

Dott. Ing. Mauro Mannucci

Ordine degli Ingegneri Provincia di Livorno n° 1625
Via S. Lopez, 6 - 57127 Livorno - tel. 329 8077161
e-mail: mauro.mannucci@ingpec.eu - mannucci.mauro@gmail.com
P.I. 01356030492 - C.F. MNNMRA72D30E625F

**NON VI SONO
ABUSI EDILIZI**

TRIBUNALE DI LIVORNO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA PER

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 12 / 2024

Promossa da: [REDACTED] e per essa, quale mandataria,

[REDACTED],

contro:

[REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED].

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott.sa Emilia Grassi

Custode dell'immobile: IVG di Pisa

Esperto: Ing. Mauro Mannucci.

Data conferimento incarico: 17.02.2024

Quesito posto dal Giudice dell'esecuzione: secondo il verbale di conferimento incarico.

Data della prossima udienza: 03.10.2024

- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI -

Diritti reali: proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Piombino, Via Francesco De Sanctis n.18 piano T-S1, posto sul lato sinistro per chi entra nel palazzo;

Descrizione: appartamento per civile abitazione composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, camera e servizio igienico; il tutto per una superficie lorda commerciale di circa 46 mq, oltre ad un balcone di circa 3,9 mq, parzialmente verandato, ed una cantina al piano terra di circa 4,5 mq.

Confini: L'appartamento confina a nord con lastrico solare dello stesso edificio, ad ovest con Via De Sanctis, a sud con vano scale e ad est con affaccio su corte comune, salvo se altri e più precisi confini;

Dati catastali: Comune di Piombino

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	73	357	605	A / 2	2	3,5 vani	58 mq	€ 460,94	Via Francesco De Sanctis, 18	T-S1	-
<i>Intestati</i>						<i>Codice Fiscale</i>		<i>Regime</i>			
[REDACTED]						[REDACTED]		Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni			

Conformità catastale: planimetria non conforme allo stato di fatto, ma conforme allo stato di diritto (si veda par. 1);

Conformità al Pignoramento: conforme;

Continuità delle trascrizioni: garantita secondo il seguente schema:

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
21/06/07	OGGI	3778	27/06/07	[REDACTED]	1/1	c.sep.	[REDACTED]	1/2	b.pers.	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 605
30/01/07	27/06/07	1291	05/03/07	[REDACTED]	1/2	b.pers.	[REDACTED]	1/1	b.pers.	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 605
21/11/00	05/03/07	5623	28/11/00	[REDACTED]	1/1	b.pers.	[REDACTED]	1/4	p.pers.	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 603
02/06/98	28/11/00	746	17/02/99	[REDACTED]	1/4	p.pers.	[REDACTED]	1/4	ccl	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 5
				[REDACTED]	3/4	b.pers.	[REDACTED]	1/2	ccl	

Gravami e servitù: nessuno;

Vincoli urbanistici: vincolo idrogeologico (si veda par. 3.1);

Conformità urbanistica: piccole difformità non sostanziali, sanabili (si veda par. 3.2);

Certificazione di Abitabilità: presente (si veda par. 3.2);

Disponibilità del bene: occupato dal debitore e quindi da considerarsi libero ai

fini della vendita (si veda par. 4.1)

Creditore precedente:

[REDACTED]

Ulteriori creditori iscritti:

nessun

Ulteriori creditori intervenuti:

[REDACTED]

Titolari del diritto espropriando:

[REDACTED]

Contitolari non debitori:

nessuno;

Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento:

iscrizione del 27.06.2007 particolare n. 1700: ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) e C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

[REDACTED]

Trascrizione del del 01.02.2024, particolare n. 598, atto giudiziario di pignoramento immobiliare a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in

Napoli (NA) e C.F. 05828330638, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

[REDACTED]

Prezzo base d'asta proposto:

€ 57.800,00

Regime di vendita:

la vendita risulta non soggetta ad IVA,

Regime fiscale ai sensi del D.M. 02.08.1969:

il bene non ha le caratteristiche di
abitazione di lusso

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

Non sussistono i presupposti

Cause ostative alla vendita:

nessuna

Possibilità di divisione in più lotti:

non sussiste la possibilità di suddivisione.



- SOMMARIO -

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

Allegati

- *****
- lo sottoscritto Ing. Mauro Mannucci, nato a Livorno il 30.04.1972, con studio professionale in Livorno, Via S. Lopez n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n°1625 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, a seguito dell'incarico affidatomi in data 17.02.2024 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.sa Emilia Grassi:
 - ho provveduto a ricercare e raccogliere presso i rispettivi Enti pubblici la necessaria documentazione relativa all'immobile in oggetto;
 - in data 19.03.2024 mi sono recato sul posto per il sopralluogo e, alla presenza del Custode nella persona del Dott. Voglini Marco, ho potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici;

Visti i punti precedenti, il sottoscritto espone quanto segue:

1 – RIFERIMENTI CATASTALI

Confini: L'appartamento confina a nord con lastrico solare dello stesso edificio, ad ovest con Via De Sanctis, a sud con vano scale e ad est con affaccio su corte comune, salvo se altri e più precisi confini;

Dati catastali: Comune di Piombino

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	73	357	605	A / 2	2	3,5 vani	58 mq	€ 460,94	Via Francesco De Sanctis, 18	T-S1	-
Intestati						Codice Fiscale		Regime			
[REDACTED]						[REDACTED]		Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni			

Tali dati corrispondono allo stato di fatto ed a quelli presenti nell'atto di pignoramento part. 598 del 2024, negli atti di provenienza part. 3778 del 2007 e part. 1291 del 2007, oltre che nell'ipoteca part. 1700 del 2007.

Nel seguito è schematizzato lo storico delle variazioni di identificativo catastale degli immobili, con i relativi intestatari nel corrispondente periodo:

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione	Corrispondenti intestati
FABBR.	73	357	605	A / 2	2	3,5 vani	Atto di COMPRAVENDITA del 21/06/2007 Notaio MORELLI DAVID Sede PIOMBINO (LI) Rep.n. 75532 - Modello Unico n. 3778.1/2007	[REDACTED]
FABBR.	73	357	605	A / 2	2	3,5 vani	DENUNZIA di SUCCESSIONE di [REDACTED] del 15/09/2006 - UU Sede PIOMBINO (LI) Reg. Vol. 297 n. 95 in data 30/01/2007 - Pratica n. LI0014074	[REDACTED]
FABBR.	73	357	605	A / 2	2	3,5 vani	AMPLIAMENTO del 06/07/2005 Pratica n. LI0060479 (n. 12267.1/2005)	[REDACTED]
FABBR.	73	357	603	A / 2	2	3 vani	Atto di COMPRAVENDITA del 21/11/2000 Notaio BARTOLINI MARIO Sede PORTOFERRAIO (LI) Rep.n. 94995 - Trascr.n. 5623.1/2000	[REDACTED]
FABBR.	73	357	603	A / 2	2	3 vani	VARIAZIONE del 27/10/2000 Pratica n. 152207 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-NEGOZIO-ABITAZIONE (n. 6036.1/2000)	[REDACTED]
FABBR.	73	357	5	C / 1	6	42 mq	DENUNZIA di SUCCESSIONE di MERLUNI ILIO del 02/06/1998 (n. 8119.1/1998 - Pratica n. 152207)	[REDACTED]
FABBR.	73	357	5	C / 1	6	42 mq	Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]

Come si può notare:

- l'attuale sub. 605 deriva dal precedente sub. 603 per variazione dovuta ad ampliamento del 6.07.2005 (prot. n. 12267.1/2005): tale precedente identificazione corrisponde a quella presente nell'atto di provenienza part. 5623 del 2000;
- a sua volta il sub. 603 derivava dal precedente sub. 5 per variazione dovuta a ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso del 27.10.2000 (prot. n. 6036.1/2000): tale precedente identificazione corrisponde a quella presente nell'atto di provenienza part. 746 del 1999.

L'attuale planimetria catastale (si veda in allegato) è stata depositata nel 2005 a seguito dei lavori di ampliamento e corrisponde allo stato di diritto urbanistico edilizio, ma non allo stato di fatto, a causa di piccole difformità, comunque sanabili (si veda il par. 3.2).

In seguito alla sanatoria delle difformità, sarà necessario anche un aggiornamento della planimetria catastale, che comunque non comporterà variazione nel classamento.



2 – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

2.1 – Accertamento della proprietà

Dalle visure cartacee ed informatizzate effettuate presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Volterra è emerso il seguente storico delle Trascrizioni sui beni in oggetto:

periodo		formalità		soggetti a favore				oggetti		
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime		quota	regime	
21/06/07	OGGI	3778	27/06/07	[REDACTED]	1/1	c.sep.	[REDACTED] a [REDACTED]	1/2	b.pers.	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 605
30/01/07	27/06/07	1291	05/03/07	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 605
21/11/00	05/03/07	5623	28/11/00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 603
02/06/98	28/11/00	746	17/02/99	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Piombino, CF Foglio 73, Part. 357, Sub 5

Alla data del 1987 l'immobile risultava già di proprietà di Merlini Ilio e Fineschi Anna.

A. Trascrizione del 17.02.1999 particolare n. 746, atto di successione registrato a Piombino il 29.09.1998 al n. 95 vol. 247:

a favore: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

... altri immobili

Nota: non risulta trascritta l'accettazione della successione; nell'anno successivo l'immobile è stato però oggetto di atto di compravendita, per cui si ritiene che l'accettazione tacita dell'eredità sia acquisita e la continuità delle trascrizioni garantita.

B. Trascrizione del 28.11.2000 particolare n. 5623, atto di compravendita rogato dal Notaio Bartolini Mario di Portoferraio in data 21.11.2000 rep. 94995,

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

oggetto:

abitazione di tipo civile in Piombino Via de Sanctis 18 P.T-S1, al CF foglio 73 part. 357 sub. 603

nota:

e' compreso nella suddetta vendita il condominio sull'ingresso del fabbricato, sugli scantinati e zona di disimpegno degli stessi e l'uso esclusivo della terrazza a lastrico solare che serve di copertura ai box negli scantinati.

C. Trascrizione del 5.03.2007 particolare n. 12191, atto di successione registrato a Piombino il 30.01.2007 al n. 95 vol. 297:

a favore:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

abitazione di tipo civile in Piombino Via de Sanctis 18 di 3,5 vani, al CF foglio 73 part. 357 sub. 605;

[REDACTED]

non risulta trascritta l'accettazione della successione; nello stesso anno l'immobile è stato però oggetto di atto di compravendita, per cui si ritiene che l'accettazione tacita dell'eredità sia acquisita e la continuità delle trascrizioni garantita.

D. Trascrizione del 27.06.2007 particolare n. 3778 atto di compravendita rogato dal Notaio David

Morelli di Piombino in data 21.06.2007 rep. 75532/19539:

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

oggetto:

abitazione di tipo civile in Piombino Via de Sanctis 18 P.T. di 3,5 vani, al CF foglio 73 part. 357 sub. 605.

Note:

appartamento adibito a civile abitazione al piano terreno, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo in parte provvisto di veranda, con altresì annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo locale ad uso sgombero, ubicato nella corte condominiale.



Nella attribuzione sono altresì comprese:

- la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui l'androne di ingresso, gli scantinati e la zona di disimpegno agli stessi;
- nonché l'uso esclusivo e perpetuo della terrazza a lastrico solare di copertura dei box negli scantinati.

Dalle suddette trascrizioni, estese oltre il ventennio, si evince quindi che i beni oggetto della presente procedura risultano intestati a:

[REDACTED]



2.2 – Situazione ipotecaria

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

1. iscrizione del 27.06.2007 particolare n. 1700: ipoteca volontaria con atto del Notaio David Morelli di Piombino in data 21.06.2007 rep. 75533/19540, concessa a garanzia di mutuo

fondario per la somma totale di € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale,

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) e C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro:

[REDACTED]

oggetto: abitazione di tipo civile in Piombino Via de Sanctis 18 P.T. di 3,5 vani, al CF foglio 73 part. 357 sub. 605

2. Trascrizione del 01.02.2024, particolare n. 598, atto giudiziario di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Livorno in data 27.12.2023 rep. 5038:

a favore: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli (NA) e C.F. 05828330638, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro:

[REDACTED]

oggetto: abitazione di tipo civile in Piombino Via de Sanctis 18 P.T.-S1 di 3,5 vani, al CF foglio 73 part. 357 sub. 605.

Nota: si precisa che:



- in data 1.12.2020 Banco MPS si è scissa nella ricorrente AMCO, trasferendole un compendio di attività e passività, a seguito del quale AMCO è divenuta titolare esclusiva dei crediti e dei rapporti inclusi nel compendio scisso, ivi incluso il credito maturato nei confronti del sig. [REDACTED]
- in data 09.08.2022 AMCO ha conferito a iQera Italia S.p.A. procura speciale per l'amministrazione, gestione, incasso e recupero, anche attraverso vie giudiziarie, dei propri crediti.

2.3 - Intervenuti nella procedura

Nella presente procedura risultano anche intervenuti i seguenti **creditori non ipotecari**:

- 1) **Agenzia delle Entrate - Riscossione**, con Sede in Roma, C.F. e P.IVA 13756881002, interviene chiedendo che il seguente credito venga ammesso a concorrere secondo legge alla distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

oltre interessi maturati e maturandi, secondo legge.

3 – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

3.1 – Inquadramento Urbanistico

Dalle visure effettuate sul sito della cartografia del Comune di Piombino in data 06.04.2024,

l'immobile in oggetto:

ricade nel **Regolamento Urbanistico** vigente con la seguente destinazione:

- UTOE 6: area ricadente all'interno del centro abitato
- Ambito: prevalentemente residenziale - Rp.
- Zona Omogenea B: zone urbane edificate di recente formazione;
- Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto, con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali – T3;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: categoria d'intervento: r3a – integrale fino allo svuotamento edilizio
- Vincoli: vincolo idrogeologico (RD 3267 del 30/12/1923);
- Fasce di rispetto: perimetro centro abitato (D.lgs 30/4/1992 n. 285, D.P.R. 16/12/1992 n. 495) e zona di protezione intorno agli osservatori astronomici (L.R. 39/2005, Titolo IV)
- Classe di fattibilità relativa agli aspetti geomorfologici ed idraulici: F.1 fattibilità senza particolari limitazioni
- Classe di fattibilità relativa agli aspetti della tutela della risorsa idrica: F.3 fattibilità condizionata

Per un'informazione più completa si rimanda alla lettura integrale delle norme di piano che disciplinano gli interventi ammessi sull'immobile in oggetto.

3.2 - Regolarità edilizia

Abitabilità - Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino è emersa la seguente

Attestazione di Abitabilità relative all'immobile in oggetto:

- Prot. 15482 del 22.05.2007
- Relativa alla P.E. n. 690/2000: D.I.A. del 28.028.2000 per la trasformazione di un fondo commerciale in abitazione in Piombino, Via De Sanctis 18 A
- Immobile su 1 piano, n. 1 abitazione composta da 2 vani e 2 accessori, oltre a 1 cantina, individuato al C.F. foglio 73 particella 357 sub 603
- Sono allegati alla richiesta la fine lavori del 20.11.2000 e tutte le certificazioni degli impianti

Concessioni - Autorizzazioni - Condoni

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Piombino all'indirizzo di Via Francesco De Sanctis n.

18 ed ai nominativi dei seguenti proprietari succedutesi nei vari periodi:

- [REDACTED]

sono emerse le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto:

- DIA prot. 22356 del 30.08.2000 (P.E. 690/2000), intestata a [REDACTED], per interventi di cambiamento di destinazione d'uso del fondo commerciale posto in Via De Sanctis n. 18A p.T., al C.F. foglio 73 particella 357 sub 603, in immobile ad uso residenziale.

L'intervento ha riguardato la trasformazione della serranda di accesso al fondo in una finestra, la costruzione di tramezzature, la demolizione e rifacimento degli impianti idrico e scarichi per bagno e cucina, delle piastrelle di pavimentazione e rivestimento, nel rifacimento dell'impianto elettrico, nell'installazione dei sanitari, degli infissi interni e della nuova finestra.

Allegati alla pratica vi sono gli elaborati grafici (planimetrie e prospetti) che descrivono le modifiche interne ed esterne da eseguire.

- Sanatoria prot. 33484 del 10.12.2004 (P.E. n. S126/2004), intestata a [REDACTED] per interventi realizzati prima del 31.03.2003 in assenza di titolo nell'immobile posto in Via De Sanctis n. 18 p.T., al C.F. foglio 73 particella 357 sub 603, consistenti nella chiusura parziale con una piccola veranda del balcone affacciante sulla chiostra comune.

Allegati alla pratica vi sono gli elaborati grafici che descrivono le modifiche esterne eseguite; l'Attestazione in sanatoria è stata rilasciata il 18.12.2007.

- DIA prot. 25809 del 20.09.2005 (P.E. 739/2005), intestata a [REDACTED] per interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento alimentato a gas metano nell'immobile posto in Via De Sanctis n. 18 p.T., al C.F. foglio 73 particella 357 sub 605, consistenti nella sostituzione dei radiatori alimentati a gas metano con un generatore di calore a bassa emissione e nell'installazione di piastre radianti in alluminio.

Allegati alla pratica vi sono gli elaborati grafici che descrivono le modifiche interne ed esterne

da eseguire, la comunicazione di inizio lavori e il certificato di collaudo finale.

Da quanto sopra descritto si evince che le planimetrie e prospetti allegati alla DIA del 2000 ed alla sanatoria del 2004 costituiscono lo stato legittimo dell'immobile oggetto della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE® **Stato di fatto**

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 19.03.2024, lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde alle suddette planimetrie, salvo che per le seguenti piccole difformità (si vedano le planimetrie allegare dello stato rilevato e dello stato di progetto):

- 1) Le dimensioni effettive dell'ingresso sono 1,10m x1,80m invece di 1,30m x 1,45m come espressamente indicato nella planimetria di progetto
- 2) La larghezza del bagno effettiva è di 1,10m invece di 1,30m come espressamente indicato nella planimetria di progetto

Tali interventi sono stati realizzati in difformità al titolo edilizio ed in assenza di presentazione di nuove pratiche in merito e pertanto si può affermare che l'immobile risulta NON completamente conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Periodo di attuazione delle non conformità:

Dall'analisi degli atti e dello stato di fatto si può sicuramente affermare che tali piccole variazioni siano state fatte in corso d'opera, durante i lavori di ristrutturazione del 2000.



Modalità di intervento per la regolarizzazione delle non conformità:

Le opere non conformi sono tutte modifiche interne.

Il punto 1) è una variazione non influente sui parametri edilizi e non in contrasto con le normative vigenti; nel dettaglio, nel Regolamento Edilizio vigente si legge:

- *"ART. 29 - REQUISITI DEI LOCALI RESIDENZIALI - 2. Locali di categoria S abitativi non destinati alla permanenza di persone"*

"I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1,00 m"

La modifica concerne proprio la larghezza del corridoio, che è di 1,10m invece di 1,30m, ma ancora superiore al minimo di 1,00 m previsto in norma, per cui non vi è violazione dei parametri edilizi.

Per il punto 2) il Regolamento non prevede dimensioni minime, per cui non vi è violazione dei parametri edilizi.

Ne deriva che lo stato di fatto, con queste piccole difformità non sostanziali, potrebbe essere regolarizzato con una semplice CILA in sanatoria; a completamento di ciò sarà poi necessario anche aggiornare la planimetria catastale; ciò comporterà solamente spese tecniche ed amministrative, senza spese per interventi murari effettivi.

Spese previste:

- oneri per la sanatoria e la variazione catastale: ~ € 1.200
- spese tecniche (Comune + Catasto): ~ € 3.000

Totale spese previste per la regolarizzazione: ~ € 4.200.

4 – DISPONIBILITA' DEI BENI

4.1 – Stato di possesso

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

Tale informazione è stata confermata in sede di sopralluogo, avvenuto in data 19.03.2024, durante il quale lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile risulta occupato dal debitore e pertanto è da considerarsi libero a fini della vendita.

4.2 – Situazione condominiale

Lo scrivente ha fatto richiesta allo "Studio Professionale Carnesecchi", che gestisce il fabbricato, di avere la posizione contabile relativa all'appartamento in oggetto: dal prospetto fornito dall'Amministratore del condominio risulta che alla data di Aprile 2024 [REDACTED] ia debitore nei confronti del Condominio per un totale di € 1.273,97 ; precisa anche che la quota bimestrale prevista per Maggio, fino alla chiusura del bilancio, è di ulteriori € 92.

Tale l'importo suddetto dovrà essere ripiantato dal terzo acquirente e pertanto se ne terrà conto in sede di valutazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

L'Amministratore non ha segnalato ulteriori spese straordinarie previste ed approvate.

5 - DESCRIZIONE DEI BENI

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

L'immobile è situato al limite ovest di Piombino, in prossimità della frazione Salivoli, e precisamente al civico 18 di Via Francesco De Sanctis; la via è in leggera discesa verso il mare e proprio alla fine di essa si trova un piccolo parco verde con un campo da gioco, che affaccia direttamente sul lungomare Marconi ed offre una pregevole visuale panoramica dell'Isola d'Elba; la zona è prettamente residenziale e ben dotata di servizi di prossimità.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è un palazzo di 5 piani fuori terra, simile a molti altri in zona, e come gli altri è di recente costruzione; ha una facciata lineare, caratterizzata dalla presenza di balconi su tutta la sua lunghezza; l'edificio è intonacato e pitturato di color crema, mentre i marcapiano ed i parapetti dei balconi sono grigi; il portone di accesso è a vetri, con telaio in alluminio anodizzato, mentre gli oscuranti sono degli avvolgibili in PVC di colore celeste; complessivamente le condizioni di manutenzione delle facciate sono buone, mentre nel vano scale si notano delle scrostature d'intonaco.

L'appartamento in oggetto occupa il lato sinistro del piano terra per chi, da Via De Sanctis, ne guardi la facciata; l'accesso avviene dal vano scale condominiale, da un portoncino in legno posto proprio a ridosso della prima rampa di scale; si entra in un piccolo disimpegno (1,10m x 1,81m), munito di 2 porte, dalle quali si accede al bagno (1,10m x 2,88m) o al locale soggiorno con angolo cottura (3,75m x 4,03m) dotato di balcone (0,81m x 4,94m) di cui 2m risultano verandati; dal soggiorno si accede all'unica camera (3,98m x 4,97m).

Pur essendo al piano terra e circondato da palazzi alti, l'appartamento risulta ben illuminato ed arieggiato, grazie alle finestre poste su 2 lati opposti; i pavimenti nei 2 locali principali sono in

ceramica marroncina di medio formato, mentre in bagno sono in ceramica bianca, tutti installati nell'anno 2000.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco; non si rilevano particolari tracce di umidità, salvo in un angolo del soffitto, probabilmente dovuta ad un'infiltrazione o perdita dal piano superiore.

Le porte sono in tamburato di legno non di pregio; la porta-finestra della cucina e la finestrella del bagno hanno infissi in legno di vecchia data, con vetro singolo e persiane in legno anch'esse datate; la finestra della camera invece è recente, in PVC con vetro camera.

L'impianto elettrico è sotto traccia e dotato di contatore elettronico; sono presenti l'impianto di adduzione del gas e dell'acqua; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas ed impianti radianti in alluminio, ma la caldaia non è funzionante, per cui attualmente il riscaldamento, così come anche il raffrescamento, avvengono tramite un vecchio condizionatore con uno split nel locale soggiorno, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono medio-basse, come anche il livello di finiture e dotazioni, considerando che l'appartamento è stato ristrutturato nel 2000 e che da allora non sono stati fatti ulteriori interventi.

Fa parte del compendio pignorato anche una cantina (1,53m x 2x40m) posta nel piano seminterrato: scendendo le scale, è l'ultima del corridoio di sinistra; lo stato di manutenzione è pessimo, con intonaci ammalorati dall'umidità ed i travetti metallici del solaio di copertura completamente ossidati e deteriorati.

Curiosamente, nell'atto notarile è riportato che il lastrico solare che copre queste cantine è di uso "esclusivo e perpetuo" a favore dell'immobile in oggetto; fatto salvo l'aspetto della sicurezza statica di questo solaio, che alla luce di quanto visto in uno degli stanzini, non sembra garantita, in realtà questo triangolo di lastrico solare risulta pavimentato con una semplice guaina e privo di accessi, per cui, pur se giuridicamente ad uso dell'appartamento, nella realtà dei fatti non lo è e, come riportato dal proprietario, non lo è mai stato neanche in passato.



Superficie commerciale appartamento = 46,0 mq circa

Superficie commerciale balcone = 2,0 mq circa

Superficie commerciale balcone verandato = 1,9 mq circa

Superficie commerciale cantina = 4,5 mq circa



6 – VALUTAZIONE DEI BENI

6.1 - metodo di stima utilizzato

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

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

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI
(Fabbricati e Terreni)

Categoria catastale:

Data di riferimento: **oggi**

Rendita catastale € [\(cerca online\)](#)

Abitazione principale:

Calcola

A/2 - Abitazioni di tipo civile

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 483,99
Moltiplicatore catastale	110
Valore catastale immobile	€ 53.238,57

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

La Categoria viene assegnata in base alla posizione, alla destinazione d'uso e ad alcune caratteristiche generali dell'immobile e risponde spesso al criterio "dell'omogeneità territoriale", per cui in una certa zona della città la maggior parte degli edifici tenderanno ad avere la medesima Categoria; la Classe dipende in generale da alcune caratteristiche dell'unità immobiliare e molto spesso risponde esclusivamente al criterio "dell'omogeneità locale", per cui se in un edificio vi sono tutti A/2 di 4° classe, un appartamento anche con caratteristiche diverse avrà probabilmente la medesima classe.

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

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

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

Metodi analitici

A giudizio dello scrivente, per stimare il valore attuale di un immobile, non è consigliabile utilizzare metodi di stima analitici, quali il "metodo della capitalizzazione dei redditi": tale metodo infatti, pur essendo fondato su principi economici tecnicamente validi, risulta di difficile applicazione date le condizioni economiche del mercato attuale, che non consentono di valutare con precisione

attendibile il tasso di capitalizzazione e l'entità delle spese ed in quanto il valore dell'immobile ricavato con tale metodo varia in maniera notevole anche per variazioni minime del tasso.

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

Metodi sintetici

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

Come parametro di riferimento è stato preso il metro quadro di superficie lorda dell'immobile: gli elementi accessori quali il balcone chiuso su 3 lati, il balcone verandato e la cantina, sono stati omogeneizzati al mq di appartamento tramite gli opportuni coefficienti previsti dalla norma UNI 10750, al fine di ottenere la seguente superficie lorda convenzionale:

<i>Superfici</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
appartamento	46,0	100%	46,0
balcone	2,0	35%	0,7
balcone verandato	1,9	60%	1,1
cantina	4,5	10%	0,5
totale			48,3

superficie lorda convenzionale = 48,3 mq

Si precisa che alla cantina è stato assegnato un coefficiente del 10% anziché del 20% come previsto dalla norma, in quanto le condizioni di manutenzione sono pessime e saranno necessari interventi di consolidamento.

6.2 – stima del valore di mercato

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

- Valutazioni OMI -

Tale metodo, basato su osservazioni del mercato immobiliare effettuate da enti istituzionali e disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, fornisce delle stime sul valore al mq di immobili riconducibili, per zona e tipologia, a quello in esame: per il Comune di Piombino, la zona di interesse corrisponde alla:

- zona C1 – semicentrale (Ghiaccioni-Salivoli);
- categoria prevalente: residenziale con abitazioni civili;
- per la tipologia "abitazioni civili", le valutazioni aggiornate al 2° semestre 2023, riferite a "condizioni normali", prevedono valori di mercato tra un minimo di 1.200 €/mq ad un massimo di 1.550 €/mq

Poiché l'immobile ricade in prossimità del confine tra due diverse zone, si ritiene utile fornire anche i parametri della zona confinante:

- zona B2 – centrale (Via Amendola-Piazza Costituzione-Viale Repubblica);
- categoria prevalente: residenziale con abitazioni civili;



- per la tipologia "abitazioni civili", le valutazioni aggiornate al 2° semestre 2023, riferite a "condizioni normali", prevedono valori di mercato tra un minimo di 1.000 €/mq ad un massimo di 1.300 €/mq

Per quanto attiene l'immobile in oggetto, si ritiene che la valutazione più corretta, all'interno della forbice proposta dal servizio OMI, si dovrebbe attestare intorno ai 1.350-1.400 €/mq.

- Indagini di mercato -

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

Dall'analisi di mercato effettuata, è risultato che i prezzi per gli immobili in zona hanno una grande variabilità, sia in funzione delle condizioni dell'appartamento, sia della sua posizione o conformazione planimetrica; analizzando un elevato numero di appartamenti in vendita ed eliminando i prezzi "anomali", si rileva che i prezzi medi in zona risultano di:

- € 1.200-1.250 per immobili "in condizioni scarse o da ristrutturare"
- € 1.450 per immobili "in condizioni medie"
- € 1.600 per immobili "in condizioni buone"
- € 1.750 per immobili "in condizioni ottime o ristrutturati di recente"

Come aspetti negativi si possono annoverare:

- l'appartamento è al piano strada, ricavato da un precedente locale commerciale;
- c'è una sola camera;
- il bagno è piuttosto piccolo;



- le condizioni di manutenzione, le dotazioni impiantistiche e le finiture sono medio-scarese;
- la cantina necessita di opere di consolidamento e ristrutturazione.

Come aspetti positivi invece:

- la zona è residenziale, in buona posizione panoramica e nelle vicinanze sono reperibili molteplici servizi per il primo approvvigionamento e vi è ampia disponibilità di parcheggi;
- la metratura è piccola ma non ci sono spazi sprecati e la disposizione dei locali è funzionale;
- nonostante si trovi al piano terra in mezzo a palazzi alti, l'appartamento risulta ben illuminato ed arieggiato.

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

Superficie lorda convenzionale	mq	48,3
Valore di mercato stimato della piena proprietà	€/mq	1.400
Valore di mercato stimato della piena proprietà		€ 67.606

6.3 - prezzo base d'asta

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



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

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

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



Si precisa che, nella formazione del prezzo di vendita, si è tenuto conto delle spese che il terzo acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento e per il saldo delle spese condominiali arretrate: tali spese sono state scomutate dal valore di mercato.

Alla luce di quanto sopra esposto, si stima il prezzo base d'asta in:

Valore di mercato	€ 67.606	
spese (regolarizzazione edilizia e catastale) ~	€ 4.200	
spese condominiali arretrate	€ 1.274	
Valore di mercato al netto delle spese	€ 62.132	Arrotondamento
Prezzo base d'asta proposto	€ 57.783	€ 57.800

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

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

Regime fiscale ai sensi D.M. 02.08.1969

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

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

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

Cause ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita: nessuna.



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



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



Livorno, li 13.05.2023

Dott. Ing. Mauro Mannucci



ALLEGATI

1. Decreto di nomina e Verbale di giuramento dell'esperto;
2. Verbale di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visura catastale storica;
5. Planimetria catastale;
6. Certificazione notarile ventennale;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Atti di provenienza;
9. Formalità pregiudizievoli;
10. Visure Urbanistiche ed estratti NTA Regolamento urbanistico;
11. Ricerca pratiche edilizie e richiesta accesso agli atti;
12. DIA del 2000, Sanatoria del 2004 e DIA del 2005;
13. Richiesta e Visura all'Ufficio del Registro;
14. Dichiarazione dell'occupante;
15. Richiesta ed estratto conto condominale;
16. Localizzazione;
17. Documentazione fotografica;
18. Planimetria;
19. Valutazioni OMI.

