

- TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO -

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 147/2024 R. G. E.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

GIUDICE: DR.SSA CAPURSO SIMONA

ESPERTO ESTIMATORE: GEOM. DAMI ANDREA

APRILE 2025



TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTTORESSA SIMONA CAPURSO

PERIZIA DELL'ESTIMATORE GEOM. DAMI ANDREA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 147 – 2024 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

c/o Avv. Nuti Claudia – via Pier Capponi n° 53 – Firenze

Parte intervenuta in corso:

[REDACTED]

c/o Avv. Di Traglia Mario – domiciliato c/o AdE-R – c/o Direzione Provinciale AdER di Grosseto

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto estimatore: Geom. Dami Andrea

Data incarico: 22/10/2024

Data giuramento: 28/10/2024

1) Descrizione del bene: piena proprietà di un immobile uso abitazione ubicato a Piombino (Li),

Via Trento e Trieste n° 8, piano secondo, individuato al Catasto Fabbricati dell' Agenzia delle

Entrate – Territorio di Livorno al Foglio 78 Particella 962 Subalterno 6 del Comune di

Piombino.



Il sottoscritto Geom. Dami Andrea, con studio in Piombino (Li), Via Dalmazia n° 11/B, libero professionista Geometra, iscritto al n° 806 dell'Albo dei Geometri e G. L. della Provincia di Livorno, veniva nominato dall'Illustrissima S.V. quale esperto estimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto come da decreto da lei emesso in data 22/10/2024 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 28/10/2024 ha prestato il giuramento di rito ed ha acquisito via telematica i fascicoli;
- tramite contatti telefonici con il Custode incaricato Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa-Livorno-Grosseto con sede in via del Brennero n° 81 a Pisa nella persona del Geom. Casella Francesco è stato fissato il sopralluogo di primo accesso per la mattina del 17/12/2024 alle ore 15,00 circa, dopo che lo scrivente aveva preventivamente avvisato il soggetto esecutato che si trovava fuori dal Comune di Piombino (all. n° 02);
- che in data 17/12/2024 è stato effettuato regolare sopralluogo per lo scrivente C.T.U. estimatore congiuntamente al Geom. Casella (I.V.G.), senza la presenza degli esecutati che risultano essere domiciliati non più nel bene pignorato; si è potuto comunque procedere all'esame dei luoghi, al rilievo completo dell'abitazione ed allo scatto di fotografie sia all'interno che all'esterno dell'edificio, ovvero in strada e/o in aree comuni.
- che il Giudice Capurso Simona, nel suo Decreto del 22/10/2024, dopo una istanza di Proroga avanzata dal C.T.U. ed accolta dal Giudice medesimo, ha fissato la data di prossima Udienza per il giorno 15/05/2025 (l'iniziale Udienza era fissata per il 27/02/2025);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra - Pisa), l'Ufficio Edilizia - archivio pratiche - con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Piombino e considerato il quesito posto all'interno del Decreto di nomina e che si riporta integralmente più avanti, il sottoscritto espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

A) Descrizione del bene;



Dai rilievi effettuati si è quindi determinata la consistenza espressa in mq. – sia al netto che al lordo delle murature - del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

a) SUPERF. UTILE INTERNA DELL'ABITAZIONE	= mq. 46,90;
b) SUPERF. UTILE DEL BALCONE	= mq. 2,00;
c) SUPERF. UTILE DELLA VERANDA	= mq. 1,80;
d) SUPERF. TOTALE DELL'ABITAZIONE	= mq. 50,70;
e) SUPERF. LORDA DELL'ABITAZIONE	= mq. 59,32;
f) SUPERF. LORDA RAGGUAGL. BALCONE	= mq. 0,66;
g) SUPERF. UTILE RIPOSTIGLIO ESCLUSIVO P.T.	= mq. 2,93;
h) SUPERF. RAGGUAGL. RIPOST. ESCLUSIVO P.T.	= mq. 0,73;
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	= mq. 60,71.

Si precisa che la superficie lorda del balcone è stata ridotta (o raggugiata) moltiplicandola per il parametro di 0.33 mentre la superficie del ripostiglio esclusivo nella corte è stata ridotta (o raggugiata) moltiplicandola per il parametro di 0.25.

Per un esame più attento del bene oggetto di stima si rimanda alla visione della documentazione fotografica (all. n° 03) e dell'elaborato grafico in scala (all. n° 08).

B) INQUADRAMENTO CATASTALE:

- LOTTO UNICO

L'abitazione risulta essere censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Livorno - Catasto

Fabbricati del Comune di Piombino al:

Foglio 78 Particella 962 Subalterno 6 come Categoria A/2, Classe 1°, Vani 3,5, Superficie

Catastale 59 mq. e Rendita Catastale di € 397,67;

C) SITUAZIONE URBANISTICO-CATASTALE:

- LOTTO UNICO



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata (archivio pratiche) del Comune di Piombino - sono emerse le sottoelencate pratiche edilizie connesse all'abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare.

- la costruzione dello stabile, come già prima indicato, risale tra fine anni '40 e primi anni '50 quindi è ampiamente anteriore al 01 Settembre 1967;
- a nome [REDACTED] è stata trovata una pratica di condono edilizio ovvero la n° S/1985/0078490 del 12/05/1997 assunta al Protocollo n° GE/1986/0038243 del 01/10/1986 per chiusura terrazzo a veranda; Concessione in Sanatoria rilasciata in data 08/04/1997;
- a nome [REDACTED] NON SONO STATE TROVATE PRATICHE EDILIZIE;
- a nome [REDACTED] NON SONO STATE TROVATE PRATICHE EDILIZIE che riguardino questo immobile;
- a nome [REDACTED] NON SONO STATE TROVATE PRATICHE EDILIZIE che riguardino questo immobile.

Esaminando lo stato rinvenuto in sede di sopralluogo con lo stato indicato nella planimetria catastale agli atti, quella connessa al condono della veranda, risalente al Febbraio 1986 a firma del Geom. Rosselli Franco di Piombino lo scrivente nota lievissime difformità e urbanistiche e catastali che si vanno qui di seguito a specificare:

1. **DIFFORMITA' URBANISTICA RILEVATA:** rispetto all'ultimo stato legittimato dell'abitazione, ovvero quello al termine della domanda di Sanatoria per la veranda si è rilevato quanto di seguito si va a specificare: a) una lievissima difformità è data dalla presenza di un'apertura/luce (cm. 72x52) nel muro che separa la cucina-pranzo dall'adiacente ripostiglio con il fine di illuminare con luce naturale il vano accessorio citato; b) appena entrati nel bagno vi è un soppalco in muratura, profondo 80 cm. e largo quanto il locale, con funzione tesa ad avere un piano d'appoggio di materiali, scatoloni e simili. Le difformità a) e b) appena sopra indicate sono talmente minime da non dover procedere con una pratica edilizia di

sanatoria quale C.I.L.A. o S.C.I.A. tardiva: al di là che ad avviso dello scrivente queste lievissime difformità si possono lasciare e quindi non occorre eliminarle il costo, se comunque chi subentra nella proprietà di questa abitazione volesse farlo, non supera gli € 500.00: la spesa per un muratore incluso materiali e costi smaltimento in discarica della risulta verrà comunque stornata dal valore dell'abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 147/2024.

2. **DIFFORMITA' CATASTALE RILEVATA:** le lievissime difformità appena sopra indicate non sono graficamente rappresentabili nella piantina catastale della casa ad oggi agli atti, presentata al N.C.E.U. di Livorno nel Febbraio 1986; vi è solo l'indicazione del livello di piano errata in quanto è indicato il Piano Terzo quando in realtà andava indicato il Piano Secondo ma ciò non inficia in alcun modo la Rendita Catastale del bene oggetto di Perizia. Vi è però un altro problema ovvero nella pianta agli atti non si trova lo stanzino in proprietà esclusiva posto nella corte retrostante del palazzo. E' necessario procedere ad accatastare il locale con idonea pratica DO.C.FA. ma alla luce nella normativa catastale vigente non va inserito insieme all'abitazione ma in modo separato ossia con planimetria e relativa rendita a parte; il costo per l'adeguamento catastale di cui sopra è di circa € 500,00 inclusi diritti catastali e imposte di legge; anche questo importo sarà scalato dalla stima di mercato del bene da periziare. Alla luce di quanto sopra indicato si dichiara la NON CONFORMITA' CATASTALE del bene pignorato.

A chiusura del paragrafo si conferma quanto poco sopra indicato e cioè che l'unità immobiliare degli esecutati D'Angelo Pasquale e Foglietta Paola risulta essere urbanisticamente conforme ma catastalmente non conforme.

D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

- LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate al 24/10/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Volterra per tramite dello Studio Bardini



Rag. Michela, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

PROVENIENZA:

Trascrizione part. n° 1758 del 11/04/2011

Atto pubblico Notaio Morelli David di Piombino del 31/03/2011 rep. 85481/26121 con cui [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in separazione dei beni, acquistano da
[REDACTED] appartamento al P.2° a destra di chi sale le scale in
via Trento e Trieste 8 con annesso quale pertinenza esclusiva un piccolo vano di sgombero nella corte
retrostante il fabbricato; C.U.: F. 78 Mapp. 692/6 come A/2 di vani 3,5.

Trascrizione part. n° 924 del 19/02/2002

Atto Notaio Lallo Angela di Piombino del 22/01/2002 rep. 46935 con il quale [REDACTED]
acquista [REDACTED]
[REDACTED] appartamento in via Trento e Trieste 8 a P.3° composto da camera, cucina,
bagno, ripostiglio e veranda e locale ripostiglio nella corte comune; C.U.: F. 78 Mapp. 346/6 A/2 vani
3,5.

GRAVAMI

A carico di [REDACTED]

Iscrizione part. n° 487 del 11/04/2011

Atto Notaio Morelli David di Piombino del 31/03/2011 rep. 85482/26122 Ipoteca a favore [REDACTED]
[REDACTED] per € 173.550,00 di cui € 115.690,00 di capitale;
durata 30 anni;
Contr. [REDACTED]

Grava su Piombino via Trento e Trieste; C.U.: F. 78 Mapp. 692/6.

Non ha annotamenti a margine.

Trascrizione part. n° 5886 del 16/09/2024

Atto Giudiziario Uff. Giudiziario del Tribunale di Livorno del 23/08/2024 rep. n° 3561/2024

Pignoramento a favore [REDACTED] (domiciliata a Firenze Via Pier Capponi, 53)

e contro [REDACTED]

Non ha annotamenti a margine.

Potenti Raffaello non ha iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli.

Alla presente si allega copia della Ricerca Ipotecaria ventennale a firma Studio Bardini Michela di Volterra - Pisa (all. n° 09) e copia della Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (all. n° 10).

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA:

- LOTTO UNICO

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "*valore di mercato*" e del "*valore di base d'asta*" del bene in esame, da considerarsi però due tipologie di valori diverse tra loro per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

Come peraltro riportato da vari testi di riferimento sull'Estimo, appare chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i vari aspetti che concorrono a valutare il bene nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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 obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Per quanto riguarda invece il valore a base d'asta lo stesso dovrà essere calcolato tenendo di conto anche alcuni fattori oggettivi, dei quali non si può fare a meno, ovvero quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, non vi è certezza sul prezzo finale, il



della presenza o no di opere non conformi urbanisticamente o catastalmente; lo scrivente considererà altresì il bene in esame effettivamente libero nel suo essere.

ESTIMA DEL BENE:

- LOTTO UNICO

Valutazione dell'abitazione:

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il bene in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per l'appartamento uso residenziale oggetto di Perizia pari a 1.250.00 €/mq. (EuroMilleduecentocinquanta/ZeroCentesimalmetroquadrato).

Il sopracitato valore unitario è stato determinato in conseguenza di una ricerca di mercato dei vari beni comparabili all'oggetto in perizia e dall'analisi di banche dati di indicatori dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate. Di seguito sono riportati alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, in vendita al momento della redazione della presente relazione di stima oltre alla ricerca dei valori immobiliari più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – 2° Semestre 2024.

COMPARABILE N° 1

Tipologia: abitazione

Ubicazione: via Trento e Trieste 27 -Piombino

Piano: primo (senza ascensore)

Stato di manutenzione: buono

Superficie commerciale: 90,00 mq.

Locali accessori e/o pertinenze: ripostiglio nella corte

Valore di vendita: € 150.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.667,00 al mq.



COMPARABILE N° 2

Tipologia: abitazione

Ubicazione: via Trento e Trieste - Piombino

Piano: rialzato (senza ascensore)

Stato di manutenzione: buono

Superficie commerciale: 100,00 mq.

Locali accessori e/o pertinenze: ripostiglio nella corte

Valore di vendita: € 153.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.530,00 al mq.

Fonte del dato: immobiliare.it - Codice Annuncio: 76467464

COMPARABILE N° 3

Tipologia: abitazione

Ubicazione: via Trento e Trieste, 30 – Piombino

Piano: secondo (senza ascensore)

Stato di manutenzione: buono

Superficie commerciale: 101,00 mq.

Locali accessori e/o pertinenze: balcone

Valore di vendita: € 150.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.485,00 al mq.

Fonte del dato: immobiliare.it - Codice Annuncio: 118598417

COMPARABILE N° 4

Tipologia: abitazione



Ubicazione: via Trento e Trieste, 41 – Piombino

Piano: terzo (senza ascensore)

Stato di manutenzione: discreto

Superficie commerciale: 65,00 mq.

Locali accessori e/o pertinenze: veranda uso lavanderia

Valore di vendita: € 102.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.569,00 al mq.

Fonte del dato: idealista.it - Codice Annuncio: 86644590

COMPARABILE N° 5

Fonte del dato: Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 2° semestre 2024

Tipologia: Residenziale – abitazioni civili

Ubicazione: Piombino – zona Via Amendola-Piazza Costituzione-Viale Repubblica – Codice di zona

B2 – Microzona 2

Valore commerciale unitario minimo: € 1.000,00 al mq.

Valore commerciale unitario massimo: € 1.350,00 al mq.

Stato conservativo: normale

VALORE DI MERCATO

Tenendo conto che il bene da stimare risulta essere un'abitazione, adeguatamente valutati i Comparabili da 1 a 5 di cui sopra, si ribadisce che il congruo valore al metro quadrato della casa oggetto di pignoramento (come sopra già indicato) è pari a 1.250 €/mq., di conseguenza si ha:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA CASA = 60,71 mq.

60,71 mq. x 1.250,00 €/mq. = € 75.887,50

Valore di Mercato dell'abitazione = € 75.900,00



Da ricerche in ambito condominiale svolte presso l'Amministratrice dello stabile, Avv. Bartolini Monica con studio in Piombino - Via Volta n° 9 come da documentazione inviata dalla stessa che si allega alla presente Perizia (all. n° 12) risulta che i soggetti esecutari [redacted] hanno accumulato un importo a debito verso lo stabile di via Trento e Trieste n° 8 a Piombino (Li); lo stesso è pari ad € 2.719,83 (diconsiEuroDuemilasettecentodiciannove/83Centesimi) al 12/02/2025; le cifra totale dei debiti condominiali andrà ovviamente scalata dal valore di mercato del bene sopra indicato.

Allo stesso valore di mercato vanno sottratti anche i costi per la modesta regolarizzazione urbanistica e l'accatastamento dello stanzino, indicati alla fine del paragrafo C), che sono pari ad € 1.000,00 (diconsiEuroMille/00Centesimi).

Vi è poi indicato nelle due distinte domande di intervento successivo all'avvio dell'Espropriazione Immobiliare n° 147-2024 [redacted] per tramite dell'incaricato Di Traglia Mario, vanta un credito nei confronti di [redacted] pari ad € 4.010,58 (diconsiEuroQuattromiladieci/58Centesimi) [redacted],

per tramite dell'incaricato Di Traglia Mario, vanta un credito nei confronti [redacted] che è pari ad € 5.448,80 (diconsiEuroCinquemilaquattrocentoquarantotto/80Centesimi) oltre a questi in data 26/03/2025 si sono aggiunti altri due crediti vantati da Agenzia Entrate - Riscossione nei confronti [redacted] rispettivamente per € 393,71 ed € 196,39 per un importo aggiuntivo di € 590,10 (diconsiEuroCinquecentonovanta/10Centesimi); *questi distinti importi però non possono essere decurtati dal valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.*

Perciò, riepilogando, si ha:

Valore di Mercato del bene	€ 75.900,00	<i>meno</i>
debiti verso il condominio	€ 2.719,83	<i>meno</i>
regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 1.000,00	=
Valore di Mercato ragguagliato	= € 72.180,17	



G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE:**- LOTTO UNICO**

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, l'immobile di proprietà degli esecutati oggetto della presente relazione di stima assume il valore di € 72.180,17 (diconsiEuroSettantaduemilacentottanta/17Centesimi).

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà valutando attentamente tutti quei fattori che concorrono a formarlo che peraltro sono già stati enunciati nell'ultima parte del paragrafo F) e che, allo scrivente perito incaricato, pare inutile ribadire di nuovo apportando così gli opportuni aggiustamenti rispetto al valore appena sopra determinato.

LOTTO UNICO

Per quanto sopra espresso è sempre prendendo a parametro il valore del bene appena sopra indicato, il sottoscritto ritiene che il magazzino di cui trattasi debba avere una valutazione a base d'asta così come sotto individuata:

Valore del bene a Base d'Asta = € 72.180,17 meno il 10% ovvero meno € 7.218,02 = € 64.962,15 arrotondato ad € 65.000,00 (diconsiEuroSessantacinquemila/00Centesimi).

H) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione peritale, che si compone di n° 17 pagine dattiloscritte oltre a n° 13 allegati, di aver risposto in ogni sua parte al quesito proposto dalla Giudice Dottorressa Capurso Simona e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento, delucidazione o integrazione che si rendesse necessario/a, ringraziando quest'ultima per la fiducia accordata.

L'Esperto Estimatore

(Geom. Dami Andrea)



Piombino 05 Aprile 2025



- Allegati:

- 1) - Decreto di nomina con quesito per C.T.U.+ verbale di giuramento (14 pagine);
- 2) - Verbale di primo accesso del 17/12/2024 (3 pagine);
- 3) - Documentazione fotografica (5 pagine);
- 4) - Estratto dal S.I.T. del Comune di Piombino – ortofoto a colori in scala 1:500;
- 5) - Estratto di mappa catastale Foglio 78 Particella 692 di Piombino in scala 1:2.000;
- 6) - Visura catastale storica bene pignorato (4 pagine);
- 7) - Planimetria catastale attualmente in atti in scala 1:200 (formato A3);
- 8) - Elaborato grafico in scala con stato effettivo redatto dal C.T.U. in scala 1:100 (formato A3);
- 9) - Ricerca ipotecaria ventennale del bene (2 pagine);
- 10) – Certificazione notarile che include estremi trascrizione Atto di Pignoramento (2 pagine);
- 11) - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia degli esecutati;
- 12) – PEC/Amministratrice con indicati arretrati pagamenti condominiali al 12/02/2025;
- 13) - Documentazione a conferma di spedizione della Perizia alle parti (3 pagine);