



**TRIBUNALE DI LIVORNO**



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI**

Esecuzione immobiliare: n. **218/2023**



Promossa da:

**BANCA DELL'ELBA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** C.F. 01221550492 con sede legale in Portoferraio (LI), Calata Italia n. 26 in persona del Direttore Generale Marika Donati, C.F. DNTMRK70M62E625O, giusta procura speciale in data 31/03/2022, ai rogiti del Notaio David Morelli Notaio residente in Piombino (LI), unitamente disgiuntamente all'Avvocato Fabio Frizzi C.F. FRZFBA61L21E625K del Foro di Livorno ed elettivamente domiciliata presso l'Avvocato Fabio Frizzi in Corso Mazzini 121, 57126 Livorno.

Contro:

[REDACTED]



Esperto stimatore: Geom. Nicola Marabotti

Data Decreto di nomina: 13/03/2024

Data trasmissione giuramento: 14/03/2024



Data udienza ex 569 cpc: 12/09/2024

Immobili oggetto dell'esecuzione:

**LOTTO UNICO** - Proprietà per 1/1 di magazzino seminterrato avente consistenza di 80 mq, posto nel Comune Portoferraio (LI), Via G. Mazzini n° 5, censito al Fg. 4, Part. 99 Sub. 2.



Geom. Nicola Marabotti

57126 LIVORNO - VIA RICASOLI 108 - TEL. 0586 888129 - FAX 0586 203399

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

**2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

Cognome e nome	NON PRESENTI				
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

**3. CREDITORI SEQUESTRANTI**

Denominazione creditore	BANCA DELL'ELBA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

**4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo dal	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
	A favore di					
	notaio	MAURIZIO BALDACCHINO	data	30/06/2004	repertorio	71255
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	PORTOFERRAIO (LI)	data	16/07/2004	n. particolare	1453

Periodo dal	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>					
	A favore di					
	notaio	/	data	16/10/2003	repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	PORTOFERRAIO (LI)	data	14/04/2004	n. particolare	808

Periodo dal	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>					
	A favore di					
	notaio	/	data	15/04/2003	repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	PORTOFERRAIO (LI)	data	16/08/2003	n. particolare	1864

Periodo	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA</b>					
dal	<b>A favore</b> ██████████					
	notaio	/	data	16/10/2003	repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	PORTOFERRAIO (LI)	data	14/04/2004	n. particolare	809

Periodo	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>					
dal	<b>A favore di</b> ██████████					
	notaio	/	data	22/10/1998	repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	PORTOFERRAIO (LI)	data	21/10/2000	n. particolare	1737

**ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NON RISULTA REGOLARE IN QUANTO NON SONO STATE REPERITE TRASCRIZIONI IN ATTI DI ACCETTAZIONI DI EREDITA' RELITTA DA RIDI LORIANO, RIDI SANTINO E GASPARRI IVALDA.**

## 5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

<ul style="list-style-type: none"> <li>- PRESENZA DI UN SOPPALCO CON STRUTTURA IN LEGNO PER CIRCA IL 50% DEL LOCALE CON PICCOLA ZONA CUCINA</li> <li>- PRESENZA DI UNA SCALA IN C.A. CHE ORIGINARIAMENTE CONDUCEVA AL PIANO SUPERIORE – ORA NON COLLEGATO</li> <li>- DIMENSIONI DEL BAGNO DIFFORMI DA QUANTO INDICATO NELLA D.I.A. DEL 2005</li> <li>- PARETE DI TAMPONAMENTO CONTROTERRA NON A TTTA ALTEZZA COME DA C.E. DEL 1978</li> <li>- PRESENZA DI PILASTRI LATERALI NON RAFFIGURATI NEL TITOLO EDILIZIO DI COSTRUZIONE</li> </ul>
---

## 6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

## 7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione							
Indirizzo							
Dati catastali	Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.		
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota	Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto							

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

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

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>	Scegliere	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	Scegliere
--	-----------	--	-----------

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

TRATTASI DI FONDO DESTINATO A MAGAZZINO CON DOPPIO PORTELLONE DI ACCESSO, INTERNAMENTE E' COMPOSTO DA UN LOCALE OPEN SPACE CON BAGNO, UNA SCALA IN C.A. CONDUCE AD UN SOPPALCO IN LEGNO CHE RICOPRE CIRCA ½ DELL'INTERA ESTENSIONE DEL FONDO.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 61.901.30
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.844,48
Debiti condominiali	/
Altri costi (affrancazione, ecc.)	/
Valore di mercato	€ 57.056.82

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

## A) ANALISI PRELIMINARE

### A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

**LOTTO UNICO** - Proprietà per 1/1 (in visura indicata quota di 2/2) di magazzino seminterrato avente consistenza di 80 mq, posto nel Comune Portoferraio (LI), Via G. Mazzini n° 5, censito al Fg. 4, Part. 99 Sub. 2

- Continuità trascrizioni: non regolare.
- Esistenza di abusi edilizi: si.
- Valore a base d'asta: € 50.600,00
- Stato di occupazione: occupato all'esecutato
- Descrizione sintetica e riferimenti catastali: trattasi di unità ad uso magazzino censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Portoferraio (LI) al Foglio 4, Part. 99, Sub. 4, categoria C/2, rendita catastale € 400,77.
- Continuità trascrizioni:
  - Attuale intestatario [REDACTED] per atto di compravendita del 30/06/2004 rep. n. 71255 raccolta n. 8862 da [REDACTED].
  - Alle Sig.re [REDACTED] la piena era pervenuta in forza della quota indivisa pari ad 1/2 ciascuna in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED] come da dichiarazione di successione registrata a Portoferraio (LI) il 16/10/2003 classificata al n. 11 vol. 278.
- Accettazione di eredità relitta: non è stata reperita trascrizione di atti.
- Cause ostative alla vendita: nessuna
- Pendenze condominiali: condominio non costituito

### A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Portoferraio (LI), al Foglio 4, Particella 99, Sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 80 mq, superficie catastale 92 mq, rendita catastale € 400,77, Via G. Mazzini piano S1.

In banca dati intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED], erroneamente indicata con quota di 2/2.

La verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale ha dato come responso la **non conformità catastale** in quanto la scheda catastale non raffigura il bagno ed il soppalco in legno.

### **A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**

Dall'analisi della documentazione in atti presso il Comune di Portoferraio (LI) e da un esame storico, il fabbricato è stato edificato nel periodo 1977/78, è stato inoltre possibile individuare e visionare la pratica edilizia successiva che ha variato l'immobile, tuttavia non vi è la certezza che non possano essere presenti anche altre pratiche oltre a quelle di seguito dettagliate non individuare durante le ricerche:

- **Concessione Edilizia n° 163 del 1978** a seguito di pratica edilizia n° 147/77 per la ricostruzione di edificio distrutto da eventi bellici – [REDACTED].
- **Abitabilità n° 1471 del 30/06/1980** per una abitazione ed un magazzino – [REDACTED].
- **Denuncia Inizio Attività prot. 25344 del 321/09/2005** per realizzazione servizio igienico – [REDACTED].

Confrontando lo stato di diritto raffigurato nelle pratiche di cui sopra con lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo nel marzo 2024, è emersa la **non conformità urbanistica** dell'immobile in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- E' presente una scala in cemento armato e legno non è raffigurata nella planimetria del progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1798 (regolarmente indicata nella planimetria catastale del 1988 e nella DIA del 2005), scala che originariamente conduceva al piano superiore;
- La parete di tamponamento del muro controterra lato Via XX Settembre non è stata realizzata a tutta altezza come raffigurato nella sezione allegata alla Concessione Edilizia del 1978 ma eretta fino ad una quota dal pavimento di circa 2,40 ml, come rappresentato nella DIA del 2005;
- E' presente un soppalco realizzato con travi in legno lamellare "rompitrattate" da pilastri in legno e sovrastante tavolato, impostato ad una quota dal piano di calpestio di 2,40 ml che ricopre circa il 50% del fondo;
- Il bagno realizzato nel 2005 ha dimensioni diverse rispetto allo stato di progetto, in particolare misura 2,30 x 2,20 ml contro 1,80 x 1,80 ml indicate sulla DIA; inoltre l'altezza interna è pari a 2,38 ml;
- L'utilizzo della porzione soppalcata (dotata di un letto e zona cottura) è un contrasto con la destinazione d'uso del magazzino.
- Risultano visibili ai lati del fondo i pilastri che sostengono la trave di solaio, difformità riconducibile comunque ad una variante in corso d'opera non depositata a fine lavori a seguito della costruzione.

Alla luce di quanto sopra indicato, è importante specificare quelle che sono le difformità sanabili e quelle non sanabili, in particolare:

- la scala, la parete di tamponamento del muro controterra ed il bagno possano essere regolarizzati mediante una SCIA in sanatoria, previo pagamento di sanzione;
- Il soppalco in legno, considerati gli aspetti strutturali legati alle verifiche degli elementi resistenti e degli ancoraggi, sommati all'estensione dello stesso (circa 32 mq) e considerati gli elementi di ridotta sezione che lo compongono dovrà essere rimosso in quanto certamente più economico rispetto ad un ipotetico adeguamento strutturale. Questa rimozione comporta la realizzazione di un nuovo controsoffitto nel bagno ad altezza di 2,40 ml.

Preme infine precisare che nelle ricerche svolte non è stata trovata la pratica di sopraelevazione del fabbricato dove trova collocazione il magazzino oggetto di perizia, che da tracce catastali risulta stato sopraelevato nel periodo 1980/1983. Esaminando la Concessione Edilizia n° 163/78 si nota che fosse intenzione dell'avente titolo di ampliare in quanto al piano terreno era presente la partenza di una scala con accesso da Via XX Settembre.

La valutazione urbanistica di cui sopra è riferita allo strumento urbanistico in vigore presso il Comune di Portoferraio (LI) alla data di redazione della presente perizia.

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Dalle ricerche svolte non sono state rilevate servitù formali e/o apparenti, livelli ed usi civici.

#### **A.5. Stato di possesso**

L'unità immobiliare in oggetto è utilizzata dall'esecutato [REDACTED] che la usa come magazzino. Il bene non risulta dato in locazione a soggetti terzi e non risulta gravato da diritti reali quali uso, usufrutto, comodato, ecc. a favore di altri soggetti.

#### **A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Il fabbricato nel quale trova collocazione il magazzino oggetto di perizia non risulta costituito in condominio pertanto non risultano presenti pendenze condominiali certificabili da un Amministratore.

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

Essendo l'immobile intestato a persona fisica la vendita non risulta soggetta ad I.V.A., inoltre come disposto dalla normativa in vigore, il bene non risulta strumentale.

### A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle ricerche svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno non sono emerse pendenze giudiziarie sul bene in esame.

### A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

L'immobile oggetto di perizia (LOTTO UNICO), censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Portoferraio (LI), al Foglio 4, Particella 99, Sub. 2, nel ventennio preso in esame, è stato oggetto delle provenienze e formalità di seguito dettagliate, evidenziando una continuità delle trascrizioni.

#### Provenienze

All'esecutato [REDACTED] in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maurizio Baldacchino di Portoferraio (LI) in data 30/06/2004 rep. n. 71255 raccolta n. 8862 registrato a Portoferraio (LI) il 16/07/2004 al n. 361 modelli 1T e trascritto a Portoferraio (LI) il 17/07/2004 al n. 1453 di reg. part., con il quale il Sig. [REDACTED] si è reso acquirente della piena ed esclusiva proprietà sul predetto bene dalle Sig.re [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] R.

Alle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà del bene sopra descritto era a loro volta pervenuta in forza della quota indivisa pari ad 1/2 ciascuna in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. in vita [REDACTED] ed ivi deceduto il 07/09/2003 come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Portoferraio (LI) il 16/10/2003 classificata al n. 11 vol. 278 e trascritta a Portoferraio (LI) in data 14/04/2004 al n. 808 di registro particolare. Dalle ricerche svolte non è stata reperita la trascrizione di atti di accettazione di eredità relitta dal Sig. [REDACTED].

Al Sig. Ridi Lorianò detto bene era a propria volta pervenuto come segue:

- quanto alla quota di 1/2 di proprietà in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] Nato a [REDACTED] C.F. In vita [REDACTED] e deceduto in data 17/12/2002 come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Portoferraio (LI) il 15/04/2003 classificata al n. 15 vol. 276 e trascritta a Portoferraio (LI) in data 16/08/2003 al n. 1864 di registro particolare e successiva dichiarazione di successione integrativa registrata a Portoferraio (LI) in data 16/10/2003 classificata al n. 12 vol. 278 e trascritta a Portoferraio il 14/04/2004 al n. 809 di registro particolare. Dalle ricerche svolte non è stata reperita la trascrizione di atti di accettazione di eredità relitta dal Sig. Ridi Santino.

- quanto alla quota di 1/2 di proprietà in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] (in alcuni atti detta anche [REDACTED]) nato a [REDACTED] C.F. in vita [REDACTED] e deceduta in data 22/04/1998 lasciando a se superstiti quali unici successibili a tenore di legge il di lei Coniuge Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato e il di lei figlio [REDACTED] come innanzi generalizzato, ai quali si è devoluto in parti uguali tra loro l'intero asse ereditario in cui era compresa tra l'altro la piena ed esclusiva piena proprietà dell'immobile sopra descritto, il tutto come risulta dichiarazione di successione registrata a Portoferraio (LI) il 22/10/1998 classificata al n. 14 vol. 261 e trascritta a Portoferraio (LI) in data 21/10/2000 al n. 1737 di registro particolare. Dalle ricerche svolte non è stata reperita la trascrizione di atti di accettazione di eredità relitta dalla Sig.ra [REDACTED] (anche detta [REDACTED]).

Alla defunta Sig.ra [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà di detto bene era pervenuta in forza di tutolo ben anteriore al ventennio.

#### Formalità pregiudizievoli

Il bene oggetto di perizia, posto in Portoferraio (LI), Via G. Mazzini n. 5, censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Portoferraio (LI), al Foglio 4, Particella 99, Sub. 2, risulta gravato da:

**Ipoteca Volontaria iscritta a Portoferraio (LI) in data 28/05/2018 al n° 220** di registro particolare per la complessiva somma di € 140.000,00 (centoquarantamila) di cui € 70.000,00 (settantamila) per capitale a favore della Banca Dell'Elba Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Portoferraio (LI), C.F. 01221550492 e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] quale debitore ipotecario nascente da atto di mutuo fondiario a tasso variabile a rogito del Notaio Maurizio Baldacchino di Portoferraio (LI) in data 24/05/2018 rep. n. 90545 raccolta n. 16784, registrato a Portoferraio (LI) in data 25/05/2018 al n. 308 serie 1T.

**Ipoteca Volontaria iscritta a Portoferraio (LI) in data 28/12/2010 al n° 651** di registro particolare per la complessiva somma di € 200.000,00 (duecentomila) di cui € 100.000,00 (centomila) per capitale a favore della Banca Dell'Elba Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Portoferraio (LI), C.F. 01221550492 e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca, [REDACTED] P. Iva [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, nascente da atto di mutuo fondiario a tasso variabile a rogito del Notaio Maurizio Baldacchino di Portoferraio (LI) in data 20/12/2010 rep. n. 83397 raccolta n. 12567, seguita da comunicazione di cancellazione totale del 15/06/2018, pratica n. LI 108478 del 2018 registro n. 170 del 18/06/2018.

**Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Portoferraio (LI) in data 14/12/2023 al n° 2856** di registro particolare nascente da atto giudiziario repertorio 4629/2023 del 20/12/2023 trascrizione relativa a pignoramento immobiliare a favore della Banca Dell'Elba Credito Cooperativo Società

Cooperativa, con sede in Portoferraio (LI), C.F. 01221550492 e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà avente ad oggetto l'immobile sopra descritto identificato all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Portoferraio (LI), al Foglio 4, Particella 99, Sub. 2.

## **B) ANALISI PRELIMINARE**

### **B.1. Descrizione del bene**

In data 25/03/2024 è stato effettuato un sopralluogo nell'immobile in esame alla presenza del proprietario Sig. [REDACTED]

Il fabbricato che ospita il fondo risale alla fine degli anni '70, come testimoniato dalla pratica edilizia di ricostruzione del 1977.

La costruzione in esame è composta da un totale di tre piani fuori terra (da lato Via Mazzini) ed è caratterizzata da una struttura portante in cemento armato con copertura a capanna.

Il fondo è posto al piano seminterrato del fabbricato con il fronte di accesso (lato sud-est) completamente fuori terra e direttamente prospiciente sulla pubblica Via Mazzini, l'accesso avviene mediante i due portelloni metallici basculanti che per le dimensioni consentono l'accesso anche ad un piccolo automezzo.

La parte posteriore del bene è completamente interrata, ad eccezione di una piccola fascia stimata in circa 80 cm dove è collocata una piccola luce.

Entrati nel magazzino mediante un "passo d'uomo" posto all'interno del portellone metallico, troviamo un locale open space dotato di piletta ed un servizio igienico; mediante una scala in cemento armato rivestita in travertino c è possibile accedere ad un soppalco in legno che ricopre circa il 50% del fondo dove si trova un letto ed una piccola zona cottura realizzata con lavello, fornello a gas e frigorifero. I due livelli sono ricolmi di materiale di vario genere.

Il locale risulta in condizioni manutentive mediocri, con finiture di medio livello per locali destinati a tale scopo, i pavimenti sono in gres cotto 7,5 x 15 cm risalenti alla costruzione.

Il bagno è in buone condizioni ad eccezione di alcune porzioni di intonaco lungo la scala, realizzato nel 2005, è dotato di doccia, rivestimenti e pavimenti sono in ceramica ed è privo di ventilazione naturale.

Internamente, nel vertice ovest dell'immobile, sono presenti due elementi scatolari di sezione quadra indicativa pari a circa 30x30 cm (presumibilmente ventilazione del muro controterra), visibili solo dal piano soppalco in quanto al piano sottostante il grande quantitativo di materiale stoccato non consentiva una visuale di tali elementi.

Il bene come anticipato è dotato di soli due portelloni metallici del tipo basculante in condizioni mediocri ma in fase di sopralluogo non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento; la luce posta sul retro è dotata di serramento metallico ed inferriata esterna.

Non è presente l'impianto termico ma solo un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto idraulico è di recente realizzazione (2005) e quindi in buone condizioni, l'impianto elettrico è perfettamente funzionante anche se datato; non è presente un allaccio alla rete gas.

Le unità immobiliari che compongono il fabbricato non sono costituite in condominio.

### **B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

L'immobile risulta essere all'interno di un di tre piani fuori terra guardandolo da Via Mazzini (due piani fuori terra lato Via XX Settembre) nel quale sono collocate due unità abitative ed il magazzino in esame; lo stesso è accessibile da Via Mazzini n° 2 in località San Rocco nel Comune di Portoferraio (LI) nelle vicinanze dell'Ospedale.

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

Il bene è posto nel centro di Portoferraio (LI) ed è raggiungibile tramite la viabilità cittadina, la posizione del fondo permette di poter raggiungere in pochissimi minuti i servizi e le attività di vicinato presenti nell'area, con mezzi privati è possibile raggiungere il porto che la S.P. 24 per dirigersi in altre località.

Sono presenti mezzi pubblici nelle immediate vicinanze del magazzino che permettono spostamenti sull'isola.

## **C) STIMA DEL BENE**

### **C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti**

La presente perizia di stima è relativa ad un unico immobile oggetto di pignoramento, ne consegue la formazione di un unico lotto.

### **C.2. Scelta del procedimento di stima**

Per valutare il bene, tenendo conto del quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, vista anche la particolarità dell'immobile in esame, si è proceduto a prendere in considerazione due diversi sistemi di valutazione e precisamente:

- 1 - Valore di mercato
- 2 - Valore a base d'asta

Per quanto concerne i metodi analitici, risulta impossibile stimare il bene mediante il metodo della “capitalizzazione dei redditi” in quanto non è presente un reddito fornito da un canone di locazione costante nel tempo.

Si ritiene pertanto di procedere con il **Metodo del Confronto di Mercato (MCA)**, ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Durante il sopralluogo sono state analizzate le condizioni dell'immobile per valutarne gli aspetti tecnologici, impiantistici, qualitativi e manutentivi; come anticipato ai punti precedenti la condizione dell'unità è buona.

Per la verifica delle superfici è stato eseguito un rilievo di dettaglio dei vari locali che compongono il magazzino, per riscontrarne le dimensioni necessarie alla determinazione della superficie commerciale.

Il **Metodo del Confronto di Mercato** si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

Il termine al primo membro è costituito dal valore del soggetto, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o  $L_0$  (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Metodo MCA si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

### Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare”.

### Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: centro;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Veranda e prezzo superficie principale = 0,80

- Saggio Variazione del Livello di Piano = 0,01 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Medio/Piccola;

### Comparabili

I comparabili costituiscono l'insieme dei dati degli immobili di confronto, dei quali si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del soggetto ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo: esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

### C.3. Determinazione del valore di mercato

#### Campione dei dati immobiliari

In data 16/07/2024 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo MCA.

**Comparabile A.** Magazzino compravenduto in data 21/12/2023 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Portoferraio (LI), Viale Carducci n. 80, al piano Terra dello stabile costruito nel 1972 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 4 mapp. 196 sub. 4 con una superficie di mq 93,00 (misurata in DPR138/98). Il tutto è stato ristrutturato nel 2000.

**Comparabile B.** Magazzino compravenduto in data 14/04/2022 al prezzo di 39.999,00 €, ubicato nel comune di Portoferraio (LI), Via Antonio Spinelli n. 4, al piano Terra dello stabile costruito nel 1950 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 4 mapp. 384 sub. 999 con una superficie di mq 37,00 (misurata in DPR138/98). Il tutto è stato ristrutturato nel 2000.

**Comparabile C.** Magazzino compravenduto in data 09/07/2021 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Portoferraio (LI), Via San Rocco n. 85/87, al piano seminterrato dello stabile costruito nel 1950 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 4 mapp. 146 sub. 7 con una superficie di mq 76,00 (misurata in DPR138/98). Il tutto è stato ristrutturato nel 2000.



#### Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

#### Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT):

Superficie Principale (SUP)

Servizi (SER):

Livello (LIV):

Altro (ETC):

## Calcolo del valore di mercato

In considerazione del fatto che per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

### Tabella dei dati

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	50.000,00	39.999,00	65.000,00	?
Data DAT	21/12/2023	14/04/2022	09/07/2021	08/08/2024
Sup. Principale SUP (mq)	93,00	37,00	76,00	86,86
Livello Piano LIV (n)	0	0	-1	0
Servizio SER (n)	0	0	0	1
Altro ETC (n)	1	3	3	1

### Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

**Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile ( $pDAT$  espresso in euro/mese):

**Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma (assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

**Livello Piano:** la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano ( $I$ ).

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data invece

dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano ( $I$ ), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ( $1 + I$ ):

**Servizi Igienici:** il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo ( $C$  espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà ( $v$  espressa in anni) e la vita utile ( $t$  espresso in anni).

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro ( $C$  espresso in euro). Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro ( $pETC$  espresso in euro/anno): individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile  $pETC$  10.000,00 €/anno;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<b>P. Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<i>pDATA [€/mese]</i>	-41,67	-33,33	-54,17
<i>pSUP [€/mq]</i>	537,63	537,63	537,63
<i>pLIV [€/n]</i>	500,00	399,99	650,00
<i>pSER [€/n]</i>	12.480,00	12.480,00	12.480,00
<i>pETC [€/n]</i>	10.000,00	10.000,00	10.000,00

#### Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<i>DATA [€]</i>	333,33	933,31	2.004,17
<i>SUP [€]</i>	-3.301,08	26.806,45	5.838,71
<i>LIV [€]</i>	0,00	0,00	650,00
<i>SER [€]</i>	12.480,00	12.480,00	12.480,00
<i>ETC [€]</i>	0,00	-20.000,00	-20.000,00

<b>TOT (PRZ) [€]</b>	<b>59.512,26</b>	<b>60.218,76</b>	<b>65.972,88</b>
----------------------	------------------	------------------	------------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale **10,86 %**.

### Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

### **Stima del valore di mercato dell'immobile conforme urbanisticamente**

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/07/2024:

**Valore di Mercato € 61.901,30**

### Calcolo dei costi di regolarizzazione

- Spese tecniche per CILA Tardiva, comprese sanzioni = € 2.900,00 compresa Cassa ed IVA;
- Costi per smontaggio sopralco in legno, desunto da prezzo Regione Toscana 2024 (LI):  
TOS24\_02.A03.007.004 Demolizione completa di solai, piani o inclinati, a qualsiasi piano, compreso la demolizione della soletta collaborante, del sottostante intonaco ed il taglio dei ferri a filo dei cordoli; misurazione per tutto lo spessore demolito incluso l'intonaco - per solaio in legno costituito da scempiato in pannello, tavelloni o tavolame e correnti aventi sezione massima cm 12x12 \_ 29,97 €/mq x 32 mq = 1.170,20 € iva inclusa.
- Costi per nuovo controsoffitto nel bagno, desunto da prezzo Regione Toscana 2024 (LI):  
TOS24\_01.C02.010.001 Controsoffitto in lastre di cartongesso, fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato sorretto da pendinature, dello spessore di 6/10 mm. ad interasse di 600 mm.; compreso la fornitura e posa della struttura e la stuccatura dei giunti. Spessore lastra in cartongesso mm. 41,10 €/mq x 5,00 mq = 250,71 € iva inclusa.
- Costi smaltimenti, desunto da prezzo Regione Toscana 2024 (LI):  
TOS24\_PPREC.P17.002.001 Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero. Codici attribuiti secondo l'elenco europeo dei rifiuti (CEER/EER). Escluso il costo del trasporto, salvo diversamente indicato. Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione (compreso il terreno prelevato da siti contaminati) - Legno, vetro e plastica - legno (riferimento cod. CEER/EER 17 02 01)\_ 214,58 €/ton x 2,00 ton (stimati) = 523,57 € iva inclusa.

Spesa rimozione soppalco e controsoffitto bagno = 1.944,48 IVA inclusa

Costo totale della regolarizzazione = € 4.844,48 IVA inclusa

**Valore di mercato del LOTTO UNICO arrotondato = € 61.901,30 – 4.844,48 = € 57.056,82**

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

##### Premessa

In virtù delle “direttive per esperti estimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati dei beni aggiudicati” pubblicate dal Tribunale di Livorno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Ufficio Fallimenti nel mese di dicembre 2021, il deprezzamento del valore di mercato del bene oggetto di stima deve essere calcolato mediante la correzione del prezzo desunto da una banca dati derivante da immobili aggiudicati, in particolare consultando il portale “Procedure.it”.

Vista l'assenza di beni aggiudicati con caratteristiche simili al LOTTO in esame, vista l'impossibilità di eseguire una valutazione con metodo MCA e di reperire nella macroarea beni che potessero avvicinarsi quanto più possibile alla tipologia in esame, si è proceduto all'applicazione di una riduzione calcolata con metodo analitico-finanziario come indicato nelle linee guida del Tribunale di Livorno dell'ottobre 2023.

##### Criterio di deprezzamento

Quanto riportato al punto precedente risulta il prezzo stimato per l'immobile in esame, in un regime di libero mercato dove esiste una domanda e la conseguente offerta, attraverso una trattativa che conduce alla definizione della compravendita bene.

In questa fase il potenziale acquirente ha la possibilità di vedere più volte il bene, di dettare eventualmente le condizioni di pagamento per arrivare al giusto accordo con il venditore.

Comunque un bene all'asta ha modalità completamente diverse, con il potenziale acquirente, che in tempi ristretti deve valutare l'appetibilità del bene senza poterlo vedere, sulla scorta delle informazioni riportate nella perizia dell'esperto, non potendo analizzare personalmente se esso possa o meno corrispondere alle proprie esigenze.

L'ordinanza di vendita recita:

“ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo ”.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, oneri di qualsiasi genere non considerati, anche se occulti inconoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, appare chiaro che lo stimatore debba ridurre il valore di mercato del bene affinché l'asta non vada ripetutamente deserta ed è necessario che il prezzo d'asta sia appetibile accelerando i tempi per il creditore e riducendo la spesa per il debitore.

Destinazione	Residenziale		
Valore di mercato	€ 57.056,82		
saggio di capitalizzazione annuo*	4,80%		
incidenza area	30,00%		
Analisi estimativa			
	% annua		mesi
Variazione mercato	1,000%	237,74 €	5
Mancato guadagno	1,165%	-166,18 €	3
Mancato reddito**	3,360%	-479,28 €	3
Quota ammortamento	1,000%	-366,11 €	11
Rischio assunto	10,000%	-5.705,68 €	12
		<hr/>	
		-6.479,52 €	
Valore a base d'asta	<b>€ 50.577,30</b>		
Ribasso %	11,36%		

**Determinazione del valore deprezzato con metodo analitico-finanziario**

Concludendo il prezzo stimato a base d'asta risulta:

Riduzione valore di mercato € 57.056,82 – 11,36 % = € 50.577,30

**Valore arrotondato a base d'asta Lotto UNICO = € 50.600,00**

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaudito il proprio mandato, nel rispetto del quesito formulato dal Giudice, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Livorno, lì 08/08/2024

Il C.T.U.

Geom. Nicola Marabotti

Allegati:

**Allegato A** – Visura catastale;

**Allegato B** – Planimetria catastale;

**Allegato C** – Rappresentazione difformità;

**Allegato D** – Doc. Fotografica;

**Allegato E** – Smart checklist.;

**Allegato F** – Scheda banca dati immobiliari;

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 08/08/1975 al 08/08/2024

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Livorno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PORTOFERRAIO (Codice:G912)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di LIVORNO Foglio: 4 Particella: 99 Sub.: 2	

**INTESTATO**  
 [Redacted] (1) Proprietà 2/2

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA							
N.	1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 92 m <sup>2</sup>	Rendita	Euro 400,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE MAZZINI Piano S1													
Partita	1003425											Mod.58	-	

**Appalti Terreni Correlati**  
 Codice Comune G912 - Foglio 4 - Particella 99

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA							
N.	1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Euro 400,77 L. 776.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA GIUSEPPE MAZZINI Piano S1													
Partita	1003425											Mod.58	-	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 08/08/1975 al 08/08/2024

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/1988

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			4	99	2			C/2	4	80 m <sup>2</sup>		Euro 0,53 L. 1.032	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/01/1988 in atti dal 24/02/1998 (n. 210A.1/1988)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE MAZZINI Piano S1											
Notifica		Notifica n. 10071/1998											
Partita		1003425											
Mod.		58											

**Appalti-Terreni Correlati**  
Indice Comune G912 - Foglio 4 - Particella 99

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/04/1984

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			4	99	2								COSTITUZIONE del 20/04/1984 in atti dal 24/02/1998 IN BASE ESPOSTO 15180/96 (n. 1330.1/1984)
Indirizzo		VIA MAZZINI GIUSEPPE Piano S1											
Notifica		Notifica n. 10071/1998											
Partita		1003425											
Mod.		58											
Annotazioni		di stadio: da verificare											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 30/06/2004

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.				CODICE FISCALE	
1					(1) Proprieta' 2/2
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/06/2004 Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Sede PORTOFERRAIO (LI) Repertorio n. 71255 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1453.1/2004 Reperto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 19/07/2004			

### Situazione degli intestati dal 07/09/2003

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.				CODICE FISCALE	
1					(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/06/2004 (1) Proprieta' 1/2 fino al 30/06/2004

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 08/08/1975 al 08/08/2024

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/2003 - UR Sede PORTOFERRAIO (LI) Registrazione Volume 278 n. 11 registrato in data 16/10/2003 - SUCC Voltura n. 134361.1/2003 - Pratica n. 140737 in atti dal 31/10/2003

**Situazione degli intestati dal 17/12/2002**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 07/09/2003

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/12/2002 - UR Sede PORTOFERRAIO (LI) Registrazione Volume 276 n. 15 registrato in data 15/04/2003 - SUCC Voltura n. 63886.1/2003 - Pratica n. 111824 in atti dal 19/08/2003

**Situazione degli intestati dal 22/04/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 17/12/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 17/12/2002

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/04/1998 - UR Sede PORTOFERRAIO (LI) Registrazione Volume 261 n. 14 registrato in data 22/10/1998 - SUCCSSIONE Voltura n. 6778.1/1999 - Pratica n. 130795 in atti dal 25/09/2000

**Situazione degli intestati dal 20/04/1984**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 22/04/1998

**DATI DERIVANTI DA** COSTITUZIONE del 20/04/1984 in atti dal 24/02/1998 IN BASE ESPOSTO 15180/96 (n. 1330.1/1984)

Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0,90  
 Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

# ASTE GIUDIZIARIE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

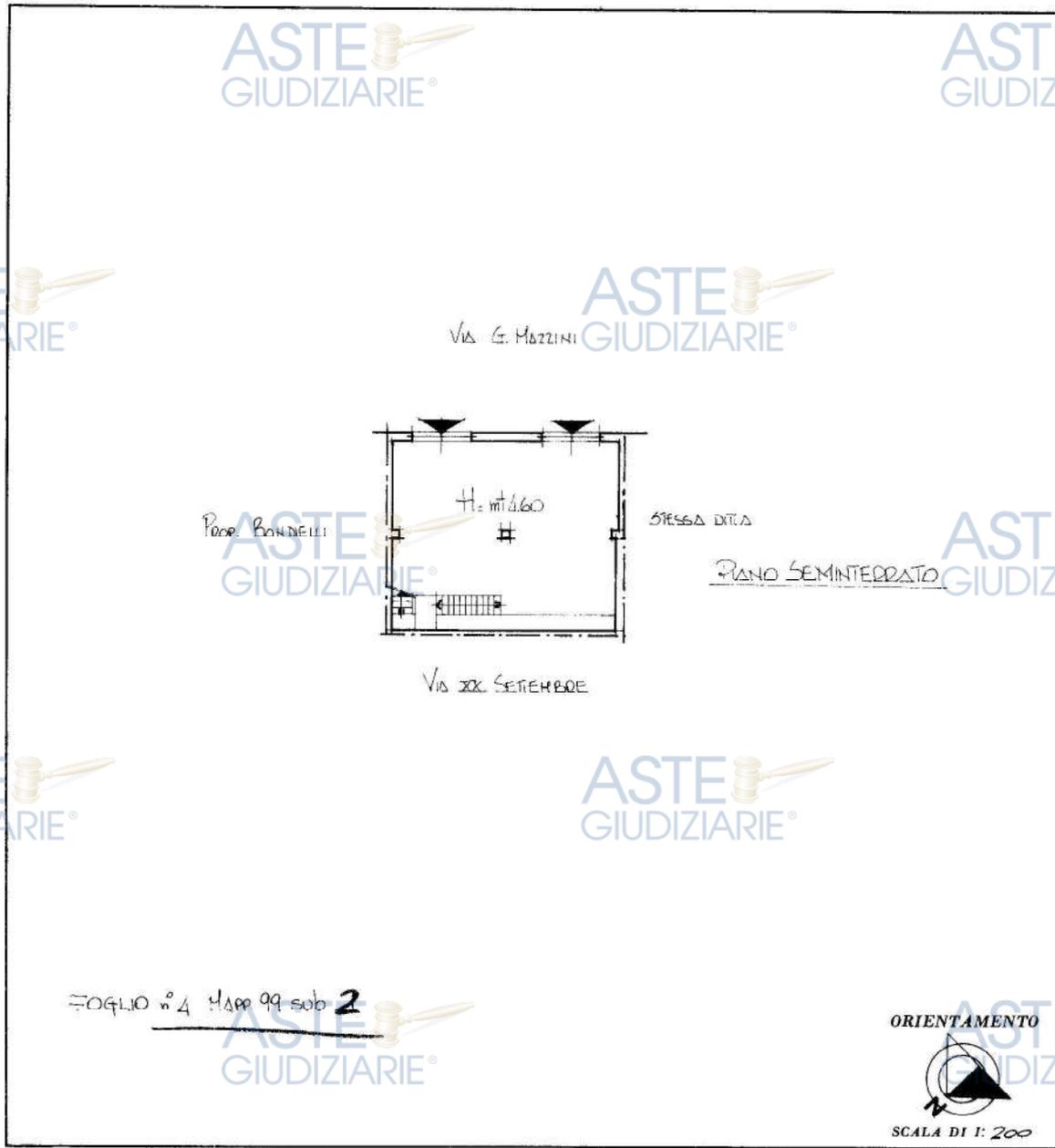
Lire 200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOFERRAIO Via G. MAZZINI

Ditta [REDACTED] NATA A [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO



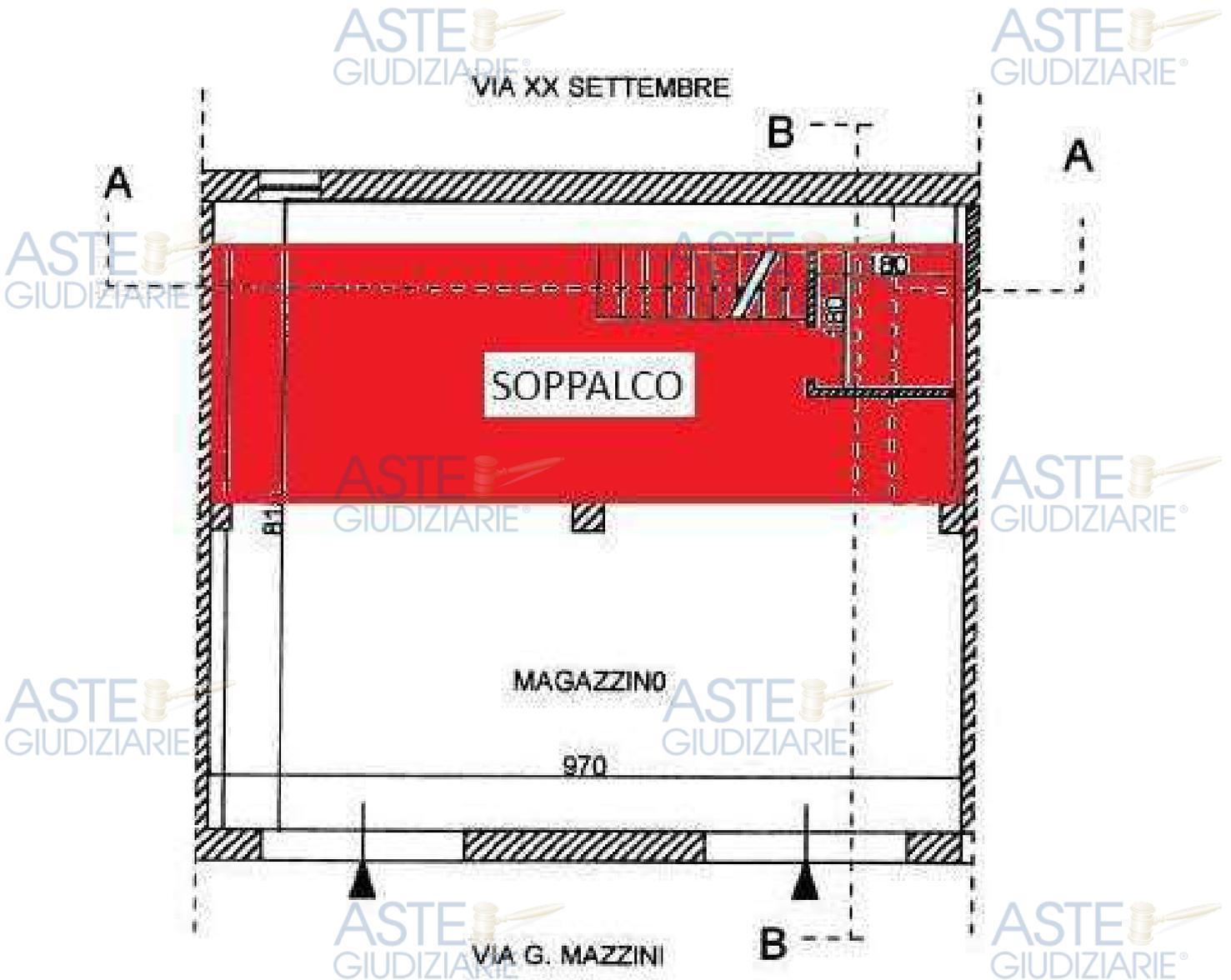
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal PERITO EDILE INDUSTRIALE  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
GIULIANO D'ORSI  
 Iscritto all'Albo dei PERITI EDILI INDUSTRIALI  
 della Provincia di LIVORNO  
 DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2024 - Comune di PORTOFERRAIO(G912) - < Foglio 4 - Particella 99 - Subalterno 2 >  
VIA GIUSEPPE MAZZINI Piano S1

Ultima planimetria in atti

**RAPPRESENTAZIONE DIFFORMITA'**  
Esecuzione immobiliare n° 218/2023



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
Esecuzione immobiliare n° 218/2023



Ingresso al magazzino



Facciata posteriore



Soppalco 1



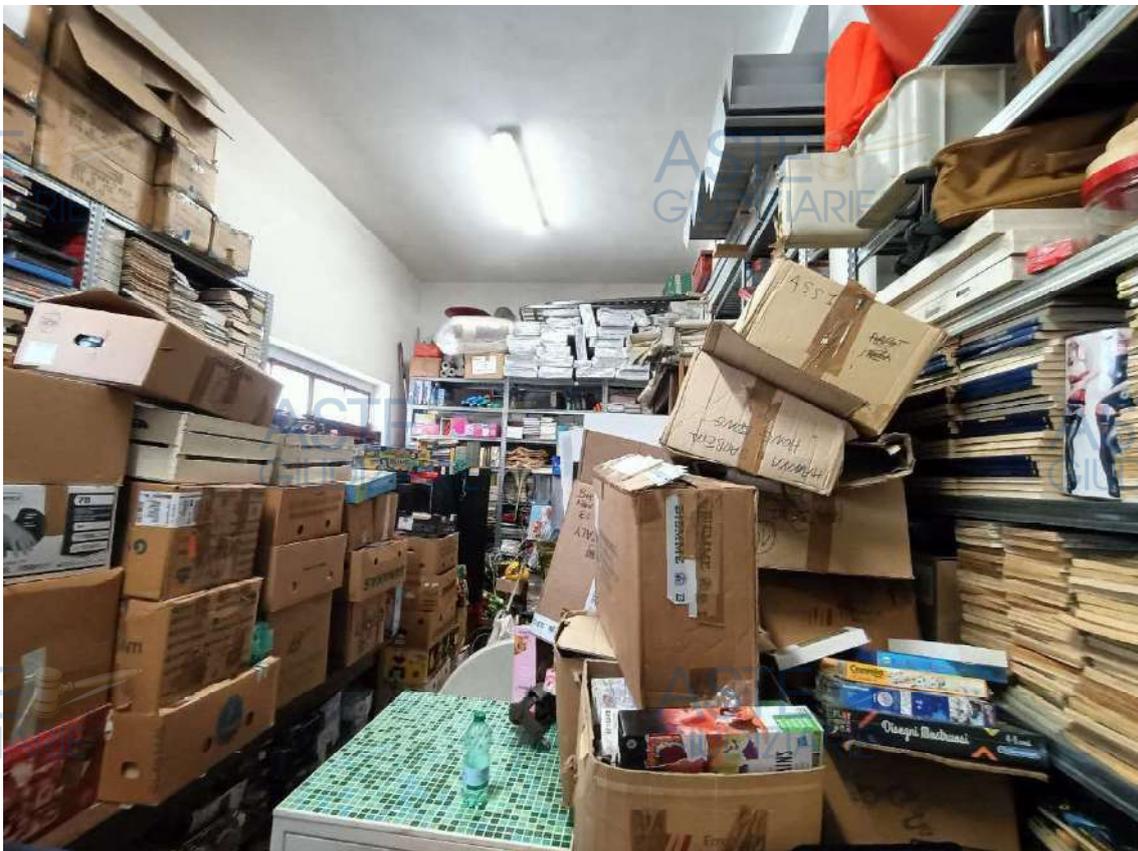
Soppalco 2



Soppalco 3



Magazzino 1



Magazzino 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Magazzino 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Nicola Marabotti

57126 LIVORNO - VIA RICASOLI 108 - TEL. 0586 888129 - FAX 0586 203399

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI

LIVORNO

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema  
'conservatoria'

<b>Creditore Procedente</b>	BANCA DELL'ELBACREDITOCOOPERATIVO -SOCIETÀ COOPERATIVA		
<b>Debitore</b>	[REDACTED]		
<b>Titolo</b>	CONTRATTO DI MUTUO		
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>	Importo	€ 59.183, 96	
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	di data
Annotaz./trascriz.	3538	2856	14/12/2023
Atti opponibili?	Quali?		
	Data di notifica (497 c.p.c.)	15/11/2023	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	11/12/2023	
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.	19/12/2023	
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo	0	SI
<b>Documentazione depositata</b>	precetto	0	SI
	atto di pignoramento	0	SI
	nota di trascrizione	1	SI
<b>DOCUMENTI MANCANTI</b>	attestazione conformità della documentazione		
	1 da parte del legale		SI
<b>Istanza di vendita</b>	Data deposito istanza v.	27/12/2023	
Scadenza in festivo?	(497;567 c.p.c.)		
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Data dep. documentazione	27/12/2023	
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?		
	Numero immobili pignorati	1	
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		SI	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
<b>Individuazione beni pignorati</b>	FOGLIO 4 PART. 99 SUB 2 CAT C2 - PORTOFERRAIO, VIA MAZZINI 5		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
	Nome	(si/no)	
Notifica ex. art.599 c.p.c.			
	Nome	(si/no)	
Annotazione altri pignoramenti			

## Visualizzazione bene

Utente inserimento Geom. Marabotti Nicola - Data inserimento 08/08/2024 17:31:59 - Data ultima modifica 08/08/2024 17:31:59

Ruolo procedura	LI-EI-218-2023
Lotto	Unico
Localizzazione	Centrale
Destinazione	
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato
Tipologia edilizia	Edificio multipiano
Tipologia costruttiva	Calcestruzzo armato ordinario
Dimensione	

### Fabbricato

Provincia	Livorno (LI)
Comune	Portoferraio - (Macroarea: Isole)
Indirizzo	Via Mazzini 5
Latitudine	42,8151110000
Longitudine	10,3179310000

Anno costruzione o ristrutturazione	1978
Piani	2 fuori terra - 1 entro terra
Impianto centralizzato	No
Impianto ascensore condominiale	No

### Dotazioni e impianti

Altre Dotazioni impianti	
Stato manutenzione	interni Mediocre - esterni Normale

### Unità immobiliare

Tipo catasto	Fabbricati
Categoria catastale	C2
Classe	4
Anno ultimo intervento edilizio	2005
Superficie principale	SEL 87,00 mq

### Accessori

#### Altri accessori

Superficie catastale	92,00 mq
Superficie commerciale	87,00 mq (comprensiva dei vari accessori in base al loro rapporto mercantile)
Piano	S1
N° servizi igienici	1

Impianti

Altri impianti

Elettrico - Idraulico

---

**Stato manutenzione**

Mediocre

---

**Caratteristiche incidenti sul valore****Altre caratteristiche incidenti sul valore**

---

**Data della stima**

08/08/2024

**Metodica di stima**

MCA con atti compravendita

**Quota di proprietà**

1/1

**Valore di mercato stimato lordo**

61.901,30 €

**Costi regolarizzazione**

4.844,48 €

**Debiti condominiali**

0,00 €

---

**Valore netto di mercato**

57.056,82 €

**Primo prezzo base d'asta**

50.600,00 €

---

**Dati della vendita**

---

**Data aggiudicazione****N° asta esperita****Prezzo base d'asta esperita** €**Prezzo d'aggiudicazione** €

## 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	NESSUNO				
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (con individuazione catastale)

TRATTASI DI FONDO DESTINATO A MAGAZZINO CON DOPPIO PORTELLONE DI ACCESSO, INTERNAMENTE E' COMPOSTO DA UN LOCALE OPEN SPACE CON BAGNO, UNA SCALA IN C.A. CONDUCE AD UN SOPPALCO IN LEGNO CHE RICOPRE CIRCA ½ DELL'INTERA ESTENZIONE DEL FONDO.

### 4. DESCRIZIONE ABUSI EDILIZI RILEVATI

1. PRESENZA DI UN SOPPALCO CON STRUTTURA IN LEGNO PER CIRCA IL 50% DEL LOCALE CON PICCOLA ZONA CUCINA
2. PRESENZA DI UNA SCALA IN C.A. CHE ORIGINARIAMENTE CONDUCEVA AL PIANO SUPERIORE – ORA NON COLLEGATO
3. DIMENSIONI DEL BAGNO DIFFORMI DA QUANTO INDICATO NELLA D.I.A. DEL 2005
4. PARETE DI TAMPONAMENTO CONTROTERRA NON A TUTTA ALTEZZA COME DA C.E. DEL 1978 MA COME DA DIA DEL 2005
5. PRESENZA DI PILASTRI LATERALI NON RAFFIGURATI NEL TITOLO EDILIZIO DI COSTRUZIONE

### 5. SANABILITA' DEGLI ABUSI

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

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

PER LE DIFFERMITA' AI RIFERIMENTI 2/3/4/5 DEL PRECEDENTE PUNTO POTRA' ESSERE DEPOSITATA UNA SCIA IN SANATORIA.

IL SOPPALCO IN LEGNO E LA RELATIVA ZONA COTTURA DI CUI AL RIFERIMENTO 1 DEL PRECEDENTE PUNTO 4 DOVRANNO ESSERE RIMOSSI.



## 6. VINCOLI

Sono presenti vincoli sul bene colpito dalla procedura	NO
--	----

In caso positivo indicare a quali vincoli soggiace l'immobile (storico, artistico, ambientale, ecc.)

--

## 7. EPOCA DELL'ABUSO

Ci sono elementi che manifestano l'epoca dell'abuso	SI
---	----

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

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SOPPALCO CON STRUTTURA IN LEGNO – DATABILE AL PERIODO 2006/2007</li> <li>2. SCALA IN C.A. – DATABILE AL PERIODO DI COSTRUZIONE 1978/1980</li> <li>3. DIMENSIONI DEL BAGNO DIFFORMI – DATABILE NELL'ANNO 2005</li> <li>4. PARETE DI TAMPONAMENTO CONTROTERRA – DATABILE AL PERIODO DI COSTRUZIONE 1978/1980</li> <li>5. PRESENZA DI PILASTRI LATERALI – DATABILE AL PERIODO DI COSTRUZIONE 1978/1980</li> </ol> |
|--|

Data: 09/08/2024



L'esperto stimatore  
Geom. Nicola Marabotti

