

SEZIONE E.E. II.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DR.SSA EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°245/2022 del R.G.E.

promossa da

**** ** *

codice fiscale:

con sede a:

***** indirizzo: ** *

(avv. **** *)

contro

***** *

codice fiscale:

** ** *

nato a:

***** *

residente in:

***** , ***** *

e

***** *

codice fiscale:

** ** *

nata a:

***** *

residente in:

***** , ***** *

- esperto estimatore: *****
- data decreto di nomina: 03/03/2025
- data trasmissione giuramento: 05/03/2025
- data udienza ex 569 cpc: 26/06/2025

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posta al secondo piano di un condominio multipiano in Piombino (LI), c.so Italia n.169

SOMMARIO

INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE.....	1
LOTTO UNICO	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	2
TITOLARITA'	2
CONFINI.....	3
TOPONOMASTICA.....	3
CONSISTENZA.....	3
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	3
DATI CATASTALI.....	5
UBICAZIONE	5
PARTI COMUNI.....	6
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE	7
PROVENIENZE VENTENNALI.....	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	9
NORMATIVA URBANISTICA.....	10
REGOLARITA' EDILIZIA	11
VINCOLI.....	14
ONERI CONDOMINIALI.....	14
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	14
LOTTO UNICO	15

All'udienza del 03/03/2025, il sottoscritto ***** ***** ***** , con studio in
*** ***** , ** - ***** - ***** **** , email ***** , PEC
***** , veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e, in data
05/03/2025, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è rappresentato dalla piena proprietà del bene immobile che
segue:

Lotto unico - appartamento di civile abitazione costituente porzione del piano secondo
di un immobile di quattro piani fuori terra, ad uso residenziale con fondi commerciali al
piano terra, collocato in corso Italia n.169, in angolo con la contrada di via Torino, a nord-
est dell'abitato di Piombino.

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione in Piombino (LI)

Unità residenziale occupante porzione del secondo di un edificio per civile
abitazione di quattro piani fuori terra, privo di ascensore, accessibile al n.169 di corso
Italia in Piombino. Il bene, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio,
disimpegno, locale igienico e 2 camere è poi completato dalla presenza di una veranda,
posta sul retro del fabbricato ed aggettante sulla corte interna condominiale. L'unità
abitativa staggita è accessibile da pubblica via per tramite di portoncino stradale, fornito
di pulsantiera citofonica di chiamata ed apriporta.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITA'

Il bene, alla data del sopralluogo peritale apparentemente non abitato, è in possesso agli esecutati, che ne detengono l'esclusiva proprietà indivisa rispettivamente

***** (1/2 di piena proprietà)

codice fiscale: *** ** * nato a: *****

***** (1/2 di piena proprietà)

codice fiscale: *** ** * nata a: *****

e, nell'insieme, per il 100% di piena proprietà. Dai certificati contestuali di residenza e stato di famiglia rilasciati per ciascuno degli esecutati dall'ufficiale di Anagrafe del comune di Piombino, rispettivamente il 07/03/2025 per ***** e il 10/03/2025 ***** entrambi gli esecutati, tra loro coniugati, sono residenti presso il comune di ***** e qui abitanti in *****. La famiglia anagrafica risulta inoltre composta anche dai due figli maggiorenni

Secondo quanto riportato nell'Estratto per Riassunto del Certificato di Matrimonio, rilasciato l'11/03/2025 dall'ufficiale di stato civile del Comune di Angri (SA), gli esecutati, in data 15/05/2003, hanno contratto il matrimonio ad Angri (SA) con atto al n.20 P. 2 S. A Vol.1 anno 2003. Non è presente alcuna annotazione.

Nota: secondo quanto certificato in data 10/03/2025 dall'Ufficio Servizi Demografici del comune di ***** (**), ***** risulterebbe iscritto all'Anagrafe della Popolazione Residente del comune di ***** dalla data del 24/02/2025 ed ivi residente in *****.

CONFINI

Il bene confina per un lato con altra proprietà, per due lati con pubblica via, per i rimanenti lati parte con resede comune parte con altra proprietà (ovest), parte con vano scala condominiale parte con altra proprietà (nord).

TOPONOMASTICA

Come indicato dall'ufficio preposto del Comune di Piombino in data 12/03/2025, l'immobile di cui il bene staggito costituisce porzione non avrebbe subito variazioni toponomastiche dalla data della sua costituzione ad oggi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie v/p	Coefficiente	Superficie Commer.le	Altezza	Piano
appartamento	56,65 mq	67,35 mq	1,00	67,35 mq	3,23 ml	secondo
veranda	2,28 mq	2,28 mq	0,60	1,37 mq		
Totale superficie commerciale				68,72 mq		

Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
fino al 05/11/1983	***** ***** **** * ***** **** ** ***** Cf. ***** proprietà ½ ***** ***** **** * ***** **** ** ***** Cf. ***** proprietà ½	NCEU Piombino (G687) - Fg,79 part.90 sub.8, cat A/4, cl.6, 3,5 vani, L.1.092	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 05/11/1983 al 06/05/1989	***** ***** **** * ***** **** ** ***** Cf. ***** proprietà ¼ ***** ***** **** * ***** **** ** ***** Cf. ***** proprietà ¾		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/11/1983 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 179 n. 58 registrato in data 26/04/1984 - Voltura n. 1015/1984 in atti dal 21/08/1987
dal 06/05/1989 al 11/12/1991	***** ***** **** * ***** **** ** ***** Cf. ***** proprietà ½		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/1989 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 201 n. 34 registrato in

			data 27/02/1991 - SUCCESSIONE Voltura n.2887.1/1992 - Pratica n. 127584 in atti dal 17/08/2001
dall'11/12/1991 al 01/01/1992	***** ***** Cf:*****		Atto del 11/12/1991 Pubblico ufficiale NOT. A. LALLO Sede PIOMBINO (LI) Repertorio n. 20048 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione n. 1891 registrato in data 20/12/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 468.1/1992 - Pratica n. 126092 in atti dal 10/08/2001
dal 01/01/1992 al 12/12/1992		NCEU Piombino (G687) - Fg,79 part.90 sub.8, cat A/4, cl.6, 3,5 vani, L.560.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
dal 12/12/1992 al 29/03/2000		NCEU Piombino (G687) Fg,79 part.90 sub.8, cat A/4, cl.6, 4 vani , L.640.000	VARIAZIONE del 12/12/1992 in atti dal 10/11/1999 AMPL (n. 17481.1/1992)
dal 29/03/2000 al 03/10/2008		NCEU Piombino (G687) - Fg,79 part.90 sub.8, cat A/4, cl.6, 4,5 vani , €.371,85 (L.720.000)	VARIAZIONE del 24/07/1995 Pratica n. 41296 in atti dal 29/03/2000 AMP (n. 14767.1/1995)
dal 03/10/2008 al 09/11/2015	***** ***** Cf:***** - proprietà ½ in reg. di comunione dei beni ***** ***** Cf:***** - proprietà ½ in reg. di comunione dei beni		Atto del 03/10/2008 Pubblico ufficiale BARTOLINI MARIO Sede PORTOFERRAIO (LI) Repertorio n. 131102 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5783.1/2008 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 10/10/2008
dal 09/11/2015 ad oggi		NCEU Piombino (G687) Fg,79 part.90 sub.8, cat A/4, cl.6, 4,5 vani, sup. cat.le 80mq, €.371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
sezione	foglio	part.	sub.	Zona C.	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.	
n/a	79	90	8	n/a	A/4	6	4,5 vani	80 mq	371,85	2°	no	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento⁽¹⁾. Per tale motivo se ne conferma la conformità catastale.

UBICAZIONE

Il corso Italia in Piombino è strada urbana che, partendo dal margine nord-est dell’abitato urbano, laddove questo costeggia l’ampia area industriale che tanto caratterizza la periferia nord del comune, conduce con lungo percorso rettilineo alla centralissima piazza Giuseppe Verdi. La



Figura 1 – Piombino: vista aerea d’insieme con ubicazione dell’unità pignorata

parte iniziale nord-est di questa, laddove è posizionato l’immobile di cui il bene staggito costituisce porzione, è caratterizzata da ininterrotte cortine di edifici a vocazione

¹ Sono tralasciate alcune difformità di lieve entità, da imputare, presumibilmente, alla semplificazione grafica occorsa nella redazione della planimetria catastale agli atti.

residenziale, posti in linea e a filo strada, molti dei quali dotati di fondi ad uso commerciale al piano terra, generalmente di datata edificazione, in prevalenza risalente alla prima metà del XX secolo. È area densamente popolata, completamente urbanizzata e ben dotata di servizi.

PARTI COMUNI

L'intero immobile di cui il bene pignorato costituisce porzione è posto in linea, a filo strada ed è caratterizzato da una destinazione d'uso mista: commerciale, al piano terra, per la presenza di alcuni fondi commerciali, residenziale nei piani superiori. L'edificio, di costruzione presumibilmente risalente alla prima metà del XX secolo, è accessibile dalla pubblica via per tramite di portoncino stradale corrispondente al numero civico 169 di c.so Italia, in corrispondenza dell'incrocio di questa con la contrada via Torino. Dal pannello citofonico di chiamata esterna, presente alla destra del suddetto portone, si desume la presenza complessiva di sei distinte unità abitative, anche se dalla documentazione catastale risulterebbe la presenza di una settima unità residenziale, oltre ad un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso negozio, entrambi posti al piano terra del fabbricato. L'immobile risulta privo di ascensore. Il vano scala comune, accessibile internamente all'androne di accesso, è realizzato in muratura con pedate e sottogradi in pietra serena, ripiani pavimentati con mattonelle di ceramica monocolori di formato rettangolare, corrimano in legno lucidato, direttamente infisso nella lama muraria centrale del vano stesso. Il portoncino caposcala di accesso all'unità abitativa è di tipo blindato, con rivestimento esterno in legno lucidato, nonché dotato di serratura meccanica di sicurezza. Sul retro dell'edificio, direttamente accessibile dall'androne condominiale d'ingresso, è presente un resede comune sul quale insistono alcuni vani ad uso ripostiglio, nessuno dei quali di proprietà dell'unità pignorata.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NESSUNO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'unità abitativa costituisce porzione, è realizzato in muratura portante con solai e copertura a tetto con manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati a

civile e tinteggiati; canali e discendenti di gronda in lamierino verniciato. Frutto di un'evidente nonché recente sostituzione, tutti gli infissi esterni dell'unità abitativa visitata, finestre e porta-finestra, sono in pvc, nonché dotati di dispositivi di oscuramento del tipo persiana alla fiorentina, in profilato di alluminio pre-verniciato. I balconi, aggettanti sul retro dell'edificio, la maggior parte dei quali allestito a veranda, sono dotati di parapetto in muratura ed infisso in alluminio anodizzato; l'unico balcone aggettante sul corso Italia (prospetto est) è, invece, corredato di un parapetto in ferro battuto,

COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale, l'appartamento, composto da soggiorno con lato cottura, ripostiglio, disimpegno, locale igienico, 2 camere ed un balcone allestito a veranda, è risultato in normale stato manutentivo con pavimentazione, continua in tutti i vani dell'abitazione, realizzata in mattonelle di monocottura ceramica monocolori di formato rettangolare e posa diagonale nelle camere, nel soggiorno, nel disimpegno e nel ripostiglio; con posa lineare nel bagno e nella veranda: questi ultimi vani con piano di calpestio posto a quota leggermente più alta del resto della pavimentazione, dalla quale sono interrotti per tramite di soglia d'ingresso in marmo. La zoccolatura perimetrale ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite è anch'esso in materiale ceramico monocolori. Il rivestimento alle pareti del locale da bagno è realizzato con piastrelle rettangolari monocolori di grosso formato, completato con grandi motivi a decoro floreale; tutti gli apparecchi igienici presenti: lavabo a semi-incasso, bidet, vaso wc con cacciata alta e piatto doccia, sono realizzati in vetrochina bianca e dotati di rubinetteria monoforo a miscelatore in acciaio cromato pesante. Tutte le restanti pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera lavabile. Le porte interne, provviste di anta cieca a battente, sono in legno tamburato con rivestimento esterno in sfoglia lignea di essenza pregiata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data della visita peritale di rito, l'unità staggita è risultata apparentemente non abitata da alcuno, anche se eletta come propria residenza degli esecutati.

Come da certificato con prot. n.31334 del 16/04/2025, trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, dir.ne prov.le di Livorno – Ufficio terr.le di Livorno con PEC del 16/04/2025, a seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati e dei proprietari nel ventennio, in qualità di danti causa, NON RISULTANO IN CORSO, ad oggi, contratti di locazione o comodato in essere, riguardanti il bene immobile staggito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Unica proprietari* dal 29/09/1989 del bene pignorato era ***** ***, per averlo ereditato per ¼ di piena proprietà alla morte della madre ***** ***, deceduta a Piombino in data 05/11/1983 (denuncia di succ.ne trascritta a Volterra il 04/07/1984 con n.3349 part.), per i residui ¾ di piena proprietà alla morte del padre ***** ***, deceduto a Piombino in data 06/05/1989 (denuncia di succ.ne trascritta a Volterra il 17/06/1991 con n.part.2793). Successivamente:

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 11/12/1991 al 09/10/2008	***** ***, nata a ***** ***, ***** Cf:***** per il 100% di piena proprietà	COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		notaio dr.ssa ** *****	11/12/1991	20048	6746
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Volterra	07/01/1992	171	131
		REGISTRAZIONE			
	PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°	
	Uff. del Registro di Piombino	20/12/1991	1891 ser. IV		
Dal 03/10/2008 ad oggi	***** ***, ***** ***, Cf:***** per ½ di piena proprietà. in regime di comunione dei beni; ***** ***, ***** ***, ***** Cf:***** per ½ di piena proprietà. in regime di comunione dei beni;	COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		dr. M. Bertolini	03/10/2008	131102	16762
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Volterra	09/10/2008	9078	5783
		REGISTRAZIONE			
	PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°	
	Ufficio del Registro di Portoferraio	07/10/2008	915 ser. 1T		

Per quanto riguarda il bene pignorato

- si segnala la mancata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, dovuta in seguito alla morte di Barbagli Adelia, avvenuta il 05/11/1983, come da certificato di denunciata successione trascritta a Volterra il 04/07/1984 con n.3349 part.
- si segnala la mancata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, dovuta in seguito alla morte di Pucci Piero, avvenuta il 06/05/1989, come da certificato di denunciata successione trascritta a Volterra il 17/06/1991 con n.part.2793

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritta a VOLTERRA il 09/10/2008

Reg. gen. 9079 – Reg. part. 1968

Quota: 1/1 di piena proprietà

Importo: €.210.000,00

a favore di ***** ** Cf. *****

contro ***** **, Cf. ***** e *****

Cf. *****

Debitore non datore di ipoteca: ***** **, Cf. ***** , nat* ad

***** ** il *****

Capitale: €.140.000,00

Data: 03/10/2008

Notaio: ***** ** ***** con sede in *****

N° repertorio: 131103/ 16763

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno l'08/11/2024

Reg. gen. 9443 – Reg. part. 7174

Quota: 1/1 di piena proprietà

a favore di **** * Cf. *****

contro ***** Cf.***** e *****

Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492

Data: 11/10/2024

N° repertorio: 4449

Cf.*****

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale: Piano Strutturale d'Area vigente approvato con Delibera di CC n.52 del 09.05.2007. In data 09/04/2021, con Delibera di CC n.27, è stata adottata la Variante generale al Piano Strutturale d'Area, poi approvata definitivamente con delibera di CC. n.36 del 22/04/2024

- Sistema Strutturale: Insediativo - Area urbana con mix funzionale (art.51)
- Sotto-sistema : Insediativo Storico (art.66)
- UTOE n.6 : Citta di Piombino

Regolamento urbanistico: approvato con delibera di C.C. n.13 del 25 marzo 2014. A seguito delle numerose varianti susseguitesi negli anni successivi, il R.U. approvato subiva una revisione, nell'ottobre 2020, per coordinarne i contenuti con le molte varianti approvate (2020-2021).

- Area ricadente all'interno del centro abitato
- Ambito: Rp - prevalentemente residenziale (assimilabile alle zone A)
- Tessuto: S3 - insediativo storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari (art.59)
- Categorie d'intervento: r1 - ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture (art.24)

Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

L'intera area ricade entro il *Perimetro del centro abitato* e così normato secondo quanto disposto dal D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495.

L'intera zona è, inoltre, soggetta ai disposti per la protezione delle aree intorno agli

osservatori astronomici (L.R. 39/2005 , Titolo IV). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata nel registro delle pratiche edilizie del comune di Piombino è scaturito quanto segue:

1. **Autorizzazione edilizia n.901 del 29/07/1988** (ai sensi dell'art. 31 L.457/1978) - prot. n.24556 del 22/07/1988 - per un intervento di manutenzione straordinaria dovuto alla sostituzione degli infissi esterni dell'edificio sito in c.so Italia n.169 a Piombino, rilasciata all'omonimo Condominio nella figura del suo rappresentante legale.
2. **Autorizzazione edilizia n.1230 del 07/01/1993** (ai sensi dell'art. 31 L.457/1978) - prot. n.39097 del 16/11/1992 - rilasciata a ***** ***** per un intervento di manutenzione straordinaria dovuto alla realizzazione di un balcone e la trasformazione di una finestra in porta-finestra presso la propria abitazione in c.so Italia n.169 p.2° a Piombino. I lavori venivano conclusi in data 08/05/1993.
3. **Autorizzazione edilizia n.1018 del 30/10/1993** (ai sensi dell'art. 31 L.457/1978) - prot. n.35200 del 23/10/1993 - rilasciata a ***** ***** per un intervento di manutenzione straordinaria per la *"installazione di una pensilina a protezione del balcone, con montanti metallici, completamente aperta su tre lati"*. I lavori venivano conclusi 08/12/1993. Nel fascicolo esaminato è inoltre presente la dichiarazione di conformità e lo schema progettuale dell'impianto domestico del gas, consistente nell'installazione sottotraccia di un tubo di rame nel vano cucina.
4. **Concessione in sanatoria n.12680 del 05/03/1996** (ai sensi dell'art.39 L.724/94) - prot. n.12079 del 31/03/1995 - rilasciata a ***** ***** per la chiusura, realizzata abusivamente nell'anno 1992, del terrazzo dell'abitazione sita in c.so Italia n.169 p.2°. Nel fascicolo esaminato non è stata reperita la richiesta agibilità all'uso dell'opera, come da prescrizioni indicate nella concessione in sanatoria stessa.
5. **Dichiarazione d'Inizio Attività n.591/1996 del 28/10/1996** - prot. n.35333 del 29/10/1996 depositata agli atti comunali da ***** ***** per la realizzazione di un

impianto di riscaldamento a termosifone, con caldaia murale alimentata a gas metano, nonché l'installazione, esternamente al muro perimetrale posto sul retro del fabbricato, di una canna fumaria⁽²⁾.

6. **Dichiarazione d'Inizio Attività n.582/1998 del 21/07/1998** – prot. n.18054 del 18/06/1998 dovuta alla realizzazione di alcune opere di manutenzione straordinaria a parti condominiali dell'edificio sito in c.so Italia n.169 a Piombino, depositata agli atti comunali dall'omonimo Condominio nella figura del suo rappresentante legale.
7. **Pratica edilizia n.923 del 05/11/2002** (art.3 D.P.R. n.380/2001 lett.b c.2) – prot.26308 del 02/10/2002 – richiesta dal Condominio di c.so Italia n.169 a Piombino, nella figura del suo rappresentante legale, per la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria alle facciate ed alla copertura dell'edificio posto all'indirizzo omonimo.
8. **Pratica edilizia n.625 del 30/07/2007** – prot. n.23065 del 26/07/2007 – richiesta dal Condominio di c.so Italia n.169 a Piombino, nella figura del suo rappresentante legale, per la manutenzione della pavimentazione e la pitturazione delle scale e dell'androne condominiale d'ingresso all'immobile posto all'indirizzo omonimo.

IRREGOLARITÀ EDILIZIE

Non è stata riscontrata alcuna difformità edilizia. Lo stato di fatto dell'unità pignorata risulta conforme alla documentazione grafica posta a corredo della pratica edilizia più recente , tra quelle esaminate.

² Diversamente da quanto riportato nella relazione tecnica allegata, la caldaia ivi illustrata non corrisponde al modello presente presso l'unità visitata, forse perché modificata in sede di installazione o perché sostituita successivamente.

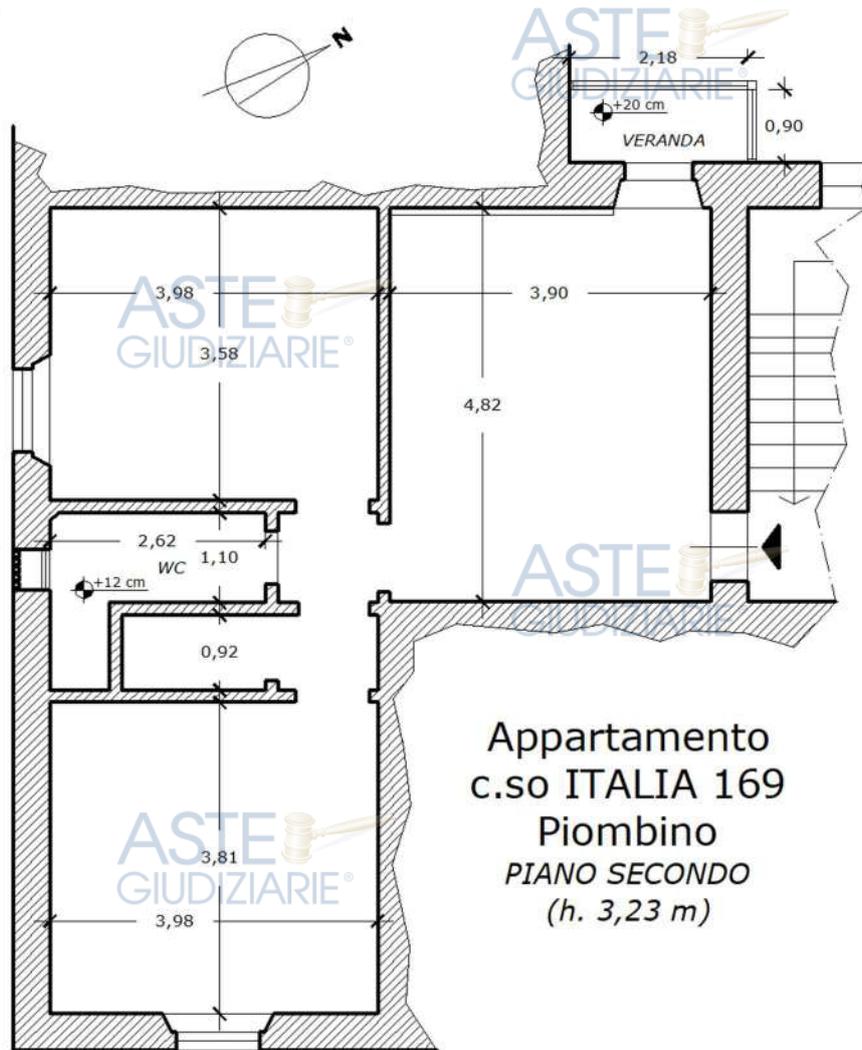


Figura 2 - Rilievo grafico-strumentale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico domestico. Quest'ultimo sarebbe l'ultimo rimasto, tra quelli dell'intero condominio, ancora alimentato tramite l'originario contratto ad uso condominiale, quindi provvisto di contatore di ripartizione di flusso, per la suddivisione individuale del consumo domestico a carico dell'unità staggita.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi scaldanti del tipo termosifone in alluminio e caldaia murale di marca Joannes MG 20-25 A *pininfarina*

prodotta da Finterm S.p.A. della quale non è stata fornita dichiarazione di conformità dell'installazione, né alcuna documentazione relativa al libretto di stazione ed ai certificati di revisione periodica effettuati.

VINCOLI

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag.10), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 726,63

Note: l'amministrazione del condominio di c.so Italia n.169 a Piombino è affidata allo Studio della ***** ***** ***** sito in via ** ***** *** a *****. Come riportato nella dichiarazione rilasciata dall'amministratore al perito in data 28/04/2025, prodotta in allegato al presente Rapporto di Valutazione, a tale data le pendenze a carico dell'unità pignorata sarebbero di €.726,63, così composte:

Saldo bilancio consuntivo 2024.....	€.542,95
- 1 ^a rata a preventivo 2025 (gennaio/aprile)	€.243,32
- Messa in opera collettore acqua	€.140,36
- Versamento già effettuato (a scorporo)	- €. <u>200,00</u>
Totale dovuto	€.726,63

Alla data di maggio 2025, inoltre, scadrà la seconda rata a preventivo 2025 per €.243,32

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La particolare fisionomia del bene immobile visitato, che, si ricorda, è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione occupante porzione del secondo piano di un

edificio residenziale di quattro piani fuori terra, ha suggerito la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Bene

- Unità residenziale occupante porzione del secondo di un edificio per civile abitazione di quattro piani fuori terra, privo di ascensore, accessibile al n.169 di corso Italia in Piombino. Il bene, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, locale igienico e 2 camere è poi completato dalla presenza di una veranda, regolarmente condonata, posta sul retro del fabbricato ed aggettante sulla corte interna condominiale. L'unità abitativa staggiata è accessibile da pubblica via per tramite di portoncino stradale, fornito di pulsantiera citofonica di chiamata ed apriporta.
- Identificato al catasto fabbricati di Piombino (cod. G687) nel foglio 79, particella 90, sub.8, categoria A/4 di 6^a classe, consistenza 4,5 vani e rendita €371,85
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è il Market Comparison Approach (M.C.A.) con verifica tramite *Asking price* e Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*)

nota: Per le ragioni del metodo di calcolo ed il dettaglio analitico di quanto sinteticamente di seguito riportato, si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" nonché le tabelle di calcolo allegate alla presente relazione tecnica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di civile abitazione in Piombino, corso Italia n.169 p.2°	68,72	€1.098,39/mq	€75.478,88	100,00%	€75.478,88
Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti					

Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €75.478,88

Tipologia del deprezzamento		Valore
Mancato guadagno	€.676,57	
Mancato reddito da locazione	€.2.011,66	
Quota ammortamento	€.601,08	
Rischio assunto per mancata garanzia	€.5.283,52	
Variazioni del mercato (in ripresa)	-€.139,87	
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,17% del valore di stima)</i>		€.8.432,96
Spese di regolarizzazione catastale		€.0,00
Spese di regolarizzazione edilizia		€.0,00
Spese condominiali insolute		€.726,63
TOTALE ABBATTIMENTO		€ 9.159,59

Valore corrente di stima al netto del deprezzamento €75.478,88 - € 9.159,59 = **€.66.319,29**

LOTTO UNICO - Valore finale di stima (arrotondato):

- **Valore finale NON deprezzato: €.75.000,00**

- **Valore finale deprezzato (base d'asta) €.66.000,00**

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., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Livorno, 05/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Razzauti Giampiero

- ✓ n°1 Allegato - Prospetto riassuntivo
- ✓ n°1 Allegato - Analisi estimativa
- ✓ n°1 Allegato - Tabelle di calcolo (file pdf)
- ✓ n°2 Allegati - Agenzia delle Entrate - Verifica locazioni (file ZIP)
- ✓ n°4 Allegati - Anagrafe e stato civile (file ZIP)
- ✓ n°2 Allegati - Planimetria e visura catastale (file ZIP)
- ✓ N°7 Allegati - Doc.ne ipotecaria (file ZIP)
- ✓ N°4 Allegati - Documentazione edilizia (file ZIP)
- ✓ N° Allegati - Fotografie (file ZIP)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità residenziale occupante porzione del secondo di un edificio per civile abitazione di quattro piani fuori terra, privo di ascensore, accessibile al n.169 di corso Italia in Piombino. Il bene, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, locale igienico e 2 camere è poi completato dalla presenza di una veranda, regolarmente condonata, posta sul retro del fabbricato ed aggettante sulla corte interna condominiale. L'unità abitativa staggiata è accessibile da pubblica via per tramite di portoncino stradale, fornito di pulsantiera citofonica di chiamata ed apriporta. L'intera proprietà è identificata al catasto fabbricati di Piombino nel foglio 79, particella 90, sub.8, categoria A/4 di 6^a classe, consistenza 4,5 vani, sup.catastale 80 mq e rendita €371,85. Viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà in quota pari al 100%. DESTINAZIONE URBANISTICA nel vigente P.S. il bene risulta inserito: - Sistema Strutturale: Insediativo - Area urbana con mix funzionale (art.51) - Sotto-sistema : Insediativo Storico (art.66) - UTOE n.6 : Città di Piombino; nel vigente R.U. il bene risulta inserito: Area ricadente all'interno del centro abitato - Ambito: Rp - prevalentemente residenziale (assimilabile alle zone A) - Tessuto: S3 - insediativo storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari (art.59) - Categorie d'intervento: r1 - ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture (art.24)

Prezzo Base d'asta: €66.000,00