attestazione di abitabilità o agibilità” Prot. 11931 del 03.05.2010.

D) Verifica di conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici depositati presso il Co-
mune ha evidenziato che le unità immobiliari sono conformi a quanto rap-
presentato nelle tavole progettuali della variante finale Pratica 237/2010, nei
limiti delle tolleranze di legge.

E) Verifica di conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate presso
l’Agenzia delle Entrate ha evidenziato che le unità immobiliari sono con-
formi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, nei limiti delle tolle-
ranze di legge.

F) CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate si dichiara che l'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

Con osservanza

Firenze 22.04.2026

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ALLEGATI

1. Visura catastale appartamento
2. Visura catastale box auto
3. Planimetria catastale appartamento
4. Planimetria catastale box auto
5. Elaborato planimetrico
6. Estratto planimetrie Variante finale Pratica 237/2010

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026

Data: 22/04/2026 Ora: 18.41.00

Visura n.: T385896 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di PIOMBINO (Codice:G687)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 74 Particella: 1647 Sub.: 641

INTESTATO

Unità immobiliare dal 15/11/2018

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		74	1647	641			A/2	3	3 vani	Totale: 59 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 57 m ²	Euro 457,06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 Pratica n. LI0071439 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25791.1/2018)	
Indirizzo				VIA ISCHIA n. 4 Interno 13 Piano 4									
Notifica				Notifica effettuata con protocollo n. LI0060372 del 22/03/2011						Partita		Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G687 - Foglio 74 - Particella 1647

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		74	1647	641			A/2	3	3 vani	Totale: 59 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 57 m ²	Euro 457,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ISCHIA Piano 4										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026

Data: 22/04/2026 Ora: 18.41.00

Visura n.: T385896 Pag: 2

Segue

Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. L10060372 del 22/03/2011		Partita	Mod.58
Annotazioni				
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2011

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			74	1647	641			A/2	3	3 vani		Euro 457,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2011 Pratica n. LI0030046 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10356.1/2011)
Indirizzo					VIA ISCHIA Piano 4								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. LI0060372 del 22/03/2011					Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2010

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			74	1647	641			A/2	2	3 vani		Euro 395,09
Variazione del 05/03/2010 Pratica n. LI0030451 in atti dal 05/03/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 3582.1/2010)												
Indirizzo		VIA ISCHIA Piano 4										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
dal 05/03/2010 Pratica n. L10030451 in atti dal 05/03/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 3582.1/2010)			

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026

Data: 22/04/2026 Ora: 18.41.00
Visura n.: T385896 Pag: 3

Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/01/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		74	1647	601			F/1		1420 m ²			COSTITUZIONE del 29/01/2009 Pratica n. LJ0012915 in atti dal 29/01/2009 COSTITUZIONE (n. 153./2009)	
Indirizzo				LOCALITA' MONTEMAZZANO Piano T									
Notifica				Partita				Mod.58					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1/1 fino al 05/03/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 29/01/2009 Pratica n. LI0012915 in atti dal 29/01/2009 COSTITUZIONE (n. 153.1/2009)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dati della richiesta

Comune di PIOMBINO (Codice:G687)

Provincia di LIVORNO

Catasto Fabbricati

Foglio: 74 Particella: 1647 Sub.: 675

INTESTATO

[Redacted]

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 15/11/2018													
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			74	1647	675			C/6	7	17 m²	Totale: 19 m²	Euro 115,02	
Indirizzo						VIA ISCHIA n. 4 Piano S1							
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni							-classamento e rendita validati						

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G687 - Foglio 74 - Particella 1647

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			74	1647	675			C/6	7	17 m²	Totale: 19 m²	Euro 115,02
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.												
Indirizzo					VIA ISCHIA Piano S1							
Notifica							Partita		Mod.58			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026

Data: 22/04/2026 Ora: 18.42.43
Visura n.: T386590 Pag: 2

Segue

Annotazioni	-classamento e rendita validati
-------------	---------------------------------

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2011

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		74	1647	675			C/6	7	17 m ²		Euro 115,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2011 Pratica n. L10030080 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10390.1/2011)
Indirizzo				VIA ISCHIA Piano S1								
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita validati								

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2010

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		74	1647	675			C/6	7	17 m ²		Euro 115,02	Variazione del 05/03/2010 Pratica n. L10030451 in atti dal 05/03/2010 UNITA.AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 3582.1/2010)
Indirizzo				VIA ISCHIA Piano S1								
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/03/2010

DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
Indirizzo				VIA ISCHIA Piano S1			
Notifica							
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/01/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		74	1647	601			F/1		1420 m ²				
Indirizzo				LOCALITA' MONTEMAZZANO Piano T									
Cognome				Partita				Mod.58					
COSTITUZIONE del 29/01/2009 Pratica n. LI0012915 in atti dal 29/01/2009 COSTITUZIONE (n. 153.1/2009)													

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/01/2009

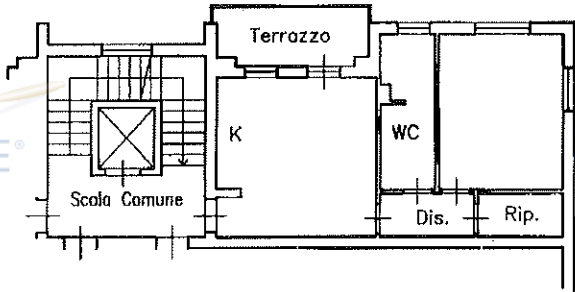
DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1									
COSTITUZIONE del 29/01/2009 Pratica n. LI0012915 in atti dal 29/01/2009 COSTITUZIONE (n. 153.1/2009)									
COSTITUZIONE del 29/01/2009 Pratica n. LI0012915 in atti dal 29/01/2009 COSTITUZIONE (n. 153.1/2009)									

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Livorno	Dichiarazione protocollo n. LI0030451 del 05/03/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Piombino Via Ischia	
Identificativi Catastali:	Completata da:	N. [redacted]
	Sezione:	
	Foglio: 74	
	Particella: 1647	
Subalterno: 641		

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Quarto
H=2.70



Ultima planimetria in atti

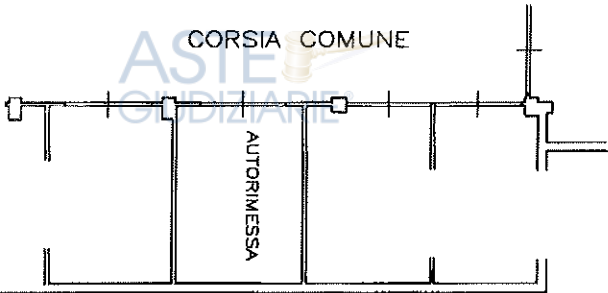
Data: 09/03/2026 - n. T47965 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Livorno	Dichiarazione protocollo n. LI0030451 del 05/03/2010		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Piombino Via Ischia civ. [redacted]		
Identificativi Catastali:	Completato da:	[redacted]	
	Sezione:	[redacted]	
	Foglio: 74	Tecnico all'albo:	[redacted]
	Particella: 1647	Prov. [redacted]	N. [redacted]
Subalterno: 675			

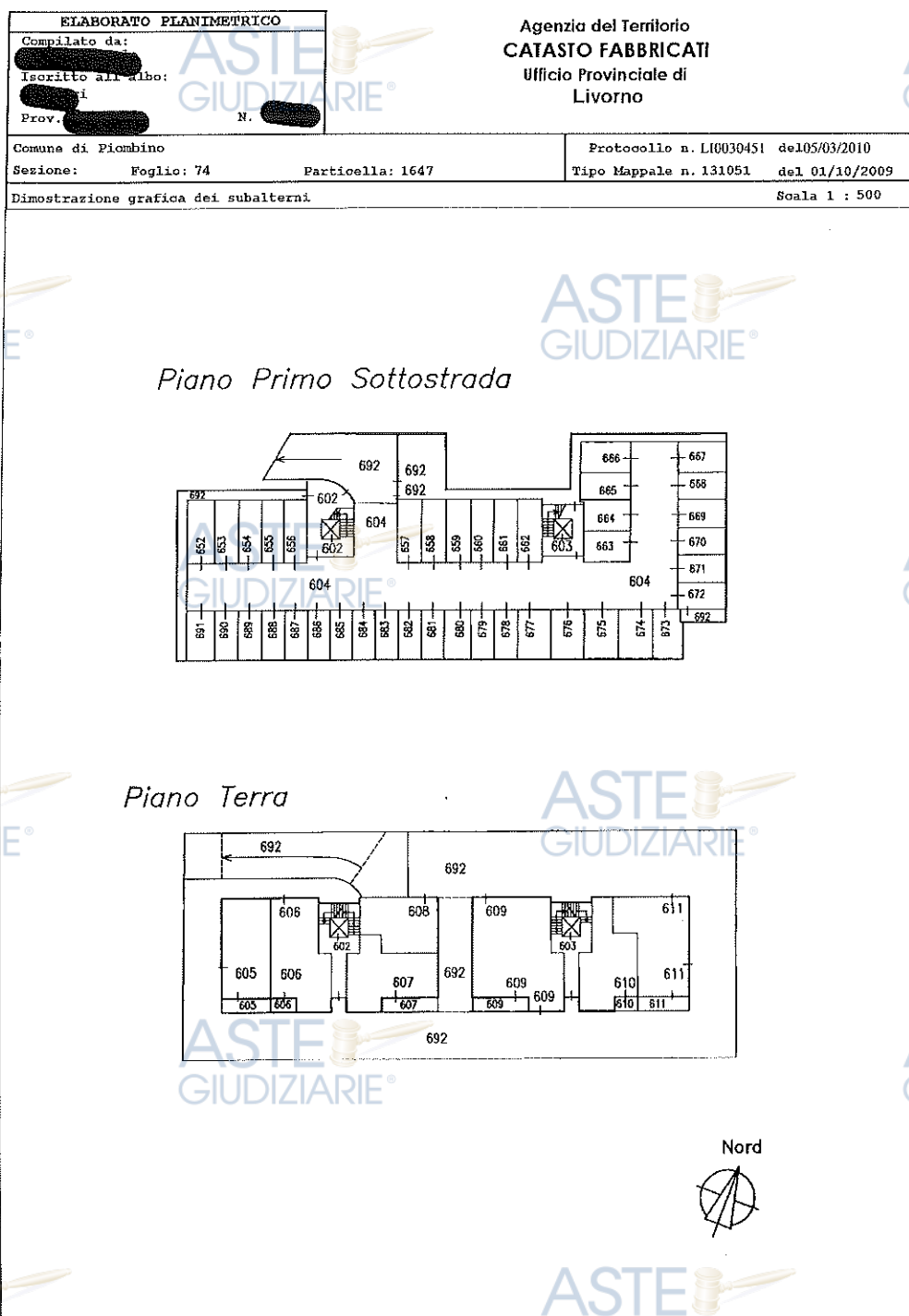
Scheda n. 1 Scala 1:200

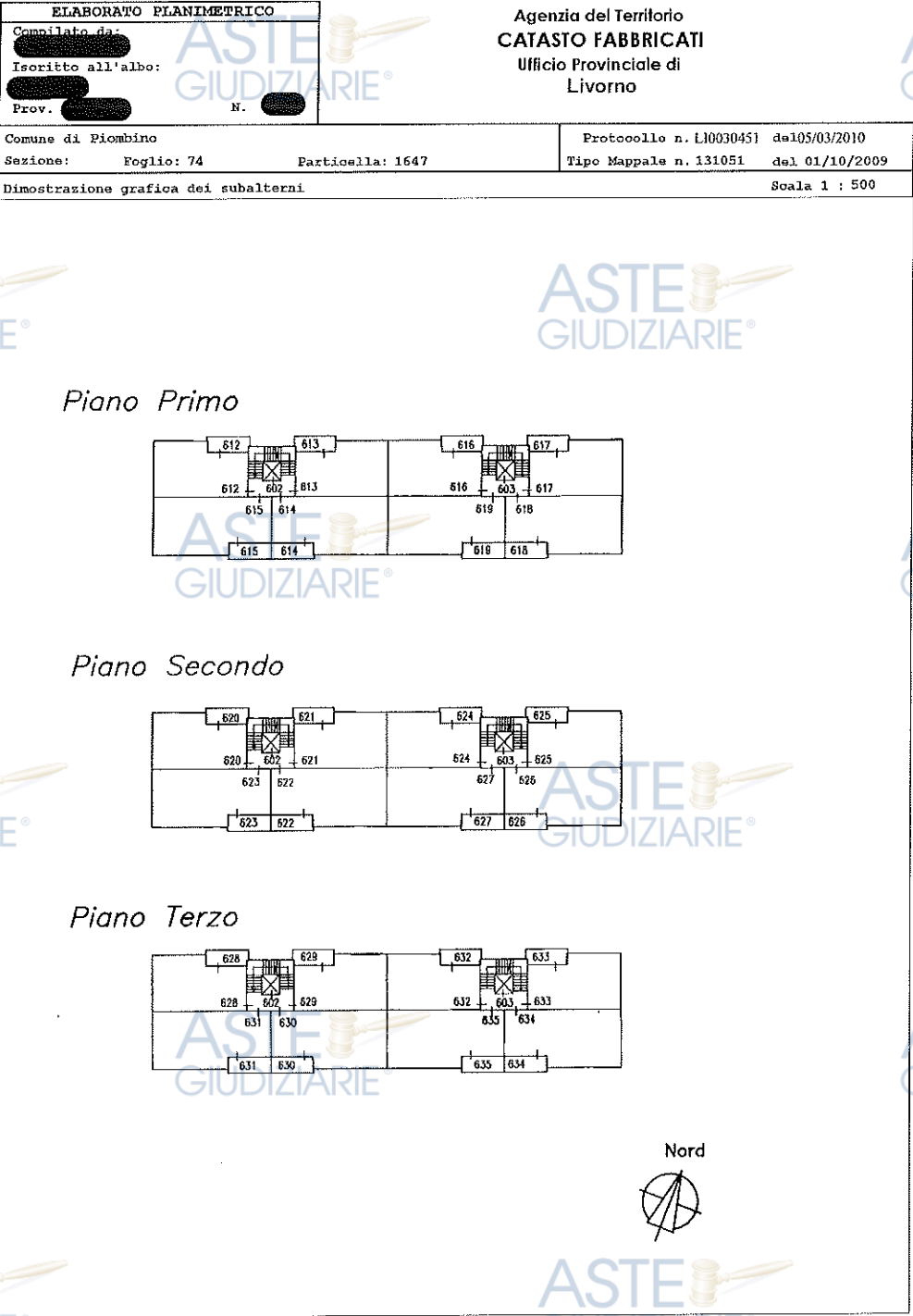
Piano 1° Sottostrada
H=2.40

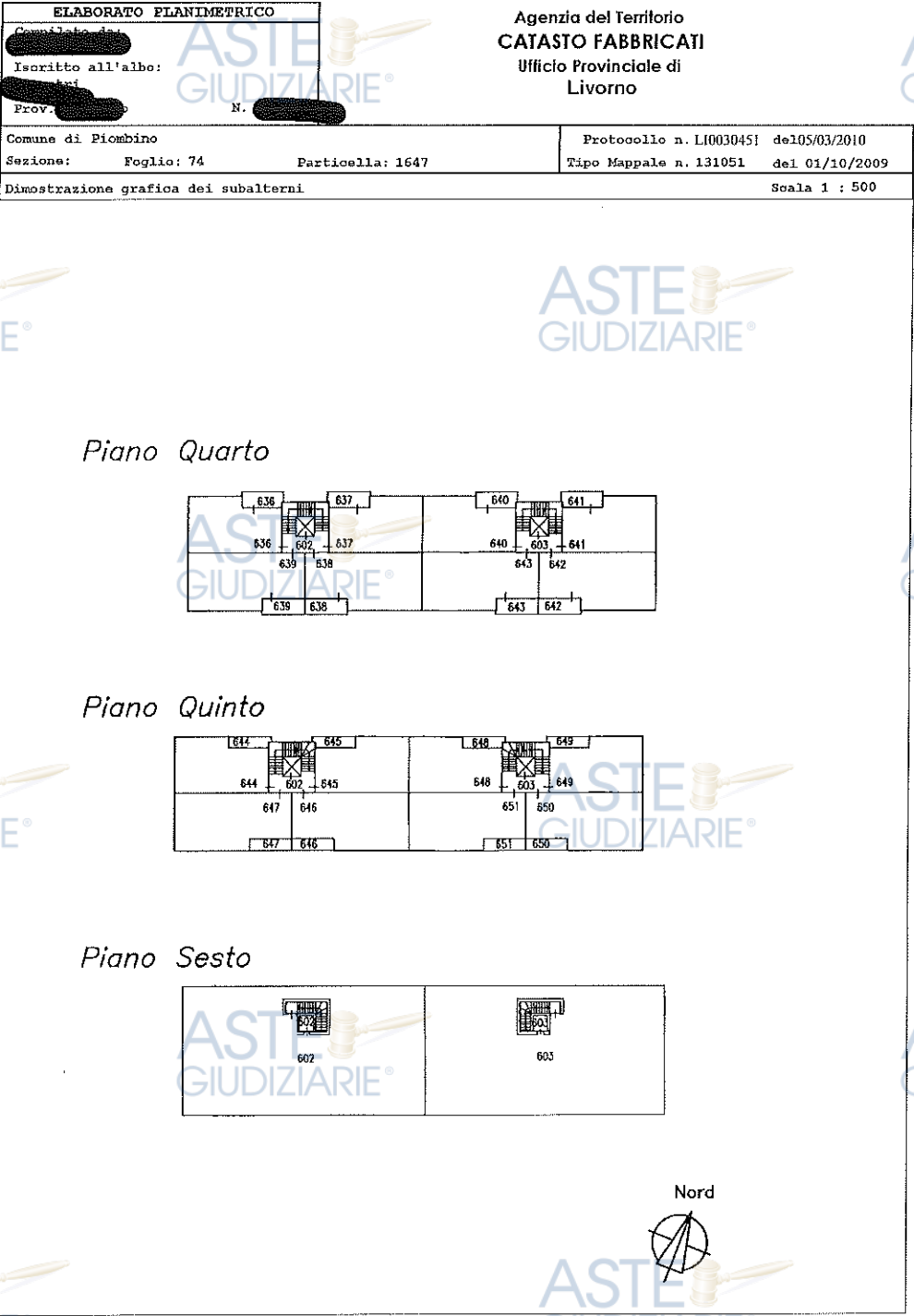


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2026 - Comune di PIOMBINO(G687) - < Foglio 74 - Particella 1647 - Subalterno 675 >
VIA ISCHIA n. 4 Piano S1







V.C.O. ai sensi dell'art. 83, comma 12 della L.R.T. n°1/2005

AL PERMESSO DI COSTRUIRE

n° C/06/01041 DEL 22/05/2008

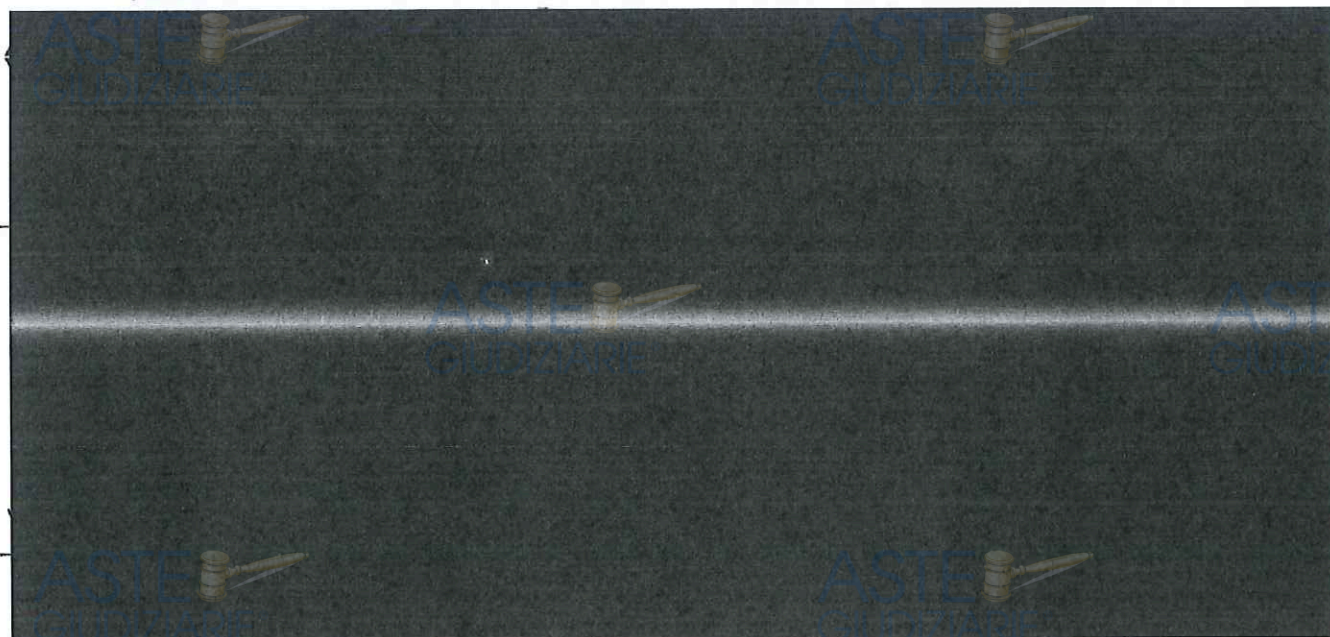
INTERVENTO UNITARIO 13

PEEP LOTTO 1 - LOCALITA' MONTEMAZZANO

PROGETTO ARCHITETTONICO DEFINITIVO



Operatori:



TAV. N°

10

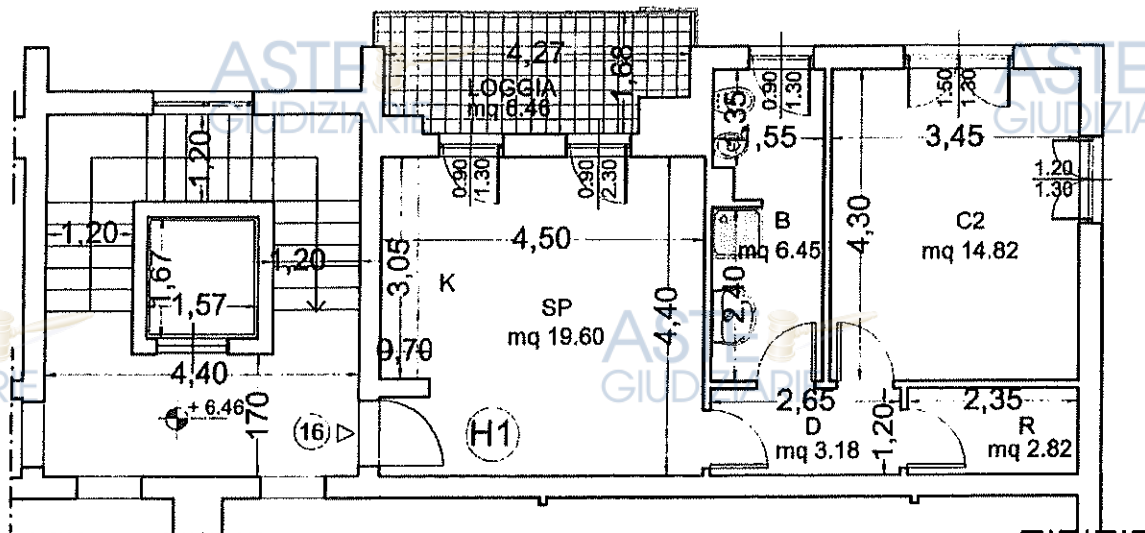
STATO PROGETTO
ELABORATO:

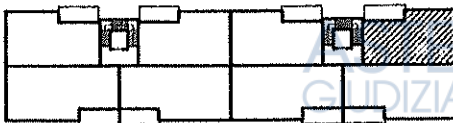
ESTRATTO

TIPOLOGIE E-H (piano 1° - 5°)

SCALA : 1:100

DATA : MARZO 2010



TIPOLOGIA H1				
PIANO 2°- 3°- 4°		INTERNO 16 - 24 - 32		
VANO		SUP. mq	SUP. RICHIESTA AEROILLUMIN.	SUP. di PROG.
SPK	soggiorno pranzo cucina	19.60	2.45 ⁽¹⁾	3.24
C2	camera	14.82	1.85 ⁽¹⁾	3.51
B	bagno	6.45		
D	disimpegno	3.18		
R	ripostiglio	2.82		
TOT. S.u.		46.87		
SNR ALLOGGIO		SUP. mq		
loggia		6.46		
TOT. S.n.r.		6.46		
				

(1) RAPPORTO ILLUMINANTE 1/8 superficie in pianta

COMUNE DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

Via Ferruccio 4, 57025 Piombino

V.C.O. ai sensi dell'art. 83, comma 12 della L.R.T. n°1/2005

AL PERMESSO DI COSTRUIRE

n° C/06/01041 DEL 22/05/2008

INTERVENTO UNITARIO 13

PEEP LOTTO 1 - LOCALITA' MONTEMAZZANO

PROGETTO ARCHITETTONICO DEFINITIVO



TAV. N°

07

STATO DI PROGETTO
ELABORATO:

ESTRATTO

PIANTA PIANO INTERRATO, PIANO TERRA

SCALA : 1:100

DATA : MARZO 2010

