

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. SSA SIMONA CAPURSO

Esecuzione Immobiliare n° 116/2024

Promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.**

con sede in Napoli, Via S. Santa Brigida n. 39 - C.F. 05828330638

e per essa IFIS NPL SERVICING S.p.a.

con sede in Venezia - Mestre, Via Terraglio n. 63 - C.F. 04602210272

Patrocinio: Avv Stefano CACCHIARELLI, Via Calamandrei 54 – AREZZO

(Avv. Gabriele GHILARDUCCI Via del Tempio 8 – LIVORNO)

avvstefanocacchiarelli@puntopec.it

contro:

Atto di Intervento: BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a.

Piazza San Carlo 156 – Torino C.F. 00799960158

Patrocinio: Avv. Marco CATTANI – Viale Carducci 385 - LUCCA

mail@pec.studiocattani.com

Atto di Intervento: AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione

Viale Matteotti n° 16 – Firenze C.F. 13756881002

Procuratore pro tempore Sig. Carlo Andrea VOLPI

tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Custode:

Istituto Vendite Giudiziarie immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu

con sede in 56123 Pisa – Via del Brennero 81 - Tel 050/554790

Sig. Francesco Casella

Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai dario.cerrai@geopec.it

con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a - Tel 0586/761535

- Data Decreto di nomina 09/08/2024
- Data trasmissione Giuramento 16/08/2024
- Data Udienza ex 569 cpc 23/01/2025 ore 10,10
Prorogata al 15/05/2025 ore 10,50

PERIZIA DI STIMA (pag. 4)

Premessa

DATI GENERALI (da pag. 5 a pag. 10)

Dati degli esecutati

Caratteristiche della zona

Caratteristiche generali dell'edificio

Inquadramento urbanistico e vincoli

Vincoli condominiali

Prelazione

Principi generali della stima dei beni

LOTTO 1 (da pag. 11 a pag. 19)

Premessa

Identificazione e regolarità catastale

Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene

Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene

Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari e Trascrizioni

Iscrizioni gravanti sul bene

Posizione giuridica del bene

Corrispondenza con il pignoramento

Disciplina fiscale del trasferimento

Descrizione del bene

Condizioni particolari

Determinazione del Valore di mercato

Determinazione del Valore base d'asta

Conclusioni

LOTTO 2 (da pag. 20 a pag. 28)

Premessa

Identificazione e regolarità catastale

Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene

Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene

Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari e Trascrizioni

Iscrizioni gravanti sul bene

Posizione giuridica del bene

Corrispondenza con il pignoramento

Disciplina fiscale del trasferimento

Descrizione del bene

Condizioni particolari

Determinazione del Valore di mercato

Determinazione del Valore base d'asta

Conclusioni

LOTTO 3 (da pag. 29 a pag. 41)

Premessa

Identificazione e regolarità catastale

Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene

Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene

Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari e Trascrizioni

Iscrizioni gravanti sul bene

Posizione giuridica del bene

Corrispondenza con il pignoramento

Disciplina fiscale del trasferimento

Descrizione del bene

Condizioni particolari

Determinazione del Valore di mercato

Determinazione del Valore base d'asta

Conclusioni

RIEPILOGO (da pag. 42 a pag. 43)

PERIZIA DI STIMA**PREMESSA**

A seguito dell'incarico ricevuto il 09/08/2024 in sostituzione di altro Tecnico dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, con Studio in Rosignano Solvay (LI) via Marsala n° 2/a, in data 16/08/2024 ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo.

In relazione alla complessità degli adempimenti da svolgere, del ritardo di accesso agli immobili e della necessità di svolgere le relative indagini, verifiche e acquisizione documentazione presso gli uffici competenti, in data 05/12/2024 lo scrivente ha richiesto una proroga al Giudice che è stata concessa spostando la data dell'Udienza al 15/05/2025. In data 20/12/2024 il sottoscritto, unitamente al Custode nominato e ad un Collaboratore, ha effettuato il sopralluogo presso i beni pignorati per i rilievi metrici e fotografici. Dopo gli opportuni accertamenti, lo scrivente provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente, ma vista la natura e la consistenza dei beni, ha proceduto con la **formazione di tre lotti distinti** come di seguito individuati.

LOTTO 1) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO (LI),
VIA B. BUOZZI 17, PIANO TERRENO, Foglio 80 Part. 114 sub 9.

LOTTO 2) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO (LI),
VIA B. BUOZZI 17, PIANO PRIMO, Foglio 80 Part. 114 sub 7.

LOTTO 3) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO (LI) VIA
B. BUOZZI 17, PIANO TERRENO E PRIMO, Foglio 80 Part. 114 sub 603.



DATI GENERALI

1) Dati degli Esecutati

I dati generali degli Esecutati come sopra riportati, sono stati desunti dai Certificati contestuali richiesti e rilasciati dal Comune di Montecatini Val di Cecina (PI) e allegati alla presente Perizia.

Si precisa che

2) Caratteristiche della zona.

Piombino è un comune della provincia di Livorno di circa 34.000 abitanti, centro principale della Val di Cornia, principale polo dell'industria siderurgica e secondo porto della Toscana dopo quello di Livorno.

La città è posta nel tratto di costa sud della Toscana, all'estremità meridionale sull'omonimo promontorio; è separata dall'Isola d'Elba dal canale di Piombino, largo 10 km, che costituisce il tratto di mare che segna il confine orientale tra mar Ligure e mar Tirreno.

La cima meridionale del promontorio è occupata da piazza Bovio, a picco sul mare, dalla quale si può ammirare tutto l'Arcipelago Toscano.

Secondo una recente indagine purtroppo Piombino è stata inserita fra le 10 città più brutte d'Italia che sono state analizzate in relazione alla presenza di inquinamento industriale, mancanza di manutenzione e degrado urbano, sviluppo urbanistico caotico e disordinato, scarsa attenzione al verde pubblico e problemi legati alla sicurezza.

L'industria, utile per un verso, dall'altro ha penalizzato l'aspetto della città costiera livornese considerato uno dei porti industriali principali del paese. La sua storia è legata all'industria siderurgica che negli anni ha causato un forte inquinamento danneggiando la salute degli abitanti e l'ambiente rendendola poco attraente e suggestiva per i turisti.

L'immobile oggetto della presente stima è situato in una zona prevalentemente storico-residenziale relativamente vicina al mare da cui dista poche centinaia di metri ed ancora prevalentemente abitata da cittadini autoctoni.

In via Bruno Buozzi non è possibile fare a meno di ammirare l'Asilo Roberto Spranger, un immobile che dal 1935 spicca in tutta la sua fastosa bellezza in pieno quartiere operaio; era l'asilo dei figli dei dipendenti Magona fino alla crisi degli anni Cinquanta che travolse tutto e modificò lo status quo degli operai costretti a emigrare.

2) Caratteristiche generali dell'edificio.

In occasione dell'accesso all'immobile oggetto della presente stima, abbiamo preso atto che gli appartamenti pignorati e ammobiliati, vengono utilizzati dai proprietari per affitti brevi; ne è riprova il cartello posto all'ingresso con la dicitura "Appartamenti La Palma" le cui recensioni si trovano facilmente sui social con possibilità di prenotazione tramite Booking o altri siti.

L'edificio si trova nella parte terminale senza sfondo della suddetta Via Bruno Buozzi e la posizione è comoda sia per il parcheggio sia per la vicinanza dal centro storico, sia dal porto che dalla Stazione ferroviaria.

In prossimità dell'immobile e a pochi metri di distanza c'è la ferrovia che conduce alla Stazione di Piombino, ma il traffico e la velocità dei treni in quel tratto sono talmente moderati che non generano problematiche, salvo quelle di natura estetica dovute alla presenza della sede ferroviaria con la relativa recinzione.

Il fabbricato di cui i beni in oggetto sono parte, è costituito da un immobile di vecchia costruzione, già presente sulle mappe di impianto del Catasto fin dal 1939, composto da più unità immobiliari generate da antiche pratiche relative a ristrutturazione e cambio d'uso di locali ad uso magazzini e uffici.

Le proprietà interessate si sviluppano al piano terreno e primo alle quali si accede tramite vano scala interno a comune.

L'accesso a detto vano scala avviene dalla particella 106 del Foglio 80, Ente Urbano di proprietà della UNICOOP TIRRENO - Soc. Cooperativa con sede in Piombino (LI) Cod. Fiscale 00103530499. Detta particella, confinante con il fabbricato, la recinzione della ferrovia e la parte finale senza sfondo di Via B. Buozzi, è stata parzialmente recintata, dotata di cancello e impropriamente utilizzata come giardino esclusivo a servizio degli appartamenti.

L'immobile ha struttura portante in muratura con aggetti di balconi al piano primo sul retro. La copertura è con tetto a padiglione ed embrici di laterizio; le gronde e i discendenti sono in pvc.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; i parapetti sono rifiniti con cimase prefabbricate in cemento.

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.



3) Inquadramento urbanistico e Vincoli.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico d'Area dei Comuni di Campiglia M.ma - Piombino – Suvereto, l'immobile ricade nel perimetro del Centro abitato all'interno dell'UTOE 6 nel tessuto urbanistico della Zona B (zone urbane edificate di recente formazione) in Area di trasformazione AT15 normata dall'Art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato Regolamento Urbanistico.

Il fabbricato non è compreso in area soggetta a Vincolo Paesaggistico determinati dalla L. 1497/39 e non è inserito negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39).

L'area sulla quale insiste l'immobile è compresa nel Vincolo Sismico e Ferroviario.

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa) e rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).

In caso di assenza di Piano Attuativo relativo agli interventi di trasformazione previsti per l'Area AT15 appositamente normata, si applica la seguente disciplina:

- totale inedificabilità dell'area;
- manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso;
- adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo dei fabbricati produttivi/commerciali esistenti nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

4) Vincoli Condominiali.

Non vi sono Vincoli di natura condominiale. Non vi è presenza di Amministratore di condominio.

5) Verifica Locazioni Agenzia Entrate.

E' stata effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione dei beni pignorati.

Dall'indagine è emerso che alla data del 28/10/2024 detti beni non erano interessati da alcun rapporto di locazione come certificato dalla suddetta Agenzia.

6) Prelazione.

I beni oggetto della procedura non rientrano nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

7) Principi generali della stima dei beni.

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta dei Lotti indicati per i quali utilizzeremo gli stessi principi e lo stesso metodo.

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il *"principio dello scopo"* e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o dalla ragione pratica del giudizio di stima"* che in questo caso è duplice.

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

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore calcolato a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di Valore di mercato e di un valore diverso dal Valore di mercato.

Per Valore di mercato si intende *"... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un*

venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal Valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*
In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."*

E' con tali premesse e con tali principi che di seguito si procede alla determinazione dei Valori di mercato e base d'asta dei LOTTI individuati.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato,

quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

Il metodo dei costi infine determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

LOTTO 1**Foglio 80 Part. 114 sub 9*****Via Bruno Buozzi n° 17 - Piombino (LI) PIANO TERRA – Prop.*****PREMESSA**

Il bene oggetto del pignoramento di questo Lotto è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione di più ampie dimensioni sito in Piombino (LI), Via Bruno Buozzi n° 17 (già Via del Chiassatello n° 3), composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Confina con vano scala comune dal quale ha l'accesso, proprietà Soc. Cooperativa Unicoop Tirreno su più lati, salvo se altri.

Esso è pervenuto di proprietà dell'Esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita con la Soc. [REDACTED] S.r.l. rogato Notaio Angela LALLO di Piombino del 29/10/2002 Rep. n° 49152 Racc. n° 16513 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Sezione distaccata di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/11/2002 al n° 6918 del Registro particolare.

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE: Comune di Piombino (LI), Via Bruno Buozzi n° 17.

DATI CATASTALI: Foglio 80 Particella 114 sub 9

INTESTAZIONE CATASTALE: ,

CONFORMITA' EDILIZIA: non conforme

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato che ne ha la residenza

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione - ammobiliato

CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

1) Identificazione Catastale e Conformità.

Il bene oggetto della presente è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino in

Ditta ad [REDACTED] per la quota di proprietà
1/1 nel seguente modo:

Foglio 80 Particella 114 sub 9, Via del Chiassatello n° 3, Lotto A, Piano T, Categoria A/3,
classe 4, Vani 2,5 Sup. catastale mq. 59, Rendita €. 200,13

La planimetria catastale in atti dal 04/04/1989 all'Agenzia del Territorio di Livorno **NON**

RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO per i seguenti motivi:

- mancanza della finestra del bagno;
- modifica del disimpegno;
- errata rappresentazione del ripostiglio sottoscala in quanto parte comune;
- nominativo della Via e numero civico non esatti in visura.

2) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.

Come si evince anche dalla mappa di impianto del Catasto, l'immobile di cui è parte l'unità immobiliare del Lotto 1 è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino è risultato che successivamente il fabbricato è stato interessato dalle seguenti Pratiche Edilizie che sono state visionate, acquisite e analizzate dallo scrivente e precisamente:

1. **Concessione Edilizia n° 7318 del 21/12/1983 e successiva Variante del 19/10/1984 Prot. n° 84/34574/8509 - Abitabilità del 25/02/1985 Prot. 39389**

intestata a Immobiliare Rosanna S.p.a.

Ristrutturazione fabbricato in Piombino - Via del Chiassatello n° 3-3A

2. **Pratica di Condono Edilizio n° S/1985/16524** per la quale è stata pagata l'oblazione ma risultano ancora da pagare gli Oneri di Urbanizzazione (Lire 2.327,82) da rivalutare con interessi, i diritti di segreteria e bolli per il ritiro della Concessione.

L'unità immobiliare **NON È CONFORME** agli elaborati grafici agli atti del Comune di Piombino di cui alla Pratica di Condono per l'apertura della finestra nel bagno e la modifica del disimpegno.

3) Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.

Dal punto di vista edilizio occorre la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come da Pratica di Condono ad un costo stimato di **€. 1.000,00.**

Occorre altresì il pagamento degli Oneri pari a €. 7.085,93 alla data della presente Perizia oltre a €. 46,00 per diritti e bolli per un totale di €. 7.131,93 **≈ €. 7.232,00.**

Dal punto di vista catastale all'Agenzia del Territorio di Livorno dovrà essere presentata una denuncia di variazione per l'errata rappresentazione del ripostiglio sottoscala ed una Istanza in autotutela per la corretta indicazione dell'indirizzo in visura per un costo stimato di **€. 700,00** comprensivo dei diritti catastali, spese tecniche, oneri previdenziali e IVA.

4) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, sezione Conservatoria RR.II. di Volterra, sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

a) **Atto di Compravendita** rogato Notaio Angela LALLO del 29/10/2002 Rep. n° 49152/16513 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 22/11/2002 al n° 10152 del Registro generale e al n° 6918 del Registro particolare, a favore di

per il diritto di proprietà di 1/1 contro
SOC [REDACTED] S.r.l. Cod. Fiscale 01001610490 per il diritto di proprietà di 1/1.

b) **Atto Giudiziario di pignoramento** immobiliare del Tribunale di Livorno in data 14/06/2024 Rep. n° 2451, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03/07/2024 al n. 5652 del Registro generale e n° 4314 del Registro particolare, a favore di AMCO Asset Management Company S.p.a. Cod. Fiscale 05828330638 per la quota di proprietà di 1/1 contro

per il diritto di proprietà di 1/1 e :
per la quota di proprietà di 1/1.

5) Iscrizioni gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, nel ventennio sul bene gravano le seguenti **Iscrizioni**:

c) **Iscrizione** del 06/06/2011 n° 4027 del Registro generale e n° 773 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio David Morelli di Piombino del 25/05/2011 Rep. n° 85895/26384 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – Soc. Coop per Azioni Cod. Fiscale 00204010243 per la quota di 1/1 contro

titolare Ipotecario) per la
quota di 1/1 relativa ad immobili posti in Comune di Montecatini Val di Cecina (PI).
(Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale S

per la quota di proprietà di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7 e Part. 114 sub 603.

(Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale

la quota di proprietà di 1/1 relativa all'immobile Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 9.

d) Iscrizione del 06/06/2011 n° 4028 del Registro generale e n° 774 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio David Morelli di Piombino del 25/05/2011 Rep. n° 85896/26385 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – Soc. Coop per Azioni Cod. Fiscale 00204010243 per la quota di 1/1 contro

a (Debitore Ipotecario) Cod. Fiscale per

la quota di proprietà di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7 e Part. 114 sub 603

- / (Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale , per la quota di proprietà di 1/1 relativa all'immobile Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 9 .

6) Posizione giuridica del bene.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere in piena proprietà del Sig. ; in ragione di 1/1.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 20/12/2024 unitamente a un mio collaboratore e al Sig. Francesco Casella in qualità di Custode del bene incaricato dalla Dott.ssa Valentina Masini dell'Istituto Vendite Giudiziarie – Circondari dei Tribunali di Pisa-Livorno-Grosseto, questo risultava ammobiliato ma libero.

La Sig.ra , madre dell'Esecutato assente al momento del sopralluogo, è stata presente durante tutte le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

7) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

8) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

Il bene ricade nella categoria catastale per la quale vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

11) Descrizione del bene.

L'appartamento è ubicato al piano terreno di un immobile di più ampie dimensioni composto piano terreno e primo.

L'accesso alla proprietà avviene da una porzione di corte recintata dotata di cancello pedonale posta nella parte finale senza sfondo di Via B. Buozzi; detta corte insiste sulla particella 106 del Foglio 80, Ente Urbano che risulta di proprietà della UNICOOP TIRRENO - Soc. Cooperativa con sede in Piombino (LI).

Dalla corte suddetta si accede al vano scala condominiale a comune con gli appartamenti di proprietà e da questo all'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 63,54.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 52,13.

L'unità immobiliare è ammobiliata e si presenta in normale stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura completi di battiscopa.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica con apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie in buone condizioni, dotato di cabina doccia e boiler elettrico.

La parete attrezzata del cucinotto è rivestita con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono il legno tamburato, le finestre in legno con vetro semplice senza infisso esterno. Il portoncino di ingresso è di sicurezza.

L'impianto elettrico a norma è del tipo sottotraccia con frutti e placche di recente fattura.

L'appartamento è dotato di impianto TV e di riscaldamento/condizionamento autonomo con climatizzatore split.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in normale stato di conservazione salvo il rilievo di qualche presenza di umidità nelle parti basse dei muri perimetrali del fabbricato.

16) Condizioni particolari.

Dall'Atto di Compravendita si rileva che al momento della stipula il Sig. era minorenne e che il Tribunale di Livorno, Sezione distaccata di Piombino, con Provvedimento del 02/10/2002 aveva nominato un Curatore speciale del minore. L'acquisto dell'immobile veniva effettuato dai Sigg.ri /

figlio. Il Giudice tutelare disponeva che il Curatore speciale accettasse la donazione indiretta dell'immobile partecipando al relativo Atto notarile e a patto che tutte le spese dell'Atto fossero poste a carico dei donanti.

17) Determinazione del Valore di Mercato

Si premette che la **Superficie convenzionale ovvero commerciale dell'appartamento da stimare è di mq. 63,54** ed è data dalla superficie lorda dell'appartamento privo di ulteriori accessori.

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Piombino, zona B3, Centrale/PIAZZA DANTE-STAZIONE FF.SS. - 1° semestre 2024 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 940,00/mq. e €. 1.250,00/mq. riferito alla superficie lorda.

Il Borsino Immobiliare della zona per le abitazioni in fabbricati di prima fascia riporta un Valore di mercato compreso fra €. 889,00/mq e €. 1.316,00/mq. con un Valore medio di €. 1.102,00/mq.

Indagini di beni simili in vendita presso Agenzie Immobiliari del luogo hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie dell'immobile, con differenze anche notevoli.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene comunque che il procedimento di stima applicabile più corretto non possa che essere il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.)

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati negli ultimi 15-18 mesi aventi come



oggetti immobili posti nel medesimo Foglio Catastale 80 del Comune di Piombino dove l'unità immobiliare oggetto di stima si trova e tale ricerca ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati alcuni Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili e due Atti in particolare che, si ritiene, possano garantire una buona affidabilità, tutti con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati Comparabili) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata Subject), sono la data di recente compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.

COMPARABILE "A"

Atto di Compravendita rogato Notaio Carlo Tarroux di Follonica del 18/01/2024, Rep. n° 3021, Racc. n° 2585, trascritto a Volterra in data 25/01/2024 ai n° 571/460, avente per oggetto un appartamento in Piombino, Via Bruno Buozzi n° 15, piano primo, superficie utile mq. 39,00 circa – Cat. A/4, classe 3, Vani 2 Rendita €. 101,23 con annesso balcone.

Prezzo di vendita convenuto €. 70.000,00.

Detto bene è posto nello stesso immobile dove si trova quello del Subject.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio David Morelli di Piombino del 27/12/2023, Rep. n° 117.102 Racc. n° 47.932, trascritto a Volterra in data 08/01/2024 ai n° 133/100 avente per oggetto un appartamento in Piombino, Via Landino Landi n° 48, piano primo, superficie utile mq. 34,00 circa – Cat. A/4 classe 4, Vani 3,5 Rendita €. 207,87 con annesso balcone e veranda.

Prezzo di vendita convenuto €. 52.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a circa 200 mt. di distanza in linea d'aria a quella del Subject.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- **DATA** Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- **SUPERFICIE** Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile

nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.

- SERVIZI IGIENICI Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- IMPIANTO RISCALDAMENTO Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *Subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 4,97% che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 81.300,65 e in cifra tonda a **€. 81.300,00 (Euro Ottantunomilatrecento/00)**.

18) Determinazione del Valore Base d'Asta

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica sicuramente mancante;

si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€ 81.300,00 – 10% = € 73.170,00

19) Conclusioni.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato € 81.300,00
- Abbattimento 10% € 8.130,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Costi Regularizzazione € 8.932,00

- Valore Base d'Asta € 64.238,00 ed in cifra tonda € 64.240,00

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in € 64.240,00 (Euro Sessantaquattromiladuecentoquaranta/00).



LOTTO 2**Foglio 80 Part. 114 sub 7**

Via Bruno Buozzi n° 17 - Piombino (LI) PIANO PRIMO – Prop.

PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento di questo Lotto è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni sito in Piombino (LI), Via Bruno Buozzi n° 17 (già Via del Chiassatello n° 3), composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

Confina con vano scala comune dal quale ha l'accesso, proprietà Soc. Cooperativa Unicoop Tirreno, proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Esso è pervenuto di proprietà dell'Esecutata : [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita con la Soc. [REDACTED] S.r.l. rogato Notaio Angela LALLO di Piombino del 03/10/2002 Rep. n° 48963 Racc. n° 16436 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Sezione distaccata di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/10/2002 al n° 6051 del Registro particolare.

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE: Comune di Piombino (LI), Via Bruno Buozzi n° 17.

DATI CATASTALI: Foglio 80 Particella 114 sub 9

INTESTAZIONE CATASTALE:

CONFORMITA' EDILIZIA : non conforme
CONFORMITA' CATASTALE: non conforme
DISPONIBILITA' DEL BENE: libero, a disposizione dell'Esecutata
UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione - ammobiliato
CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

1) Identificazione Catastale.

Il bene oggetto della presente è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino in Ditta a [REDACTED] i. [REDACTED] quota [REDACTED] di proprietà 1/1 – Bene personale, nel seguente modo:

Foglio 80 Particella 114 sub 7, Via Bruno Buozzi n° 17, Piano 1, Categoria A/4, classe 3,
Vani 2,5 Sup. catastale mq. 70, Rendita €. 126,53

La planimetria catastale datata 29/04/2021 Prot. n° LI0022515 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Livorno **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'immobile per i seguenti motivi:

- spostamento della finestra del soggiorno lato sud.

20) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.

Come si evince anche dalla mappa di impianto del Catasto, l'immobile di cui è parte l'unità immobiliare del Lotto 2 è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino è risultato che successivamente il fabbricato è stato interessato dalle seguenti Pratiche Edilizie che sono state visionate, acquisite e analizzate dallo scrivente e precisamente:

1. **Concessione Edilizia n° 7318 del 21/12/1983 e successiva Variante del 19/10/1984**
Prot. n° 84/34574/8509 - Abitabilità del 25/02/1985 Prot. 39389

intestata a [REDACTED] S.p.a.

Ristrutturazione fabbricato in Piombino - Via del Chiassatello n° 3-3A

L'unità immobiliare **NON È CONFORME** agli elaborati grafici agli atti del Comune di Piombino di cui alla citata Pratica Edilizia per i seguenti motivi:

- piccolo ampliamento del bagno
- piccoli spostamenti delle finestre rilevate sul posto rispetto a quelle raffigurate nella Variante alla Concessione Edilizia n° 7318/1983

3) Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.

Dal punto di vista edilizio occorre la regolarizzazione della modifica del bagno e la corretta rappresentazione delle finestre imputabile ad errori grafici.

Dal punto di vista catastale all'Agenzia del Territorio di Livorno dovrà essere presentata una denuncia di variazione corrispondente allo stato di fatto dell'immobile

Il costo stimato per le spese tecniche, unitamente ai diritti comunali e catastali, sanzioni, IVA e oneri previdenziali ammonta indicativamente a € 3.500,00.

4) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, sezione Conservatoria RR.II. di Volterra, sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

- e) **Atto di Compravendita** rogato Notaio Angela LALLO del 03/10/2002 Rep. n°

48963/16436 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa
- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 12/10/2002 al n°
8868 del Registro generale e al n° 6051 del Registro particolare, a favore di

per per la quota di proprietà di 1/1.
contro SOC. S.r.l. Cod. Fiscale per il diritto di proprietà di 1/1.

f) Atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del Tribunale di Livorno
in data 14/06/2024 Rep. n° 2451, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Direzione Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra
in data 03/07/2024 al n. 5652 del Registro generale e n° 4314 del Registro
particolare, a favore di AMCO Asset Management Company S.p.a. Cod. Fiscale
05828330638 per la quota di proprietà di 1/1 contro

per il diritto di proprietà di 1/1 e

per la quota di proprietà di 1/1.

5) Iscrizioni gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa -
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, nel ventennio sul bene gravano
le seguenti **Iscrizioni**:

g) Iscrizione del 30/03/2005 n° 2986 del Registro generale e n° 714 del Registro particolare,
Atto Pubblico Notaio Angela Lallo di Piombino del 24/03/2005 Rep. n°
56535/19037 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. Cod. Fiscale
00884060526 per la quota di 1/1 contro:

- / per la quota di 1/1 relativa ad
immobili posti in Comune di Piombino (LI) Foglio 80 Part. 114 sub 603.

... per la quota di proprietà
di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7

h) Iscrizione del 06/06/2011 n° 4027 del Registro generale e n° 773 del Registro particolare,
Atto Pubblico Notaio David Morelli di Piombino del 25/05/2011 Rep. n°
85895/26384 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - Soc. Coop per Azioni Cod. Fiscale
00204010243 per la quota di 1/1 contro

- (Debitore Ipotecario) Cod. Fiscale _____ per la
quota di 1/1 relativa ad immobili posti in Comune di Montecatini Val di Cecina (PI).

- _____ (Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale _____
per la quota di proprietà di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80
Part. 114 sub 7 e Part. 114 sub 603.

- _____ (Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale _____ per
la quota di proprietà di 1/1 relativa all'immobile Comune Piombino Foglio 80 Part. 114
sub 9.

i) **Iscrizione** del 06/06/2011 n° 4028 del Registro generale e n° 774 del Registro particolare,
Atto Pubblico Notaio David Morelli di Piombino del 25/05/2011 Rep. n°
85896/26385 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – Soc. Coop per Azioni Cod. Fiscale
00204010243 per la quota di 1/1 contro

- _____ (Debitore Ipotecario) Cod. Fiscale _____ per
la quota di proprietà di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part.
114 sub 7 e Part. 114 sub 603

- _____ (Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale _____ per
la quota di proprietà di 1/1 relativa all'immobile Comune Piombino Foglio 80 Part. 114
sub 9.

j) **Iscrizione** del 28/03/2019 n° 2748 del Registro generale e n° 389 del Registro
particolare, Atto Agenzia delle Entrate del 28/03/2019 Rep. n° 1408/8719 per
ipoteca dovuta a emissione di ruolo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - Riscossione
Cod. Fiscale 13756881002 per la quota di 1/1 contro:

- _____ Cod. Fiscale _____ per la quota di proprietà
di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7 (bene
personale) e Part. 114 sub 603 (in separazione dei beni)

6) Posizione giuridica del bene.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere in piena proprietà della Sig.ra SCHIAVONE
Maria Grazia in ragione di 1/1 – Bene personale.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 20/12/2024 unitamente a un
mio collaboratore e al Sig. Francesco Casella in qualità di Custode del bene incaricato dalla

Dott.ssa Valentina Masini dell'Istituto Vendite Giudiziarie – Circondari dei Tribunali di Pisa-Livorno-Grosseto, questo risultava ammobiliato ma libero.

La Sig.ra S. è stata presente durante tutte le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

7) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

8) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

Il bene ricade nella categoria catastale per la quale vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

11) Descrizione del bene.

L'appartamento è ubicato al piano primo di un immobile di più ampie dimensioni composto piano terreno e primo.

L'accesso alla proprietà avviene da una porzione di corte recintata dotata di cancello pedonale posta nella parte finale senza sfondo di Via B. Buozzi; detta corte insiste sulla particella 106 del Foglio 80, Ente Urbano che risulta di proprietà della UNICOOP TIRRENO - Soc. Cooperativa con sede in Piombino (LI).

Dalla corte suddetta si accede al vano scala condominiale a comune con gli appartamenti di proprietà e da questo all'appartamento.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 70,32.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 57,25.

La superficie del balcone è di circa mq. 7,83.

L'unità immobiliare è ammobiliata e si presenta in normale stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura completi di battiscopa.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica con apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie in buone condizioni, dotato di cabina doccia e boiler elettrico.

La parete attrezzata dell'angolo cottura è rivestita con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno con vetro semplice dotate di

persiane in legno. Il portoncino di ingresso è di sicurezza.

L'impianto elettrico a norma è del tipo sottotraccia con frutti e placche di recente fattura.

L'appartamento è dotato di impianto TV e di riscaldamento/condizionamento autonomo con climatizzatore split.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in normale stato di conservazione.

15) Condizioni particolari.

Nessuna.

21) Determinazione del Valore di Mercato

Si premette che la **Superficie convenzionale ovvero commerciale dell'appartamento da stimare è quella lorda di mq. 70,32** a cui si aggiunge quella in percentuale del balcone.

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Piombino, zona B3, Centrale/PIAZZA DANTE-STAZIONE FF.SS. - 1° semestre 2024 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 940,00/mq. e €. 1.250,00/mq. riferito alla superficie lorda.

Il Borsino Immobiliare della zona per le abitazioni in fabbricati di prima fascia riporta un Valore di mercato compreso fra €. 889,00/mq e €. 1.316,00/mq. con un Valore medio di €. 1.102,00/mq.

Indagini di beni simili in vendita presso Agenzie Immobiliari del luogo hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie dell'immobile, con differenze anche notevoli.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene comunque che il procedimento di stima applicabile più corretto non possa che essere il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.) In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se

l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie. Sulla base dei criteri sopra esposti, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati negli ultimi 15-18 mesi ed aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale 80 del Comune di Piombino dove l'unità immobiliare oggetto di stima si trova e tale ricerca ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati alcuni Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili e due Atti in particolare che, si ritiene, possano garantire una buona affidabilità, tutti con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati Comparabili) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata Subject), sono la data di recente compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.

COMPARABILE "A"

Atto di Compravendita rogato Notaio Carlo Tarroux di Follonica del 18/01/2024, Rep. n° 3021, Racc. n° 2585, trascritto a Volterra in data 25/01/2024 ai n° 571/460, avente per oggetto un appartamento in Piombino, Via Bruno Buozzi n° 15, piano primo, superficie utile mq. 39,00 circa – Cat. A/4, classe 3, Vani 2 Rendita €. 101,23 con annesso balcone.

Prezzo di vendita convenuto €. 70.000,00.

Detto bene è posto nello stesso immobile dove si trova quello del Subject.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio David Morelli di Piombino del 27/12/2023, Rep. n° 117.102 Racc. n° 47.932, trascritto a Volterra in data 08/01/2024 ai n° 133/100 avente per oggetto un appartamento in Piombino, Via Landino Landi n° 48, piano primo, superficie utile mq. 34,00 circa – Cat. A/4 classe 4, Vani 3,5 Rendita €. 207,87 con annesso balcone e veranda.

Prezzo di vendita convenuto €. 52.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a circa 200 mt. di distanza in linea d'aria a quella del Subject.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i

seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- DATA Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- SUPERFICI Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- SERVIZI IGIENICI Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- IMPIANTO RISCALDAMENTO Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il Subject è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 4,58% che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 92.077,23 e in cifra tonda a €. 92.100,00 (Euro Novantaduemilacento/00).

18) Determinazione del Valore Base d'Asta

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione

i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;

- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica sicuramente mancante;
si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€. 92.100,00 – 10% = €. 82.890,00

19) Conclusioni.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- **Valore di Mercato** €. 92.100,00
- Abbattimento 10% €. 9.210,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Costi Regularizzazione €. 3.500,00

- **Valore Base d'Asta** €. 79.390,00 ed in cifra tonda €. 79.000,00

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in €. 79.000,00 (Euro Settantanovemila/00).

LOTTO 3**Foglio 80 Part. 114 sub 603****Via Bruno Buozzi n° 17 - Piombino (LI) PIANO TERRENO e PRIMO****Prop.****PREMESSA**

Il bene oggetto del pignoramento di questo Lotto è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno e primo di un fabbricato di più ampie dimensioni sito in Piombino (LI), Via Bruno Buozzi n° 17 (già Via del Chiassatello n° 3).

Esso è composto da ingresso, cucina, camera e bagno al piano terreno e da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno al piano primo.

Confina con vano scala comune dal quale ha l'accesso e proprietà Soc. Cooperativa Unicoop Tirreno su più lati, salvo se altri.

Esso è pervenuto di proprietà dell'Esecutata n virtù dell'Atto di Compravendita con la Soc. FIN.TRASP. S.r.l. rogato Notaio Angela LALLO di Piombino del 03/10/2002 Rep. n° 48963 Racc. n° 16436 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa - Territorio, Sezione distaccata di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/10/2002 al n° 6051 del Registro particolare.

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE: Comune di Piombino (LI), Via Bruno Buozzi n° 17.

DATI CATASTALI: Foglio 80 Particella 114 sub 603

INTESTAZIONE CATASTALE:

CONFORMITA' EDILIZIA : non conforme

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: libero, a disposizione dell'Esecutata

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione - ammobiliato

CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

1) Identificazione e Regolarità Catastale.

Il bene oggetto della presente è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino in Ditta a § per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni nel seguente modo:

Foglio 80 Particella 114 sub 603, Via Bruno Buozzi n° 17, Piano T-1, Categoria A/4, classe 3, Vani 6,5 Sup. catastale mq. 150, Rendita €. 328,98

La planimetria catastale datata 02/10/2002 Prot. n° 000134007 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Livorno **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'immobile rilevato per i seguenti motivi:

- diverse altezze indicate ai piani rispetto allo stato dei luoghi;
- mancanza della scala di collegamento interna fra i piani;
- mancanza di una finestra nella cucina al piano terreno;
- presenza di una finestra inesistente nella camera al piano terreno;
- diversa rappresentazione del bagno al piano primo.

22) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.

Come si evince anche dalla mappa di impianto del Catasto, l'immobile di cui è parte l'unità immobiliare del Lotto 2 è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino non sono state semplici anche perché in parte fuorviate da quanto riportato nell'Atto di compravendita dell'immobile nel quale si cita una Concessione in sanatoria di fatto inesistente.

Ciò detto l'unità immobiliare è stata interessata dalle seguenti Pratiche Edilizie che sono state visionate, acquisite e analizzate dallo scrivente e precisamente:

1. **Concessione Edilizia n° 7318 del 21/12/1983 e successiva Variante del 19/10/1984 Prot. n° 84/34574/8509 - Abitabilità del 25/02/1985 Prot. 39389**
intestata a [REDACTED] S.p.a.
Ristrutturazione fabbricato in Piombino - Via del Chiassatello n° 3-3A
2. **SCIA in sanatoria n° 2021/64 del 12/02/2021 Prot. n° 5651 dichiarata inefficace** che prevedeva il frazionamento in due unità immobiliari, una al piano terra e una al piano primo con l'eliminazione della scala a chiocciola, un'ampia apertura al piano terra fra il soggiorno e l'ingresso con la presenza di una finestra ad arco insufficiente al rapporto aeroilluminante. Per tale Pratica fu disposto il ripristino dello stato dei luoghi che fu accertato dal sopralluogo della Polizia Municipale.

Nel corso del sopralluogo del 20/12/2024, come si evince anche dal rilievo e fotografie dello stato dei luoghi, la scala a chiocciola è stata nuovamente rimossa, nella cucina del piano

terreno è stata aperta una ulteriore finestra ed è stata realizzato un angolo cottura al piano primo. L'intervento di rimozione della scala interna e di realizzazione di un angolo cottura al piano primo, di fatto ha separato i due piani trasformandosi in un frazionamento non autorizzato con incremento del carico urbanistico.

Dalle indagini eseguite presso l'Archivio del Comune incrociate con quelle catastali e con gli Atti relativi ai numerosi trasferimenti societari recepiti presso la Conservatoria di Volterra, si evince che l'unità immobiliare è probabilmente stata trasformata da magazzino ad appartamento nel periodo compreso fra il 1986 e il 1989.

Purtroppo, non esiste alcuna Pratica Edilizia, neanche precedente o conseguente il suddetto periodo che legittima detta trasformazione e quindi l'ultima Pratica cui dobbiamo fare riferimento è la Concessione Edilizia n° 7318 del 21/12/1983 e successiva Variante del 19/10/1984 con la destinazione di magazzino.

L'unità immobiliare, pertanto, **NON È CONFORME** agli elaborati grafici agli atti del Comune di Piombino di cui alla citata Pratica Edilizia.

3) Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.

Il decreto Salva Casa (D.L. n. 69/2024, convertito in Legge n. 105/2024) introduce una serie di norme volte a semplificare la regolarizzazione di abusi edilizi precedentemente non sanabili.

Tuttavia, la sua applicazione sta causando molte difficoltà interpretative, soprattutto riguardo alle modifiche al Testo Unico dell'edilizia tanto che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ha predisposto una Circolare esplicativa che purtroppo non riesce ancora a fare completa chiarezza.

Per quanto ci riguarda, il decreto-legge 69/2024, successivamente convertito nella legge 105/2024 (c.d. Salva Casa), ha modificato l'articolo 9-bis comma 1-bis del Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/2001), ridefinendo i criteri per determinare lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare.

La normativa precedente richiedeva che lo stato legittimo fosse stabilito attraverso la combinazione tra il titolo abilitativo originario e l'ultimo titolo che ha regolamentato un intervento edilizio sull'immobile stesso, ma con la modifica introdotta dal Decreto Salva Casa questa impostazione è stata superata e attualmente lo stato legittimo può essere individuato in uno dei seguenti modi:

- in base al titolo edilizio iniziale o all'ultimo titolo abilitativo, purché integrato con eventuali provvedimenti successivi che abbiano legittimato interventi parziali;
- sulla base dell'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intera costruzione o l'unità immobiliare, a condizione che il Comune, al momento del rilascio del titolo, abbia verificato la regolarità di quelli precedenti.

Occorre pertanto fare attenzione a quello che si pensa di 'legittimare' attraverso il nuovo stato legittimo degli immobili ai sensi del citato art.9-bis comma 1-bis del Dpr 380/200, perché le preesistenze edilizie devono essere 'reali', non semplicemente inserite dentro un elaborato grafico.

Ovvero un'opera non può essere considerata legittima solo perché rappresentata in un elaborato grafico allegato a una pratica edilizia, in quanto la semplice rappresentazione in un elaborato tecnico non equivale a una legittimazione formale della stessa. Lo stato legittimo di un immobile, infatti, si basa esclusivamente sui titoli abilitativi rilasciati e non può derivare da presunti assenti impliciti.

Quanto detto si rileva anche nell'indicazione contenuta nella Sentenza del Consiglio di Stato n° 1382/2025 del 18/02/2025 che specifica bene ciò che è possibile 'provare' e quindi regolarizzare con le nuove regole sullo stato legittimo.

Il Salva Casa ha modificato anche l'articolo 23-ter del Dpr 380/2001, con l'obiettivo di semplificare il procedimento per il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie. La destinazione d'uso non deve essere confusa con la destinazione catastale. La destinazione d'uso urbanistica e la destinazione catastale sono due concetti distinti che rispondono a norme e finalità diverse.

Un cambio di destinazione d'uso catastale può avvenire senza che ci sia una variazione urbanistica, è solo necessario aggiornare la denuncia catastale tramite la pratica di variazione (DOCFA), mentre per la variazione urbanistica è necessaria una pratica edilizia anche in assenza di interventi.

La norma distingue due tipi di cambio di destinazione d'uso:

- mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevante (orizzontale);
- mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (verticale).

Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale non comporta incremento di carico urbanistico, può essere considerato "urbanisticamente irrilevante" ed è sempre consentito.

Il mutamento tra categorie funzionali diverse (verticale) è quello che ci riguarda (da magazzino ad appartamento); è sempre ammesso nelle zone A, B e C definite dal DM 1444/1968 o dalle leggi regionali, a condizione che rispetti le normative di settore e che sia conforme alle condizioni degli strumenti urbanistici comunali. Esso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria bensì al pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria.

In riferimento a quanto sopra l'unità immobiliare è collocata in un fabbricato prevalentemente destinato alla residenza inserito nella zona B dello strumento urbanistico comunale vigente che non vieta il cambio d'uso che è pertanto attuabile.

La sanzione prevista dal decreto Salva Casa per le irregolarità edilizie, tra cui il cambio di destinazione d'uso, va da 1.032,00 a 10.328,00 Euro. L'importo dipende dalla gravità dell'irregolarità e dal valore dell'immobile. La sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, calcolato dall'Agenzia delle Entrate; se l'immobile risulta conforme alle normative vigenti, la sanzione varia da 516,00 a 5.164,00 Euro.

L'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, disciplina i titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso nei casi in cui lo stesso sia realizzato senza opere ovvero con opere e nel nostro caso il titolo necessario è la SCIA.

Quindi, per fare sintesi e ricapitolare:

- a) la presentazione e il successivo annullamento della SCIA in sanatoria n° 2021/64 del 12/02/2021 prot. n° 5651 relativa al frazionamento di un appartamento in due unità abitative con redistribuzione degli spazi interni con opere strutturali, non ha legittimato il suddetto appartamento individuato al Foglio 80 Particella 114 sub 603 ovvero l'avvenuto cambio di destinazione dell'originario magazzino in civile abitazione che dovrà esser sanato con il decreto Salva Casa;
- b) ai fini della Perizia l'appartamento sarà considerato unico, così come anche catastalmente individuato ed ulteriormente accertato dalla Polizia Municipale nel corso del sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi effettuata in data 24/11/2021 conseguente l'Ordinanza di ripristino del 07/06/2021 prot. n° 2021/20807 di cui alla Pratica di abusivismo n° P.A 072021/51;
- c) il cambio di destinazione d'uso (verticale) da magazzino ad appartamento è ammesso in quanto l'immobile si trova in zona B senza obbligo di reperimento di aree o parcheggi;

d) detto cambio di destinazione d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria che in via presuntiva ammontano a €. 3.065,00 circa

P.T. mq. 56,93 x h. 3,05= mc.173,64

P.1 mq. 58,43 x h. 3,15= mc.184,05

mc. 357,69 x €/mc. 8,57 = €. 3.065,40 ≈ **€. 3.065,00;**

e) per il cambio di destinazione d'uso, in via precauzionale, con la presente Perizia di stima la sanzione prevista sarà ipotizzata nella massima prevista dalla norma pari a **€. 10.328,00;**

f) i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in sanatoria ammontano a **€. 100,00;**

g) prima della presentazione della necessaria pratica edilizia, lo stato dei luoghi dovrà essere ricostituito riportando l'immobile alle condizioni accertate con il sopralluogo della Polizia Municipale del 24/11/2021 nel seguente modo:

- ripristino del collegamento interno fra piano terra e primo previa riapertura del foro nel solaio attualmente tamponato e installazione di scala prefabbricata;
- tamponamento di una delle due finestre della cucina al piano terreno;
- asportazione dell'angolo cottura al piano primo.

Una delle due finestre che sono raffigurate nella camera al piano terra nella planimetria catastale agli atti dal 02/10/2002 che costituisce lo stato attuale nella citata SCIA annullata n° 2021/64 del 12/02/2021 prot. n° 5651, di fatto evidenzia un errore grafico in quanto non è oggi presente sul posto e neanche nella precedente planimetria catastale agli atti dal 04/04/1989.

I costi di ripristino come sopra indicati si stimano presumibilmente in **€. 2.800,00** circa;

h) il costo degli adempimenti tecnici necessari alla redazione della SCIA in sanatoria del Salva Casa comprensivo degli atti catastali, si stima indicativamente in **€. 3.800,00** comprensivo di Oneri previdenziali e IVA.

Complessivamente i costi da sostenere ammontano a €. 20.093,00 ed in cifra tonda a **€. 20.100,00** che dovranno essere detratti dall'importo stimato del bene.

Successivamente all'avvenuto cambio d'uso sanato con il decreto Salva Casa, qualora le norme edilizie e lo stato dei luoghi lo consentano, potrà essere richiesto il frazionamento dell'unità immobiliare in due autonomi appartamenti con accesso dal vano scala condominiale previa presentazione di una pratica edilizia al Comune, le necessarie verifiche igienico-sanitarie e strutturali nonché la variazione catastale.

4) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, sezione Conservatoria RR.II. di Volterra, sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

k) Atto di Compravendita rogato Notaio Angela LALLO del 03/10/2002 Rep. n° 48962/16435 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 12/10/2002 al n° 8867 del Registro generale e al n° 6050 del Registro particolare, a favore di

..... od. Fiscale (..... per la quota di proprietà di 1/1 contro
SOC. S.r.l. Cod. Fiscale per il diritto di proprietà di 1/1.

l) Atto di Compravendita rogato Notaio David MORELLI del 25/05/2011 Rep. n° 85893/26382 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 06/06/2011 al n° 4025 del Registro generale e al n° 2685 del Registro particolare, a favore di:

..... or Cod. Fiscale per la quota di proprietà di 1/1
contro Cod. Fiscale per la quota di proprietà
di 1/1.

m) Atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del Tribunale di Livorno in data 14/06/2024 Rep. n° 2451, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03/07/2024 al n. 5652 del Registro generale e n° 4314 del Registro particolare, a favore di AMCO Asset Management Company S.p.a. Cod. Fiscale 05828330638 per la quota di proprietà di 1/1 contro od. Fiscale per il diritto di proprietà di 1/1 e per
Cod. Fiscale : per la quota di proprietà di 1/1.

5) Iscrizioni gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, nel ventennio sul bene gravano le seguenti **Iscrizioni**:

n) Iscrizione del 30/03/2005 n° 2986 del Registro generale e n° 714 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio Angela Lallo di Piombino del 24/03/2005 Rep. n° 56535/19037 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. Cod. Fiscale 00884060526 per la quota di 1/1 contro:

- Cod. Fiscale per la quota di 1/1 relativa ad immobili posti in Comune di Piombino (LI) Foglio 80 Part. 114 sub 603.

- Cod. Fiscale per la quota di proprietà di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7

o) Iscrizione del 06/06/2011 n° 4027 del Registro generale e n° 773 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio David Morelli di Piombino del 25/05/2011 Rep. n° 85895/26384 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – Soc. Coop per Azioni Cod. Fiscale 00204010243 per la quota di 1/1 contro

(Debitore Ipotecario) Cod. Fiscale per la quota di 1/1 relativa ad immobili posti in Comune di Montecatini Val di Cecina (PI).

- (Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale per la quota di proprietà di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7 e Part. 114 sub 603.

- (Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale per la quota di proprietà di 1/1 relativa all'immobile Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 9.

p) Iscrizione del 06/06/2011 n° 4028 del Registro generale e n° 774 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio David Morelli di Piombino del 25/05/2011 Rep. n° 85896/26385 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – Soc. Coop per Azioni Cod. Fiscale 00204010243 per la quota di 1/1 contro

- (Debitore Ipotecario) Cod. Fiscale per la quota di proprietà di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7 e Part. 114 sub 603

- (Terzo datore di Ipoteca) Cod. Fiscale per la quota di proprietà di 1/1 relativa all'immobile Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 9.

q) Iscrizione del 28/03/2019 n° 2748 del Registro generale e n° 389 del Registro particolare, Atto Agenzia delle Entrate del 28/03/2019 Rep. n° 1408/8719 per

ipoteca dovuta a emissione di ruolo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - Riscossione
Cod. Fiscale 13756881002 per la quota di 1/1 contro:

Cod. Fiscale _____ er la quota di proprietà
di 1/1 relativa agli immobili in Comune Piombino Foglio 80 Part. 114 sub 7 (bene
personale) e Part. 114 sub 603 (in separazione dei beni)

6) Posizione giuridica del bene.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere in piena proprietà della Sig.ra
_____ ragione di 1/1 in separazione dei beni.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 20/12/2024 unitamente a un
mio collaboratore e al Sig. Francesco Casella in qualità di Custode del bene incaricato dalla
Dott.ssa Valentina Masini dell'Istituto Vendite Giudiziarie – Circondari dei Tribunali di Pisa-
Livorno-Grosseto, questo risultava ammobiliato ma libero.

La Sig.ra _____ stata presente durante tutte le operazioni di rilievo
metrico e fotografico.

7) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

8) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

Il bene ricade nella categoria catastale per la quale vi è la possibilità di richiedere le
agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

11) Descrizione del bene.

L'appartamento è ubicato al piano terreno e primo di un immobile di più ampie dimensioni;
per le motivazioni sopra indicate esso dovrà essere considerato nella sua interezza anche
se attualmente manca il collegamento interno che comunque è garantito dal vano scala a
comune con altre unità immobiliari.

L'accesso alla proprietà avviene da una porzione di corte recintata dotata di cancello
pedonale posta nella parte finale senza sfondo di Via B. Buoizzi; detta corte insiste sulla
particella 106 del Foglio 80, Ente Urbano che risulta di proprietà della UNICOOP TIRRENO -
Soc. Cooperativa con sede in Piombino (LI).

Dalla corte suddetta si accede al vano scala condominiale a comune con gli appartamenti di proprietà : da questo all'appartamento.

Al piano terreno l'appartamento è composto da ingresso, cucina, camera e bagno mentre al piano primo da disimpegno, due camere, soggiorno e bagno.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 152,02 di cui mq. 76,10 al piano terreno e mq. 75,92 al piano primo.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq. 115,36 di cui mq. 56,93 al piano terreno e mq. 58,43 al piano primo.

L'unità immobiliare è ammobiliata e si presenta in normale stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura completi di battiscopa.

I bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica con apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie in buone condizioni, dotati di cabina doccia e boiler elettrico.

La parete attrezzata della cucina è rivestita con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono il legno tamburato, quella della cucina a soffietto in pvc, le finestre in legno con vetro doppio dotate di persiane in legno al piano primo, senza infisso esterno al piano terra. Il portoncino di ingresso è di sicurezza.

L'impianto elettrico a norma è del tipo sottotraccia e in parte in canalina, con frutti e placche di recente fattura.

L'appartamento è dotato di impianto TV e di riscaldamento/condizionamento autonomo con climatizzatore split sia al piano terreno che al piano primo. I radiatori in ghisa esistenti non sono funzionanti.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in normale stato di conservazione, salvo il rilievo di qualche presenza di umidità nelle parti basse dei muri perimetrali del fabbricato al piano terreno.

15) Condizioni particolari.

Nessuna.

23) Determinazione del Valore di Mercato

Si premette che la **Superficie convenzionale ovvero commerciale dell'appartamento da stimare è di mq. 152,06** ed è data dalla superficie lorda dell'appartamento privo di ulteriori accessori.

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal

confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Piombino, zona B3, Centrale/PIAZZA DANTE-STAZIONE FF.SS. - 1° semestre 2024 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 940,00/mq. e €. 1.250,00/mq. riferito alla superficie lorda.

Il Borsino Immobiliare della zona per le abitazioni in fabbricati di prima fascia riporta un Valore di mercato compreso fra €. 889,00/mq e €. 1.316,00/mq. con un Valore medio di €. 1.102,00/mq.

Indagini di beni simili in vendita presso Agenzie Immobiliari del luogo hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie dell'immobile, con differenze anche notevoli.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene comunque che il procedimento di stima applicabile più corretto non possa che essere il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.)

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati negli ultimi 15-18 mesi ed aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale 80 del Comune di Piombino dove l'unità immobiliare oggetto di stima si trova e tale ricerca ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati alcuni Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili e due Atti in particolare che, si ritiene, possano garantire una buona affidabilità, tutti con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati Comparabili) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata Subject), sono la data di recente compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.

COMPARABILE "A"

Atto di Compravendita rogato Notaio Carlo Tarroux di Follonica del 18/01/2024, Rep. n° 3021, Racc. n° 2585, trascritto a Volterra in data 25/01/2024 ai n° 571/460, avente per oggetto un appartamento in Piombino, Via Bruno Buozzi n° 15, piano primo, superficie utile mq. 39,00 circa – Cat. A/4, classe 3, Vani 2 Rendita €. 101,23 con annesso balcone.
Prezzo di vendita convenuto €. 70.000,00.

Detto bene è posto nello stesso immobile dove si trova quello del Subject.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio David Morelli di Piombino del 27/12/2023, Rep. n° 117.102 Racc. n° 47.932, trascritto a Volterra in data 08/01/2024 ai n° 133/100 avente per oggetto un appartamento in Piombino, Via Landino Landi n° 48, piano primo, superficie utile mq. 34,00 circa – Cat. A/4 classe 4, Vani 3,5 Rendita €. 207,87 con annesso balcone e veranda.
Prezzo di vendita convenuto €. 52.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a circa 200 mt. di distanza in linea d'aria a quella del Subject.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- **DATA** Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- **SUPERFICI** Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- **SERVIZI IGIENICI** Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- **IMPIANTO RISCALDAMENTO** Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- **STATO DI MANUTENZIONE** è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro

quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *Subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 2,33% che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 179.047,67 e in cifra tonda a **€. 179.000,00 (Euro Centosettantanovemila/00)**.

24) Determinazione del Valore Base d'Asta

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
 - tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica sicuramente mancante;
- si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€. 179.000,00 – 10% = €. 161.100,00

25) Conclusioni.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato	€. 179.000,00
- Abbattimento 10%	€. 17.900,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Costi Regularizzazione	€. 20.100,00

- Valore Base d'Asta	€. 141.000,00

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 141.000,00 (Euro Centoquarantunomila/00)**.

RIEPILOGO**LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

LOTTO 1

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato €. **81.300,00**
- Abbattimento 10% €. **8.130,00** (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Costi Regolarizzazione €. **8.932,00**

- Valore Base d'Asta €. **64.238,00 ed in cifra tonda €. **64.000,00****

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 64.000,00** (Euro Sessantaquattromila/00).

LOTTO 2

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato €. **92.100,00**
- Abbattimento 10% €. **9.210,00** (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Costi Regolarizzazione €. **3.500,00**

- Valore Base d'Asta €. **79.390,00 ed in cifra tonda €. **79.000,00****

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 79.000,00** (Euro Settantanovemila/00).

LOTTO 3

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato €. **179.000,00**
- Abbattimento 10% €. **17.900,00** (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Costi Regolarizzazione €. **20.100,00**

- Valore Base d'Asta €. **141.000,00**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato

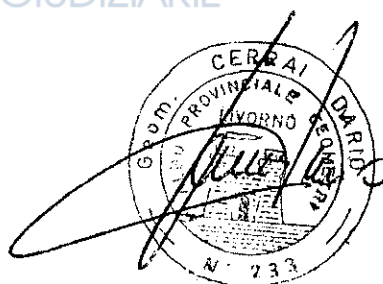
in €. **141.000,00** (Euro Centoquarantunomila/00)

Il sottoscritto specifica, infine, che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita per entrambe i Lotti.**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), aprile 2025

Il Tecnico
Geom. Cerrai Dario



Allegati Generali

1. Prospetto riassuntivo
2. Indice generale
3. Quesito del GdE
4. Nomina esperto estimatore
5. Giuramento e accettazione dell'esperto
6. Dichiarazione Agenzia Entrate Livorno
7. Verbale di sopralluogo
8. Estratto di mappa catastale di impianto (1939)
9. Estratto di mappa catastale attuale
10. Elaborato planimetrico ed elenco sub 29/12/1992
11. Elaborato planimetrico ed elenco sub 04/07/2016
12. Estratto foto-satellitare
13. Planimetria di rilievo d'insieme attuale
14. Fotografie esterne
15. Certificato Contestuali
16. Lettera invio Perizia e Allegati
17. Ricevute PEC



Allegati LOTTO 1

- 18. Atto di proprietà
- 19. Visura catastale storica
- 20. Planimetria catastale
- 21. Trascrizioni
- 22. Iscrizioni
- 23. Pratiche edilizie
- 24. Planimetria rilievo Lotto 1
- 25. Fotografie interne
- 26. Prospetto valutazione MCA

Allegati LOTTO 2

- 27. Atto di proprietà
- 28. Visura catastale storica
- 29. Planimetria catastale
- 30. Trascrizioni
- 31. Iscrizioni
- 32. Pratiche edilizie
- 33. Planimetria rilievo Lotto 2
- 34. Fotografie interne
- 35. Prospetto valutazione MCA

Allegati LOTTO 3

- 36. Atto di proprietà
- 37. Visura catastale storica
- 38. Planimetria catastale
- 39. Trascrizioni
- 40. Iscrizioni
- 41. Pratiche edilizie
- 42. Planimetria rilievo Lotto 3
- 43. Fotografie interne
- 44. Prospetto valutazione MCA

