

## TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fornai Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.  
promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                                      | 3         |
| Premessa .....                                                     | 3         |
| Descrizione.....                                                   | 3         |
| Lotto Unico .....                                                  | 3         |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3         |
| Titolarità .....                                                   | 4         |
| Confini.....                                                       | 4         |
| Consistenza.....                                                   | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5         |
| Dati Catastali .....                                               | 5         |
| Precisazioni .....                                                 | 6         |
| Patti.....                                                         | 7         |
| Stato conservativo .....                                           | 7         |
| Parti Comuni .....                                                 | 7         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 7         |
| Stato di occupazione.....                                          | 8         |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 9         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 9         |
| Normativa urbanistica .....                                        | 10        |
| Regolarità edilizia .....                                          | 11        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 12        |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 12        |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 15        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 17        |
| <b>Lotto Unico .....</b>                                           | <b>17</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E. .... | 18        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.430,00 .....</b>         | <b>18</b> |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 19        |

All'udienza del 31/12/2025, il sottoscritto Geom. Fornai Francesco, con studio in Via Rickenbach, 1 - 20077 - Melegnano (MI), email studio@fornaicostruzioni.it, PEC francesco.fornai@geopec.it, Tel. 339 1904284, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piombino (LI) - VIA DEL CHIASSATELLO n.c. 31, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.924790100451396, 10.536006689071655)

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Piombino, provincia di Livorno, via del CHIASSATELLO n.c. 31. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo di 31 mq di superficie catastale e 3 vani in fabbricato residenziale condominiale di maggiore consistenza sviluppato tre piani fuori terra, composto da n. 6 appartamenti, posto nel quadrante sud del Comune tra il porto, la fonderia e l'abitato.

Lo stabile è ubicato in una zona periferica del Comune, LA TOLLA - COTONE- POGGETTO, (nei pressi degli imbarchi per le isole) ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus.

Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi.

La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie.

Nelle immediate vicinanze la presenza di stalli di sosta liberi (non a pagamento) è normale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piombino (LI) - VIA DEL CHIASSATELLO n.c. 31, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Lallo Angela, Notaio in Piombino, del 28/12/2004 rep.55627/18812, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 04/01/2005 al n. 34 di formalità e successiva Rettifica trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 08/08/2005 al n. 4671 di formalità;

Si evince dalla lettura dell'atto che con medesimo atto gli esecutati acquistavano la proprietà di rimessa posta al piano terra in corte interna del fabbricato, censita al catasto fabbricati del Comune di Piombino al foglio 82 mappale 184 sub 2 (non oggetto della presente esecuzione immobiliare).

## CONFINI

Rispetto alla planimetria catastale fornita e all'esame dell'estratto di mappa catastale l'immobile staggito confina con Via del Chiassatello a Sud, con ingresso e scale a comune a Est, con mappale 184 a Nord e con mappale 315 a Ovest.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 37,00 mq         | 37,00 mq         | 1            | 37,00 mq                 | 3,05 m  | 1     |
| Balcone scoperto                      | 4,00 mq          | 4,00 mq          | 0,25         | 1,00 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 38,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 38,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                         |
|------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 13/09/2000 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 82, Part. 186, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,5<br>Piano 1                                                   |
| Dal 13/09/2000 al 07/10/2004 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 82, Part. 186, Sub. 602<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 3<br>Rendita € 130,15<br>Piano 1                               |
| Dal 07/10/2004 al 28/12/2004 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 82, Part. 186, Sub. 602<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 3<br>Rendita € 130,15<br>Piano 1                               |
| Dal 28/12/2004 al 09/11/2015 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 82, Part. 186, Sub. 602<br>Categoria A4, Cons. 3<br>Superficie catastale 31 mq<br>Rendita € 130,15<br>Piano 1         |
| Dal 09/11/2015 al 16/02/2026 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 82, Part. 186, Sub. 602<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 3<br>Superficie catastale 31 mq<br>Rendita € 130,15<br>Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

| Catasto fabbricati (CF) |                     |  |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |  |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
|         | 82     | 186   | 602  |            | A4        | 2      | 3           | 31 mq                | 130,15 € | 1     |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### DIFFORMITÀ

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 20/02/2026 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:

- 1) la porta di accesso all'appartamento è stata traslata;
- 2) il balcone è stato chiuso con pannelli in vetro e struttura metallica e coperto con tetto in pannelli ondulati, il balcone è stato di fatto adibito ad angolo cottura, sono presenti arredi cucina, fuochi, lavello, ecc...;
- 3) Dalla lettura della visura catastale si evince che la superficie catastale dell'immobile è di 31 mq, si rileva incongruità dimensionale con la consistenza calcolata misurando la planimetria catastale opportunamente scalata.

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

La difformità n. 1) e n.3) potranno essere sanate ad un costo complessivo di Euro 2.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (CILA in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale.

A detta dello scrivente, la difformità n. 2) non potrà essere sanata, pertanto si prevede un costo di 1.000,00 euro per lo smontaggio dei pannelli e del tetto e un costo di 2.000,00 euro per il ripristino della cucina all'interno dell'appartamento.

N.B.:

Per la sola modifica dei dati di consistenza, in assenza di variazioni oggettive da dichiarare, deve essere richiesta la variazione all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate con un'istanza in carta semplice o tramite il servizio Contact Center.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

#### PRECISAZIONI

Da segnalare che nel Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza gli esecutati risultano residenti all'indirizzo via del CHIASSATELLO N. 31 - Interno: 3 Comune PIOMBINO (LI).

Che la famiglia degli esecutati è composta da i signori [REDACTED] e dal figlio (ancora minorenne) [REDACTED].  
Di fatto esiste un contratto di locazione (non opponibile alla procedura) stipulato in data 01/11/2025 tra gli esecutati e [REDACTED].

## PATTI

Dalla lettura dell'atto di provenienza nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che gli esecutati acquistavano l'esclusiva proprietà di un locale ripostiglio nella chiostra condominiale (non oggetto di procedura esecutiva).

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza nulla da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato edificato in data antecedente al primo Settembre 1967, edificato con struttura portante in muratura, solai in orditura lignea/laterizio, tetto a falde inclinate, manto in embrici, facciate intonacate e tinteggiate, infissi e persiane in legno/pvc.

Il soggiorno/cucina è esposto a Nord-Ovest, la Camera a Sud, l'appartamento ha un'altezza interna di 3,05 mt (sotto travicello), è dotato di pavimento in ceramica (fattura economica), infissi in legno/pvc.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas e impianto idrico sottotraccia, il riscaldamento interno è garantito da due termoconvettori posizionati uno in camera e uno in soggiorno, per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un Boiler sul retro prospetto accessibile dal balcone. E' presente uno splitter in soggiorno.

Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti presenti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato e pertanto è verosimile che gli impianti di base siano, almeno in parte, funzionanti.

Il balcone è stato realizzato nel 1999 (vedi DIA n. 114 del 01/03/1999 con certificato di collaudo finale del 13/09/2000)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/11/2025
- Scadenza contratto: 31/10/2027

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/11/2025 successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 11/09/2025.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZY25T001488000BB

STIPULATO IL 01/11/2025 E REGISTRATO IL 04/12/2025

PRESSO L'UFFICIO DI DPLI UT PIOMBINO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/11/2025 AL 31/10/2027

(N.PAG. 0 N.FOGLI 1 N.COPIE 1)

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 4.200

SCADENZE

01/11/2026 4.200,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DATI CATASTALI FOGLIO: 82 PARTIC: 186 SUB: 602

N.B.:

Dalle indagini di mercato svolte si ritiene che il canone corrisposto è in linea con il mercato immobiliare di riferimento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                          | Atti          |            |               |             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/12/2004 al 26/01/2026 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | Compravendita |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rogaute       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Angela Lallo  | 28/12/2004 | 55627         | 18812       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Trascrizione  |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Volterra      | 04/01/2005 |               | 34          |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Registrazione |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Volterra il 04/10/2005  
Reg. gen. 69 - Reg. part. 34  
Importo: € 250.000,00  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00

Note: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lallo Angela, Notaio in Piombino, in data 28/12/2004 rep.55628/18813.

- **Rinnovazione Ipoteca** derivante da rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.34 del 04/01/2005

Iscritto a Volterra il 12/12/2024

Reg. gen. 10627 - Reg. part. 1410

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Note: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lallo Angela, Notaio in Piombino, in data 28/12/2004 rep.55628/18813.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Volterra il 11/09/2025

Reg. gen. 7844 - Reg. part. 5873

Formalità a carico della procedura

Successivamente al conferimento ed all'accettazione dell'incarico sono pervenute sul fascicolo dell'esecuzione in oggetto domande di intervento nell'espropriazione immobiliare presentate da:

Agenzia delle Entrate - Riscossione

Ricorso per Intervento ex art.499 c.p.c. avverso il/la contribuente:

nell'ambito della Procedura Immobiliare R.G.E. n.138/2025 Promossa da

l'ente in epigrafe è creditore verso il/la contribuente

della

complessiva somma di Euro 2.592,01

L'Agenzia delle Entrate - Riscossione, in funzione della propria attività istituzionale, CHIEDE

ai sensi e per gli effetti degli artt.499 e SS. del c.p.c., che il suddetto credito venga ammesso a concorrere secondo

legge alla distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare di cui trattasi.

### NORMATIVA URBANISTICA

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Piombino, nel vigente regolamento urbanistico, il cespite in analisi ricade in UTOE n. 6, area ricadente all'interno del centro abitato, in ambito prevalentemente residenziale, in zona omogenea B, tessuto insediativo ad assetto recente (T5), normata all'art. 24 delle NTA, categoria d'intervento r3b (ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale).

#### VINCOLI

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Piombino, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area soggetta a:

- G.1 - pericolosità geologica bassa;
- I.1 pericolosità idraulica bassa;
- Classe F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;
- Classificazione sismica regionale, zona sismica 4;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di appartamento posto al primo piano, porzione di fabbricato di maggiore consistenza sviluppato tre piani fuori terra, edificato in data antecedente al primo Settembre 1967.

La ricerca di pratiche edilizie effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Piombino ha dato esito positivo, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- p.e. del 14/11/1985 ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85;
- p.e. n. 34 del 21/02/1986 ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85;
- DIA n. 114 del 01/03/1999 con certificato di collaudo finale del 13/09/2000;

Trattasi di immobile edificato in data antecedente al primo Settembre 1967, non risulta presente certificato di abitabilità.

Per la verifica della conformità edilizia è stata utilizzata la planimetria allegata alla pratica DIA n. 114 del 01/03/1999.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## DIFFORMITÀ

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 20/02/2026 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria allegata alla pratica DIA n. 114 del 01/03/1999 e precisamente:

- 1) la porta di accesso all'appartamento è stata traslata;
- 2) il balcone è stato chiuso con pannelli in vetro e struttura metallica e coperto con tetto in pannelli ondulati, il balcone è stato di fatto adibito ad angolo cottura, sono presenti arredi cucina, fuochi, lavello, ecc...;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

La difformità n. 1) potrà essere sanata ad un costo complessivo di Euro 2.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (CILA in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale.

A detta dello scrivente, la difformità n. 2) non potrà essere sanata, pertanto si prevede un costo di 1.000,00 euro per lo smontaggio dei pannelli e del tetto e un costo di 2.000,00 euro per il ripristino della cucina all'interno dell'appartamento.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame della documentazione fornita nulla da segnalare ad eccezione dei costi stimati per la regolarizzazione delle difformità.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piombino (LI) - VIA DEL CHIASSATELLO n.c. 31, piano 1  
Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Piombino, provincia di Livorno, via del CHIASSATELLO n.c. 31. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo di 31 mq di superficie catastale e 3 vani in fabbricato residenziale condominiale di maggiore consistenza sviluppato tre piani fuori terra, composto da n. 6 appartamenti, posto nel quadrante sud del Comune tra il porto, la fonderia e l'abitato. Lo stabile è ubicato in una zona periferica del Comune, LA TOLLA - COTONE- POGGETTO, (nei pressi degli imbarchi per le isole) ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e

tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Nelle immediate vicinanze la presenza di stalli di sosta liberi (non a pagamento) è normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 186, Sub. 602, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.400,00

Valori OMI 2025/1

Comune PIOMBINO

- Zona OMI D3/Periferica/LA TOLLA - COTONE- POGGETTO

Abitazioni civili Normale 1.000 euro 1.350 euro

- Zona OMI: B4/Centrale/VIA AMENDOLA- PIAZZA COSTITUZIONE-VIALE REPUBBLICA-PIAZZA DANTE-STAZIONE FF.SS.

Abitazioni civili Normale 1.000 euro 1.350 euro

Abitazioni di tipo economico Normale 950 euro 1.300 euro

Campione dei dati immobiliari

In data 05/03/2026 è stato effettuato l'ultimo accesso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A.

Immobile compravenduto in data 27/04/2022 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Piombino (LI), VICOLO DELLA TOLLA n. 5 angolo via del Chiassatello, realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed oggetto di lavori di ristrutturazione per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 3 aprile 1996. Immobile identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 82 Particella 189 Subalterno 601 con una superficie di mq 70 (calcolata misurando la planimetria catastale allegata all'atto). Il tutto verosimilmente in normale stato di manutenzione.

Comparabile B.

Immobile compravenduto in data 21/06/2021 al prezzo di 55.000,00 €, ubicato nel comune di Piombino (LI), VIA DEL CHIASSATELLO n. 18, realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed oggetto di opere edilizie di manutenzione straordinari e di ristrutturazione degli spazi interni per detti lavori è stata presentata CILA in data 23 marzo 2021.

Immobile identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 82 Particella 189 Subalterno 7 con una superficie di mq 52 (mutuata dalla visura catastale). Il tutto verosimilmente in normale stato di manutenzione.

Comparabile C.

Immobile offerto in vendita al prezzo di 52.000,00 € avente superficie commerciale di 35 mq, ubicato nel Comune di Piombino (LI), via del Chiassatello n.c. 31, posto al secondo piano di fabbricato residenziale di maggiore consistenza composto da n. 6 appartamenti.

Il tutto verosimilmente in normale stato di manutenzione.

N.B.

L'immobile, sebbene non venduto ma offerto in vendita, è stato assunto in quanto ritenuto congruo ai fini della valutazione, esso infatti è posto al piano secondo del medesimo fabbricato dell'immobile staggito e dalle foto pubblicate presenta uno stato di manutenzione e delle finiture simili all'immobile oggetto della presente valutazione.

Applicando il metodo MCA, come da tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene pari a 49.400,00 Euro, ovvero ad un valore unitario al mq di superficie commerciale di 1.300,00 euro/mq.

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

Si precisa che, limitatamente alla documentazione analizzata, alla data di stima, l'immobile non era soggetto a vincoli o convenzioni che ne limitavano la commerciabilità e il valore.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà.

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale acquisita dalla banca dati catastale del territorio della provincia di Livorno.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

| Identificativo corpo                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Piombino (LI) - VIA<br>DEL CHIASSATELLO<br>n.c. 31, piano 1 | 38,00 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 49.400,00        | 100,00%          | € 49.400,00 |
| Valore di stima:                                                                           |                          |                 |                    |                  | € 49.400,00 |

Valore di stima: € 49.400,00

#### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2.500,00 | €    |
| Bonifica difformità non sanabili      | 3.000,00 | €    |

|                                      |      |   |
|--------------------------------------|------|---|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
|--------------------------------------|------|---|

**Valore finale di stima: € 41.430,00**

#### Dichiarazione di Conformità

- I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
- il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali;
- il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
- il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
- il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
- il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Melegnano, li 13/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fornai Francesco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ Estratti di mappa



- ✓ Foto
- ✓ Google maps

✓ Planimetrie catastali

✓ Visure e schede catastali

✓ Altri allegati - Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza

✓ Altri allegati - Tabella MCA

✓ Altri allegati - estremi del contratto di locazione in essere

✓ Altri allegati - elenco delle formalità



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piombino (LI) - VIA DEL CHIASSATELLO n.c. 31, piano 1  
Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Piombino, provincia di Livorno, via del CHIASSATELLO n.c. 31. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo di 31 mq di superficie catastale e 3 vani in fabbricato residenziale condominiale di maggiore consistenza sviluppato tre piani fuori terra, composto da n. 6 appartamenti, posto nel quadrante sud del Comune tra il porto, la fonderia e l'abitato. Lo stabile è ubicato in una zona periferica del Comune, LA TOLLA - COTONE- POGGETTO, (nei pressi degli imbarchi per le isole) ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Nelle immediate vicinanze la presenza di stalli di sosta liberi (non a pagamento) è normale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 186, Sub. 602, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: INQUADRAMENTO URBANISTICO Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Piombino, nel vigente regolamento urbanistico, il cespite in analisi ricade in UTOE n. 6, area ricadente all'interno del centro abitato, in ambito prevalentemente residenziale, in zona omogenea B, tessuto insediativo ad assetto recente (T5), normata all'art. 24 delle NTA, categoria d'intervento r3b (ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale). VINCOLI Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale on-line del Comune di Piombino, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area soggetta a: - G.1 - pericolosità geologica bassa; - I.1 pericolosità idraulica bassa; - Classe F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni; - Classificazione sismica regionale, zona sismica 4;

**Prezzo base d'asta: € 41.430,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.430,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Piombino (LI) - VIA DEL CHIASSATELLO n.c. 31, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 82, Part. 186, Sub. 602,<br>Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superficie | 38,00 mq |
| Stato conservativo:                        | La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Descrizione:                               | Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Piombino, provincia di Livorno, via del CHIASSATELLO n.c. 31. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo di 31 mq di superficie catastale e 3 vani in fabbricato residenziale condominiale di maggiore consistenza sviluppato tre piani fuori terra, composto da n. 6 appartamenti, posto nel quadrante sud del Comune tra il porto, la fonderia e l'abitato. Lo stabile è ubicato in una zona periferica del Comune, LA TOLLA - COTONE-POGGETTO, (nei pressi degli imbarchi per le isole) ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Nelle immediate vicinanze la presenza di stalli di sosta liberi (non a pagamento) è normale. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 04/10/2005

Reg. gen. 69 - Reg. part. 34

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Note: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lallo Angela, Notaio in Piombino, in data 28/12/2004 rep.55628/18813.

- **Rinnovazione Ipoteca** derivante da rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.34 del 04/01/2005

Iscritto a Volterra il 12/12/2024

Reg. gen. 10627 - Reg. part. 1410

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Note: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lallo Angela, Notaio in Piombino, in data 28/12/2004 rep.55628/18813.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Volterra il 11/09/2025

Reg. gen. 7844 - Reg. part. 5873

Formalità a carico della procedura