



TEKPRO Associati

Ing. Claudio Spinelli - Geom. Fabrizio Spinelli
via Aurelia 550/A, 57016 Castiglioncello (Livorno) - tel. 0586 753580 - fax 0586 752544

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento: **N°16/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona Capurso**

Esperto Estimatore: **Geom. Fabrizio Spinelli**

Udienza fissata: **15/05/2025**

Ore: **11:10**

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Premessa

Il Sottoscritto Geom. Fabrizio Spinelli nato a Rosignano M.mo il 7/10/64 residente a Rosignano Solvay (Li) Via Marsala n.5, con Studio in Castiglioncello (Li) Via Aurelia n.550/A, iscritto all'Albo dei Geometri al n.813, ha ricevuto incarico di effettuare la stima degli immobili ed adempiere secondo quanto descritto nel Decreto di Nomina.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha effettuato le seguenti operazioni:

- Accesso in data 16/05/2024 e 05/02/2025 presso immobili oggetto di stima;
- Accesso telematico al Comune di Piombino per reperimento documentazione;
- Acquisizione planimetrie catastali;
- Accesso telematico alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per individuazione dei beni comparabili.

2) Verifica completezza documentazione di cui all'Art.567 2° Comma Codice Civile

Il creditore ha depositato la Certificazione Notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c., redatta dal Notaio Tiecco Niccolò di Perugia in data 8/2/2024.

3) Identificazione del Bene e descrizione

Si precisa che trattandosi di più immobili, attribuirò un numero di lotto per ciascun immobile oggetto di pignoramento.

Lotto 1 (Fabbricato A)

Fabbricato posto in Comune di Piombino, Loc. Le Guinzane n.24, posto su due piani fuori terra, collegati tra loro da scala esterna al piano primo. Quattro vani, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio sottoscala.

Il piano primo è composto da due vani oltre a cucina, corridoio e due wc.

L'unità si presenta in stato mediocre in tutte le sue caratteristiche sia come pavimentazioni, intonaci, infissi, presenza di muffe, infiltrazioni di acqua e umidità di risalita.

Si evidenzia che da informazioni assunte dall'occupante: che la fornitura sia stata staccata per un considerevole debito con l'Ente fornitore e che la fornitura dell'energia elettrica è a basso voltaggio (175/190v).

È presente esternamente un deposito GPL per riscaldare unità, ma attualmente non funzionante a causa di una rottura da individuare.

Anche l'adduzione dell'acqua presenta problematiche, in quanto risulta rotta la tubazione dal contatore all'immobile.

Lotto 2 (Fabbricato B)

Locale magazzino posto al piano terra, con unico accesso; attualmente è utilizzato come forno.

L'immobile si presenta in mediocre stato generale di manutenzione.

Lotto 3 (Fabbricato C)

Locale magazzino posto al piano terra, composto da quattro locali e tre accessori.

L'immobile si presenta in mediocre stato generale di manutenzione.

Lotto 4

Magazzino in lamiera e copertura in eternit. Stato di manutenzione sufficiente.

Lotto 5

Terreno agricolo pianeggiante, ubicato adiacente alla corte di pertinenza dei fabbricati urbani (lotto 1, 2, 3 e 4). Confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà stessa ditta.

4) Descrizione Catastale

Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio, Servizi Catastali al Comune di Piombino e più precisamente:

Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3:

Catasto Urbano
Foglio 17
Part.197
Sub.602
Cat.A/3 classe 2^a Vani 10
Mq.194
Rendita € 568.10

Lotto 4:

Catasto Urbano
Foglio 17
Part.197
Sub.603
Cat.C/2 classe 4^a
Mq.98
Rendita € 480,82

Lotto 5:

Catasto Terreni
Foglio 17
Part. 58
Mq. 71560.00
Seminativo 3^a
Reddito Dominicale € 213.06
Reddito Agrario € 203.27

Si precisa che tutti i lotti sono intestati a [REDACTED] nato a Chianni (PI) il 8/6/30. I lotti 1, 2, 3, 4 sono ubicati all'interno della corte comune individuata come Bene Comune non Censibile al Foglio 17 Part.197 Sub. 601.

Conformità Planimetrie Catastali

Si precisa che le planimetrie catastali dei lotti 1, 2 e 3 non sono conformi allo stato dei luoghi.

5) Descrizione Urbanistica

Sia il fabbricato principale destinato ad abitazione che gli accessori esterni, erano originariamente fabbricati rurali. Per il lotto 1 è stata presentata in data 27/04/2016 Pratica Edilizia CILA n°12246 per opere di manutenzione straordinaria per "modifiche in fabbricato rurale ad uso abitativo".

L'impianto a GPL risulta essere stato realizzato con pratica edilizia n.6247 del 20/2/1992.

6) Conformità Urbanistica

Il lotto 1 (Fabbricato A) presenta una modifica interna al piano primo e più precisamente è stata eliminata la parete che divideva la cucina con l'ingresso.

Al fine della conformità urbanistica, dovrà essere presentata una CILA "Tardiva" per le modifiche interne.

Il lotto 2 (Fabbricato B) presenta una modifica interna in quanto è stato realizzato un forno. Si desume da elementi visivi che il forno sia stato sempre presente e quindi si potrebbe considerare comunque conforme.

Si precisa che trattandosi di fabbricato rurale di vecchissima costruzione, lo stato di diritto è stato preso dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale che a mio avviso non è stata fatta correttamente nella sua rappresentazione grafica.

Per quanto riguarda il lotto 3 (Fabbricato C), trattasi di fabbricato rurale di vecchissima costruzione, lo stato di diritto è stato rilevato dalla planimetria catastale.

Dal sopralluogo sono emerse modifiche sia alle aperture, alla facciata e realizzate delle pareti interne divisorie.

Al fine della conformità urbanistica occorre presentare Sanatoria Edilizia, previa richiesta di Autorizzazione Ambientale in quanto ricadente in zona vincolata Art.142 D.Lgs.n.42/2004 lettera f) - parchi e riserve Nazionali o Regionali; inoltre sarà necessaria una Sanatoria al Genio Civile in quanto ricadente in zona sismica.

Il lotto 4 è un magazzino prefabbricato in lamiera e che non presenta modifiche rispetto allo stato di diritto dedotto dalla planimetria catastale, in quanto trattasi di magazzino ex rurale usato probabilmente come ricovero attrezzi e macchine agricole.

Il lotto 5 è un terreno agricolo utilizzato a seminativo.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si rimanda all'Allegato n°06.



7) Provenienza

Le unità oggetto di stima sono pervenute all'attuale proprietario (esecutato) Sig. [REDACTED] a seguito di Atto amministrativo Decreto del 9/11/2004 Pubblico Ufficiale del Tribunale di Livorno Rep.754 Decreto di Trasferimento Immobili trascrizione n.6307.0/2004 Registro PI di Volterra in atti 24/11/2004.

7.1) Trascrizioni e Iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria esaminata, risultano sui beni in oggetto le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

a) Ipoteca volontaria 329 del 14/3/2011

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] e contro [REDACTED]

Atto Notarile a Rogito Dott. Morelli David Rep. 85273/25996 del 10/3/2011.

b) Pignoramento immobile n.637 del 2/2/24

a favore [REDACTED] contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED] presso Tribunale di Livorno in data 16/1/24 Rep.5284

8) Valore di stima dei beni

Lotto 1, 2, 3 e 4

Il fabbricato uso civile abitazione e le sue pertinenze sono poste in zona periferica di Piombino.

La ricerca di mercato ha permesso di individuare tre compravendite di immobili simili, ubicati in prossimità del bene.

La stesura, svolta con il metodo del Confronto di Mercato (MCA), è stata effettuata sulla base degli immobili simili comparabili.

Le schede dei comparabili sono allegate alla Perizia (Vedasi Allegato n.14).

Sulla base del modello di stima MCA, è stato individuato un prezzo a metro pari ad €/Mq. 1.500,00.

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, opportunamente suddiviso per lotti ed eseguito le opportune riduzioni di omogenizzazione essendo accessori, risulta pertanto:

Lotto 1 Fabbricato A:

Mq. 203.11 x € 1.500,00 = € 304.665,00

Lotto 2 Fabbricato B:

Mq. 12.19 x € 1.500,00 (-50%) = € 9.142,50

Lotto 3 Fabbricato C:

Mq. 26.29 x € 1.500,00 (-50%) = € 19.717,50

Lotto 4:

Magazzino Mq.98,00 x € 1.500,00 (-50%) = € 73.500,00

Corte Comune Mq.3.036,00 x € 10,00 = € 30.360,00

Tot. € 437.385,00



Per quanto riguarda il lotto 5, per il terreno agricolo non sono stati reperiti atti di compravendita utili per il modello MCA, pertanto il Sottoscritto ha ritenuto di dover applicare un valore a metro quadro secondo la tabella della Provincia di Livorno, Comune di Piombino, valori agricoli medi anno 2022:

$$\text{Mq. } 71.560,00 \times \text{€ } 1,2337 = \text{€ } 88.284,00$$

Il Sottoscritto visto le situazioni di stato di degrado e problematiche di funzionamento dei servizi primari ritiene congruo di applicare una riduzione al prezzo medio del 50% in quanto ritenuto necessario quale possibile costo di sistemazione generale.

Inoltre ritengo che debbano essere conteggiate le spese necessarie al fine delle conformità urbanistica e catastale che si stima in linea generale tra pratiche Comunali, Sanzioni Catastali e presso il Genio Civile in € 10.000,00 spese comprensive di oneri professionali e oneri di Legge, sanzioni, ect.

Premesso quanto sopra:

Valore stimato fabbricati	€ 437.385,00
A detrarre 50% (-€ 218.692,00)	€ 218.692,00
A detrarre € 10.000,00 spese	

- Valore di stima Lotto 1, 2, 3 e 4 € 208.692,00
- Valore di stima Lotto 5 € 88.284,00

9) Prezzo base d'asta

Tenendo conto dei tempi di pignoramento, del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà comuni a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto al 10% rispetto al valore di stima; si precisa che in considerazione delle tipologie e comparazione dei beni, si ritiene opportuno costituire un unico lotto formato dai lotti 1, 2, 3 e 4.

Pertanto il prezzo a base d'asta proposto, risulta pari a:

Lotto 1, 2, 3 e 4	€ 208.692,00 x 0,90 = € 188.000,00 (VAE) valore arrotondato per eccesso
Lotto 5	€ 88.284,00 x 0,90 = € 79.000,00 (VAD) valore arrotondato per difetto

*VAE Valore arrotondato per eccesso

*VAD Valore arrotondato per difetto

10) Possibilità di divisione dei beni

Il lotto 1, 2, 3 e 4 non è divisibile.

Il lotto 5 è autonomo.

11) Situazione Giudiziaria

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura esecutiva.



12) Denuncia di Variazione Catastale

Dovrà essere presentata domanda di Variazione Catastale in quanto attualmente non conforme.

13) Vincoli e formalità

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sui beni.

14) Eventuali spese condominiali

Non risultano alla data odierna spese da pagare.

15) Imposta di Registro

Trattasi di beni posseduti da persona fisica, la vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Castiglioncello, 13/05/2025

Perito Estimatore

Geom. Fabrizio Spinelli

ALLEGATI:

- 1) Copia Elaborato grafico
- 2) Copia Planimetrie Catastali
- 3) Copia Visure Catastali
- 4) Copia Elaborato Planimetrico
- 5) Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatale
- 6) Stralcio PRG e Regolamento Urbanistico, ect.
- 7) Risposta ADE per eventuali contratti affitto
- 8) Copia Nota di Iscrizione Ipotecaria Volontaria 14/03/2011
- 9) Copia Nota di Trascrizione Decreto di Trasferimento Immobili del 24/11/2004
- 10) Copia Nota di Trascrizione Variante di Pignoramento del 2/2/2024
- 11) Fascicolo Fotografico
- 12) Cartografia PIT
- 13) Copia Estratto Catastale
- 14) Scheda Comparabili

