

Esecuzione Immobiliare n° 198/2023 R.G.

Promossa da:

Avv.

Contro:

Esperto Stimatore:

Biagi Umberto arch.

Data trasmissione giuramento: 02/02/2024

Data udienza ex 569 cpc: 12/09/2024

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità residenziale e area urbana poste in Località Bocca di Cornia n° 1 a Piombino (LI)



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

Denominazione creditore 2	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Nessun sequestro in atto

Denominazione creditore	[REDACTED]
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Lotto 1 – Parte 1 - Comune di Piombino - **Appartamento** - Foglio 16 Particella 245 Subalterno 603 (ex sub. 3)

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	[REDACTED]				
18/03/2005	notaio	Mario Bartolini	data	04/03/2005	repertorio	120843/14317
a	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Volterra	data	18/03/2005	n. part.	1575

Periodo	ATTO DIVISIONE					
dal	A favore di	[REDACTED]				
30/10/2000	notaio	Angela Lallo	data	26/03/1999	repertorio	38831
al	TRASCRIZIONE					
18/03/2005	Ufficio	Volterra	data	30/10/2000	n. part.	5075

Lotto 1 – Parte 2 - Comune di Piombino - **Area Urbana** - Foglio 16 Particella 245 Subalterno 607

Periodo	ATTO PERMUTA					
dal	A favore di [REDACTED]					
03/06/2009	notaio	Mario Bartolini	data	03/06/2009	repertorio	80336/22678
a	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Volterra	data	19/06/2009	n. part.	2988

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di [REDACTED]					
01/03/2006	notaio	David morelli	data	01/03/2006	repertorio	71745
al	TRASCRIZIONE					
03/06/2009	Ufficio	Volterra	data	03/03/2006	n. part.	1529

Periodo	ATTO DIVISIONE					
dal	A favore di [REDACTED]					
30/10/2000	notaio	Angela Lallo	data	26/03/1999	repertorio	38831
al	TRASCRIZIONE					
01/03/2006	Ufficio	Volterra	data	30/10/2000	n. part.	5075

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati si dichiara la continuità delle trascrizioni.

Esiste una trascrizione su parte del giardino dell'appartamento che non è presente nella Relazione Notarile depositata da [REDACTED] Atto Amministrativo "Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune".

Si tratta dell'acquisizione forzosa per abusi edilizi del sedime (124 mq) su cui sorgeva una costruzione realizzata senza permesso nel 2011. A seguito della demolizione avvenuta in ritardo rispetto ai 90 giorni consentiti dall'ordinanza, il Comune di Piombino ha emesso e trascritto il Decreto di Acquisizione.

Il Comune non ha però provveduto ad aggiornare la banca dati catastali, Urbano e Terreni.

ALLEGATO 11: Documentazione Acquisizione Forzosa Area (parte del giardino di pertinenza dell'immobile)

Lotto 1 – Parte 1 - Comune di Piombino – 114 mq dell'Area Urbana identificata al Catasto dei Terreni al Foglio 16 Particella 245 (parte della corte dell'**Appartamento** - Foglio 16 Particella 245 Subalterno 603, ex sub. 3).

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di COMUNE DI PIOMBINO					
18/03/2005	Pubblico ufficiale	[REDACTED]	data	03/05/2011	repertorio	5/2011
a	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Volterra	data	17/06/2011	n. part.	2944



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

Lo stato attuale non è coerente con la planimetria catastale del 1995, che è da considerare come stato legittimo dell'appartamento.

Abusi interni: soppalchi e diversa distribuzione.

Non sono presenti abusi esterni.

È opportuno presentare una CILA a correzione delle difformità interne e rimuovere parte dei soppalchi.

I costi previsti come specificato nell'Allegato 09 sono pari a € 5.820,49.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

L'immobile risulta abitato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gli [REDACTED].

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Non esistono contratti di locazione.

Congruità Canone	Scegliere un	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere un
------------------	--------------	---------------------------------------	--------------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Si tratta di immobile residenziale all'interno di un piccolo edificio condominiale, posto in località Bocca di Cornia 1 A Piombino, un contesto rurale.

Il fabbricato è una costruzione realizzata nel primo dopoguerra per essere assegnata a coltivatori diretti.

Al primo piano si collocava l'appartamento, mentre il piano terra era destinato a stalla o magazzino per le attività agricole.

Negli anni 90, dopo la morte dell'assegnatario originario, che nel frattempo era diventato proprietario, gli eredi si sono divisi le tre unità del condominio: appartamento al piano 1° e due magazzini al piano terra. Anche la corte che circondava l'edificio è stata frazionata, nell'intento di attribuire un giardino di pertinenza a ciascun immobile.

L'accesso all'unità in oggetto avviene dalla strada pubblica per mezzo di cancello in metallo (civico 1).

Il giardino di pertinenza è circondato da rete a maglia metalliche.

Nella corte sono dislocati piccoli volumi tecnici in muratura, in prossimità della scala che conduce all'appartamento, un gazebo, un annesso in legno utilizzato per il rimessaggio, e un ricovero per cani.

La corte è collegata tramite altro cancello in ferro e legno alla particella 607, un'area urbana di circa mq 160 mq, recintata con rete a maglie metalliche e con accesso carrabile dalla pubblica via, privo di numero civico e anche di concessione passo, non essendo presente il cartello con indicati gli estremi concessori. Ho deciso di considerare questa particella come estensione del giardino di pertinenza dell'immobile, visto la difficoltà a vendere separatamente l'area.

Dalla scala esterna si arriva al piano primo dove è collocato l'appartamento composto da: cucina, collegata direttamente a un primo bagno, a soggiorno con ripostiglio, e ad ambiente di disimpegno che distribuisce verso le due camere e l'altro bagno. Il soggiorno e la camera più grande dispongono di ripostigli aerei realizzati in legno.

L'appartamento è stato ristrutturato al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato nel 2008, ma attualmente presenta condizione di manutenzione mediocri: presenza di macchie di umidità e muffa sulle pareti, infissi malandati così come i prospetti del fabbricato e la copertura. Anche il giardino è poco curato e la recinzione presenta parti bisognose di riparazioni.

Le finiture sono medie per qualità, ma con manutenzione scarsa: pavimento e rivestimento in gres, intonaci a calce e cemento idropitturati, infissi interni e porta d'ingresso in legno, finestre in legno con vetro a unica lastra.

Il riscaldamento degli ambienti è prodotto da un termocaminetto posizionato nel soggiorno con ventilazione forzata, ma solo con bocchette per l'aria calda dirette nel medesimo ambiente. Un boiler da 60 litri soddisfa il fabbisogno di acqua calda sanitaria, mentre la cucina funziona con bombola di propano.

Nell'appartamento sono presenti, collocati sotto le finestre di ciascun vano, i radiatori di alluminio, non funzionanti. Non è presente la caldaia. L'impianto a GPL è stato dismesso.

L'immobile è collocato in un contesto agricolo di scarso rilievo estetico, confinate con aree periferiche di Piombino a vocazione industriale, ma in prossimità della costa che si affaccia sul golfo di Follonica, a circa 5 km dall'area protetta denominata Parco Costiero della Sterpaia.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	122.000 €
Spese regolarizzazioni/ripristino	5.820,49
Debiti condominiali	il condominio non è costituito
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	116.180 €

Prezzo a Base d'asta a lordo delle spese	106.407.45 €
Spese regolarizzazioni/ripristino	5.820,49
Debiti condominiali	il condominio non è costituito
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	100.600 €

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----



Il subalterno 607 potrebbe essere venduto separatamente, come unità assestante con accesso indipendente. La cessione sarebbe comunque difficoltosa per lo scarso richiamo che potrebbe suscitare un'area urbana di 160 mq non edificabile.

Ho preferito quindi considerare come unico lotto le due unità, considerando il subalterno 607 come estensione del giardino dell'appartamento.

Dalla superficie del giardino, ai fini del calcolo del valore di asta dell'immobile, ho sottratto l'area acquisita dal comune nel 2011.



PROSPETTO ABUSI EDILIZI RISCOINTRATI

1. TITOLARITA' DEL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE COLPITO

Cognome e nome/denominazione	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

2. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome/denominazione					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere un elemento.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (con individuazione catastale)

Immobile residenziale in piccolo edificio condominiale, posto al civico 1 di Località Bocca di Cornia, Comune di Piombino in contesto agricolo.

Il condominio è strutturato in due soli piani fuori terra, occupati da 3 unità immobiliari (2 al piano terra e 1 al piano 1°). Tutte le unità sono dotate di giardino a uso esclusivo. Le due unità al piano terra sono magazzini. L'unità in oggetto al piano primo ha destinazione residenziale.

Si accede all'appartamento dalla corte esclusiva, tramite scala esterna che conduce al piano superiore. L'unità è composta da cucina, soggiorno, due bagni e due camere, per un totale di circa 75 mq calpestabili.

La corte esclusiva e il lotto adiacente (subalterno 607) sono rispettivamente 437 (a cui sottrarre 124 mq acquisti gratuitamente dal Comune di Piombino) e 160 mq.

La proprietà è circondata con rete a maglie di ferro.

L'edificio è in muratura portante con tetto a falde in laterizio. L'immobile, costruito nell'immediato dopoguerra, presenta un cattivo stato di manutenzione delle facciate e della copertura.

L'appartamento e la corte esclusiva sono registrati al Nuovo Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 245 Subalterno 603 Categoria Catastale A/3, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 113 m² (escluse aree scoperte m² 96), Rendita € 335.70.

L'Area Urbana è identificata al NCU al Foglio 16 Particella 245 Subalterno 607 Categoria F/1 Consistenza 162 m², Rendita nulla.

4. DESCRIZIONE ABUSI EDILIZI RILEVATI

Modifiche alla distribuzione dell'appartamento: realizzazione di un secondo bagno e di un ripostiglio. Si segnala anche la presenza di soppalchi in legno, che in parte possono essere considerati come arredo.

5. SANABILITA' DEGLI ABUSI

Gli abusi riscontrati sono sanabili	SI
-------------------------------------	----

In caso positivo indicare se sono tutti sanabili o quale parte degli stessi



Per la regolarizzazione è necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata *tardiva*, pagando una sanzione da € 1.000 e successivamente aggiornare la planimetria catastale tramite semplice procedura DOCFA. Si consiglia il deposito di nuova attestazione di agibilità corredata dalle Dichiarazioni di Rispondenza degli Impianti. La planimetria catastale dell'unità deve inoltre essere corretta, eliminando la superficie di 124 mq acquisita dal Comune. Una parte dei soppalchi dovrà essere demolita.

6. VINCOLI

Sono presenti vincoli sul bene colpito dalla procedura	SI
--	----

L'immobile deve rispettare il vincolo, dlgs 42 del 2004, art. 142, comma 1, lettera C, "Fosso di Cornia Vecchia" (ex Legge Galasso).

7. EPOCA DELL'ABUSO

Ci sono elementi che manifestano l'epoca dell'abuso	NO
---	----

Anche nel caso di risposta negativa indicare una probabile epoca, in funzione dell'esperienza dell'esperto, se entro o oltre i termini di prescrizione del reato

Alcuni sono immediatamente posteriori all'epoca di acquisto dell'immobile da parte [REDACTED] epoca presunta 2005-2007. Si tratta comunque di modifiche alla distribuzione interna non rilevanti.

Data: 7/8/2024

L'esperto stimatore

Allegati: planimetria catastale (allegato 01 - Visura e Planimetria Catastale Appartamento)
planimetria con evidenziazione degli abusi (allegato 04 - Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità)

RELAZIONE TECNICA

Con provvedimento del 29/01/2024 del Giudice Dott.ssa Emilia Grassi del Tribunale di Livorno, il sottoscritto arch. Umberto Biagi, esercente la libera professione di Architetto, essendo abilitato a farlo in quanto iscritto all'Ordine della Provincia di Livorno al n° 432 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Livorno, è stato nominato Esperto Stimatore per l'Esecuzione 198 del 2023.

Il G.I. concede il termine per la consegna della consulenza almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il **12 Settembre 2024** alle ore **10.00**;

Iniziate le operazioni peritali, il custode nominato ha consentito l'ingresso nei locali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio.

Tutto ciò premesso, Il C.T.U., effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. la perizia estimativa.

A. ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Si tratta di immobile residenziale all'interno di un piccolo edificio condominiale, posto in località Bocca di Cornia 1 A Piombino in contesto agricolo.

Il fabbricato è una costruzione realizzata nel primo dopoguerra per essere assegnata a coltivatori diretti. Al primo piano si collocava l'appartamento, mentre il piano terra era destinato a stalla o magazzino per le attività agricole.

Negli anni 90, dopo la morte dell'assegnatario originario, che nel frattempo era diventato proprietario, gli eredi si sono divisi le tre unità del condominio: appartamento al piano 1° e due magazzini al piano terra. Anche la corte che circondava l'edificio è stata frazionata, nell'intento di attribuire un giardino di pertinenza a ciascun immobile.

L'accesso all'unità in oggetto avviene dalla strada pubblica per mezzo di cancello in metallo (civico 1). Il giardino di pertinenza è circondato da rete a maglia metalliche.

Nella corte sono dislocati piccoli volumi tecnici in muratura, in prossimità della scala che conduce all'appartamento, un gazebo, un annesso in legno utilizzato per il rimessaggio, e un ricovero per cani. La corte è collegata tramite altro cancello in ferro e legno alla particella 607, un'area urbana di circa mq 160 mq, recintata con rete a maglie metalliche e con accesso carrabile dalla pubblica via, privo di numero civico e anche di concessione passo, non essendo presente il cartello con indicati gli estremi concessori. Ho deciso di considerare questa particella come estensione del giardino di pertinenza dell'immobile, visto la difficoltà a vendere separatamente l'area.

Dalla scala esterna si arriva al piano primo dove è collocato l'appartamento composto da: cucina, collegata direttamente a un primo bagno, a soggiorno con ripostiglio, e ad ambiente di disimpegno che distribuisce verso le due camere e l'altro bagno. Il soggiorno e la camera più grande dispongono di ripostigli aerei realizzati in legno.

L'appartamento è stato ristrutturato al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato nel 2008, ma attualmente presenta condizione di manutenzione mediocri: presenza di macchie di umidità e muffa sulle pareti, infissi malandati così come i prospetti del fabbricato e la copertura. Anche il giardino è poco curato e la recinzione presenta parti bisognose di riparazioni.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Le unità in oggetto risultano registrate al Nuovo Catasto Urbano Comune di Piombino con i seguenti identificativi:

Appartamento

Foglio 16 Particella 245 Subalterno 603

Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	5 Vani
Superficie Catastale	113 m ²
Escluso Aree Scoperte	96 m ²
Rendita	€ 335.70

Area Urbana

Foglio 16 Particella 245 Subalterno 607

Categoria	F/1
Consistenza	162 m ²
Rendita	-

La planimetria associata all'appartamento è stata depositata in data 11/06/2008 con causale: "Frazionamento per trasferimento diritti (pratica LI0080236).

In precedenza, l'immobile era identificato al Foglio 16 Particella 245 Subalterno 3: la planimetria associata è di impianto e risale al 1995, data di divisione tra gli eredi del signor ██████████ del fabbricato rurale.

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

Non sono presenti Beni Comuni Non Censibili (BCNC) e/o Beni Comuni Censibili (BCC).

In banca dati dell'Agenzia, sezione Territorio, non risulta altresì presente l'elaborato planimetrico della particella.

La planimetria non è da considerarsi conforme allo stato dei luoghi, in quanto la distribuzione interna è stata modificata.

La planimetria del giardino di pertinenza dell'appartamento non è aggiornata: dal disegno deve essere sottratta l'area di 124 mq posta all'estremità Nord EST acquisita forzatamente dal Comune di Piombino.

Non esiste planimetria associata all'Area Urbana identificata con il Subalterno 607. L'unità deriva da Frazionamento del 11/06/2008 (pratica LI0080221). Si consiglia di accorpare l'unità con il giardino di pertinenza dell'appartamento.

I costi previsti per la presentazione di una planimetria coerente con lo stato dei luoghi sono pari a 1.526,49 €, come meglio specificato nell'allegato relativo (allegato 09 - Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale)

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

La costruzione dell'edificio è precedente al 1967: dalle serie storiche delle foto aeree l'edificio risulta presente già nel 1954. Essendo la costruzione inserita in una zona rurale, con la funzione di fornire l'abitazione ai coltivatori diretti, secondo le NTA del Comune la fotografia aerea d'epoca sancisce la datazione della costruzione e la sua regolarità. Estratto art. 81 NTA: "Per tutti gli interventi su annessi e

manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67, il richiedente dovrà dimostrarne la datazione mediante la cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971, accatastamenti eseguiti entro il giugno 1988 o, in via subordinata, altri atti o documentazione da cui sia possibile accertare inequivocabilmente la consistenza e l'anno di costruzione degli stessi".

La pianta catastale del 1995, anno in cui l'intero immobile è stato registrato al Catasto Urbano, rappresenta lo stato legittimo dell'immobile, non essendo state presentate pratiche edilizie, che abbiano interessato l'interno dell'unità, in Comune.

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale: all'interno della residenza sono stati realizzati un secondo bagno, un ripostiglio e due soppalchi.

Nella corte di pertinenza sono presenti tre manufatti: un magazzino attrezzi in legno, un ricovero per cani e un gazebo. Sono stati legittimamente realizzati, in forza di due autorizzazioni paesaggistiche rilasciate tra il 2009 e il 2012 e una Comunicazione di Libera Edilizia presentata nel 2012.

ALLEGATO 03: Copia Elaborati Richiesti a Edilizia Privata

Per le difformità interne occorre presentare una CILA tardiva, che consentirà la regolarizzazione del bagno e del ripostiglio. I soppalchi possono essere considerati elementi di arredo, normati dal Regolamento Edilizio vigente (art. 29).

Non può essere sanato il ripostiglio sopra il disimpegno e lo sgabuzzino adiacenti al soggiorno: l'altezza degli ambienti sottostanti è inferiore ai 240 cm consentiti, perciò occorre procedere con rimozione.

Si consiglia l'Attestazione di nuova Agibilità, in concomitanza con le Dichiarazioni di Rispondenza degli Impianti rilasciate da tecnici o ditte autorizzate.

Nel caso che sull'appartamento siano realizzate opere più importanti della Manutenzione Straordinaria, sarà necessario procedere alla deruralizzazione dell'immobile (art. 80 bis pagina 162 delle NTA vigenti).

I costi previsti per la regolarizzazione dell'immobile, come specificato nell'Allegato 09, sono pari a € 5.820.49 (incluso aggiornamento catastale).

A.4. Gravami sulla proprietà

Nell'atto di provenienza l'immobile risulta libero da vincoli storico artistici e servitù.

A.5. Stato di possesso

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, come da risultanza del Certificato Cumulativo di Stato di Stato di Famiglia rilasciato dal Servizio Demografico del Comune (in allegato).

I [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Da interrogazione ad Agenzia delle Entrate, non risultano in corso contratti di locazione o comodato.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'edificio è costituito da tre Unità immobiliari. Non è amministrato e da dichiarazione [REDACTED] non esistono spese in comune.

Non sono altresì previsti lavori o spese straordinarie già deliberate o in procinto.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro e rientra tra quelli per cui è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non esistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Si tratta di immobile residenziale all'interno di un piccolo edificio condominiale, posto in località Bocca di Cornia 1 A Piombino in contesto agricolo.

Il fabbricato è una costruzione realizzata nel primo dopoguerra dall'Ente Maremma per essere assegnata a coltivatori diretti. Al primo piano si trova l'appartamento, mentre il piano terra era destinato a stalla o magazzino per le attività agricole.

L'accesso all'unità in oggetto avviene dalla strada pubblica per mezzo di cancello in metallo (civico 1).

Il giardino di pertinenza è circondato da rete a maglia metalliche.

La corte comunica, tramite altro cancello in ferro e legno, alla particella 607: un'area urbana di circa mq 160 mq, recintata con rete a maglie metalliche e con accesso carrabile dalla pubblica via, privo di numero civico.

Dalla scala esterna in giardino si arriva al piano primo dove è l'appartamento composto da: cucina, collegata direttamente a un primo bagno, a soggiorno con ripostiglio, e ad ambiente di disimpegno che distribuisce verso le due camere e l'altro bagno. Il soggiorno e la camera più grande dispongono di ripostigli aerei realizzati in legno.

L'appartamento è stato probabilmente ristrutturato al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato nel 2005, ma attualmente presenta condizione di manutenzione pessime: macchie di umidità e muffa sulle pareti, infissi malandati, così come i prospetti del fabbricato e la copertura. Anche il giardino è poco curato e la recinzione presenta parti bisognose di riparazioni.

Le finiture sono medie per qualità, ma con manutenzione scarsa: pavimento e rivestimento in gres, intonaci a calce e cemento idropitturati, infissi interni e porta d'ingresso in legno, finestre in legno con vetro a unica lastra sottile.

Il riscaldamento degli ambienti è prodotto da un termocaminetto posizionato nel soggiorno con ventilazione forzata, ma solo con bocchette d'aria dirette nel medesimo ambiente. Un boiler da 60 litri soddisfa il fabbisogno di acqua calda sanitaria, mentre la cucina funziona con bombola di propano.

Nell'appartamento sono presenti, montati sotto le finestre di ciascun vano, i radiatori di alluminio, non funzionanti. Non è presente la caldaia. L'impianto funzionava a Gas Propano Liquido, ma è stato dismesso.

La Superficie Lorda dell'appartamento è di mq 97.3, mentre la superficie calpestabile è pari a 74.7 mq
L'altezza interpiano media è pari a 290 cm.

Non è stato possibile reperire le Dichiarazione di Conformità degli Impianti.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Il giardino di pertinenza dell'appartamento è di mq 440 mq, a cui però occorre sottrarre i 124 mq oggetto di acquisizione forzata. Per tanto la corte si estende per mq 316. L'area adiacente (sub 607), che è formalmente una continuazione del giardino, si estende per mq 162.

All'interno della corte sono presenti tre strutture: un gazebo, un magazzino attrezzi in legno e un ricovero per cani.

Le due aree sono recintate e hanno anch'esse uno stato di conservazione mediocre.

Le superfici utili dei vani allo stato attuale sono di:

APPARTAMENTO	
Vano	Superficie Utile
Cucina	12.3 mq
Bagno 1	4.1 mq
Soggiorno	16.2 mq
Ripostiglio	2.6 mq
Disimpegno	2.0 mq
Antibagno	1.4 mq
Bagno 2	4.4 mq
Camera 1	18.7 mq
Camera 2	13,0 mq
TOTALE	74.7 mq
Balcone 1	2.6 mq
Giardino 1	316,0 mq
Giardino 2	162.0 mq
Annessi	31,0 mq

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato è stato realizzato nell'immediata epoca dopoguerra dall'Ente Maremma: una costruzione di due piani, destinata all'abitazione dei coloni al piano primo e alle attività agricole al piano terra.

Negli anni Novanta, alla morte del proprietario agricoltore, l'immobile è stato diviso dai tre eredi in altrettante porzioni.

L'unità in oggetto è l'unica a destinazione residenziale.

I condomini hanno deciso di non avvalersi di amministratore.

Lo stato di manutenzione della facciata è mediocre, come quello del tetto.

L'immobile è una costruzione in muratura portante, con tetto in legno e laterizio.

I solai sono stati realizzati in laterizio, ferro e calcestruzzo.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio è collocato in un contesto agricolo di scarso rilievo estetico, confinate con aree periferiche di Piombino a vocazione industriale, ma in prossimità della costa che si affaccia sul golfo di Follonica, a circa 5 km dall'area protetta denominata Parco Costiero della Sterpaia.

Gli edifici circostanti sono stati generalmente edificati nella medesima epoca, sempre per consentire ai coloni di abitare nei pressi delle terre.

Da dati OMI, Osservatorio del Mercato immobiliare, le quotazioni per le abitazioni civili risultano: zona OMI "R6 Piombino": non disponibili.

Si elenca le quotazioni per la zona immediatamente confinate all'area di nostro interesse: Zona E "Suburbana: FABBRICIANE- POPULONIA STAZIONE 4"

2023 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1200	1700

2023 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1200	1600

2022 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1200	1750

2022 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1300	1950

2021 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1300	1950

2021 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1300	1950

Le quotazioni OMI indicano che negli ultimi anni i prezzi di mercato degli immobili nell'area sono rimasti invariati.

C. STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Ho preferito la formazione di un LOTTO UNICO, che comprenda l'appartamento con il giardino di pertinenza e l'area urbana adiacente, da considerare formalmente come una continuazione della corte. L'area, a mio parere, non ha valore economico se separata dal lotto principale.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la descrizione del metodo di stima adottato si rimanda alle *"Direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati"* pubblicata dal Tribunale di Livorno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Ufficio Procedure Concorsuali". Si menziona estratto rilevante:

<< Le procedure esecutive e concorsuali devono svolgersi secondo criteri di efficienza e rapidità.

Questi criteri di efficienza e rapidità si concretizzano nello svolgimento di attività che vanno ad incrociare anche aspetti giuridici delicati e a esprimersi in valutazioni dalle quali deve trasparire il criterio logico e metodologico che ha portato a determinare un certo prezzo, con procedure ripetibili quali quelle indicate dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione.

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., per quella che le «Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili» redatte da A.B.I. definiscono «valore di mercato con assunzione» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta. Nel determinare il valore di mercato, lo stimatore:

- a) deve specificare il procedimento di valutazione adottato, in particolare:
 - enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,-
 - rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima,
 - motivando tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati,
 - reperendo i dati da compravendite di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare,
- b) esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti, preferibilmente con i procedimenti illustrati dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

In via secondaria, potranno essere utilizzati anche extra-dati (quali ad esempio gli annunci immobiliari) ed in questo caso lo stimatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso, mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da essi.

In ogni caso, non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile quali “in base alla propria esperienza”, “in base alla documentazione acquisita”, “da ricerche di mercato” o simili nonché quelle basate su quotazioni derivanti da listini immobiliari o dall’O.M.I.

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione “... la somma ottenibile per l’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto”.

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- l’assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all’asta;
- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili” redatte dall’ABI (al punto 3.1) a precisarlo: *“Nell’applicazione del calcolo del “valore di mercato” con l’assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:*

- i *dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;*
- ii *delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;*
- iii *delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);*
- iv *degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);*
- v *delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.*

In ogni caso il “valore di mercato “con assunzione” non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del “valore di mercato” nel libero di mercato.”

In ossequio all’indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto **“BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI”**, con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d’asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali. L’azione dell’esperto, una volta individuato il valore di mercato e determinate le spese, di cui all’art. 568 c.p.c., oggettivamente interessanti gli immobili staggiti (spese per regolarizzazioni, debiti condominiali, affrancazioni di censi e livelli), dovrà focalizzarsi su tre punti:

- possibilità di confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare (UNI Pdr 53:2019);
- possibilità di accedere a dati statistici degli immobili aggiudicati, sia a dati massivi che a dati filtrati per sottocampioni;
- eventuale verifica con procedimento analitico-finanziario. >>

C.3. Determinazione del valore di mercato

L'indagine iniziale si svolge tramite il metodo tradizionale, ovvero analisi delle vendite immobiliari nella zona di riferimento del bene, Piombino, località Bocca di Cornia e nelle aree immediatamente limitrofe.

Nel caso, vista l'impossibilità a reperire atti di vendita di immobili residenziali in un'area a prevalenza agricola, ho ricercato i beni comparabili nella zona residenziale più prossima con prevalenza di categorie catastali A/3, Abitazioni di tipo Economico.

(Per i criteri di calcolo con Market Comparison Approach del prezzo dell'immobile vedere: ALLEGATO 07: Calcolo Valore di Mercato tramite MCA)

COMPARAZIONE A: Atto di Compravendita, Particolare 2151 del 03/04/2024

Ubicazione: Piombino, Borgata Cotone – Appartamento al piano Terra.

Stato di Manutenzione e Finiture: normale. Superficie Commerciale 44.

Prezzo di vendita: € 40.000

COMPARAZIONE B: Atto di Compravendita, Particolare 149 del 10/01/2024

Ubicazione: Piombino, Poggetto Terza Strada – Appartamento al piano Terra.

Stato di Manutenzione e Finiture: normale. Superficie Commerciale 50.

Prezzo di vendita: € 40.000

COMPARAZIONE C: Atto di Compravendita, Particolare 3099 del 15/05/2024

Ubicazione: Piombino, Borgata Cotone – Appartamento al piano Terzo.

Stato di Manutenzione e Finiture: normale. Superficie Commerciale 55.

Prezzo di vendita: € 50.000

COMPARAZIONE D: Atto di Compravendita, Particolare 689 del 03/02/2021

Ubicazione: Piombino, Borgata Cotone – Appartamento al piano Secondo.

Stato di Manutenzione e Finiture: normale. Superficie Commerciale 66.

Prezzo di vendita: € 70.000

Da interpolazione dei dati il valore del bene è pari a 122.000 €

Al valore ricavato vanno sottratte le spese relative alle pratiche da eseguire per rendere l'immobile conforme:

TOTALE SPESE € 5.820,49 €.

Per cui il valore di mercato dell'immobile finale è dato da:

€ 122.000 – 5820.49 = 116.180

TOTALE € 116.180 - VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per la determinazione del ribasso di asta, su procedure.it, ho individuato solo quattro Beni Comparabili nell'area della Val di Cornia.

Come risultato:



CONFRONTO CON DATI STATISTICI IMMOBILI AGGIUDICATI	
valore di mercato	122'000.00 €
spese regolarizzazione	5'820.49 €
debiti condominiali	- €
Valore di mercato NETTO	116'179.51 €
% ribasso d'asta (procedure.it Val Di Cornia - solo 4 immobili paragonabili)	83.67%
Deprezzamento Valore di Mercato	102'077.40 €
spese regolarizzazione	5'820.49 €
debiti condominiali	- €
Prezzo Base d'Asta	96'256.91 €
Prezzo Base d'Asta	96'300.00 €
Ribasso	21.07%

Ho ritenuto quattro beni insufficienti ad accettare la percentuale di ribasso, per cui ho calcolato il dato anche tramite Metodo Analitico Finanziario.

METODO ANALITICO FINANZIARIO			
valore di mercato	122'000.00 €		
SAGGIO CAPITALIZZAZIONE ANNUO	4.963%		
analisi estimativa			
	%annua	mesi	
variazione di mercato annua	0%	- €	5
mancato guadagno	1%	508.33 €	3
mancato reddito	3.47%	1.765.88 €	3
quota ammortamento	1%	1'118.33 €	11
rischio assunto	10%	12'200.00 €	
ribasso totale		15'6592,55 €	
			%
valore base d'asta lordo		106'407,45 €	12.78%
spese regolarizzazione		5'820.49 €	
valore base d'asta		100'586.96 €	17.55%

da OMI (saggio di fruttuosità)

intervallo tra data di stima e aggiudicazione

intervallo tra aggiudicazione e Decreto di Trasferimento

intervallo tra Decreto di Trasferimento e presa di possesso

saggio di capitalizzazione annuo meno 30% di spese

intervallo tra stima e presa in possesso

rischio ad un anno

La valutazione eseguita con Metodo Finanziario sembra più equa, visto il numero esiguo di Beni Comparabili.

Valore di mercato

€ 122.000

Ribasso base d'asta calcolato con Metodo Finanziario

€ 15'6592,55

Spese Regolarizzazione

€ 5.820,49

VALORE BASE D'ASTA LOTTO

€ 100.600

Conclusioni

Valore Base d'asta immobile Lotto Unico piena proprietà:

€ 100.600

Non esistono cause ostative alla vendita.



Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando le loro disponibilità e le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC) e/o raccomandata.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 7/8/2024



Umberto Biagi arch.



Elenco Allegati

LOTTO Es. 198/2023

- ALLEGATO 01:** Visure e Planimetrie Catastali Immobile
- ALLEGATO 02:** Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 03:** Copia Elaborati Richiesti a Edilizia Privata
- ALLEGATO 04:** Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità
- ALLEGATO 05:** Documentazione Fotografica
- ALLEGATO 06:** Documentazione Stima Valore di Mercato
- ALLEGATO 07:** Calcolo Valore di Mercato tramite MCA
- ALLEGATO 08:** Copia Documentazione Anagrafica e Ufficio del Registro
- ALLEGATO 09:** Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale
- ALLEGATO 10:** Difformità Edilizie Rilevate
- ALLEGATO 11:** Documentazione Acquisizione Forzosa Area (parte del giardino di pertinenza dell'immobile)
- ALLEGATO 12:** Ricevuta Invio alle Parti in PEC e/o Raccomandata