

**Esecuzione Immobiliare n° 24/2025**

**Promossa da:** .....  
Patrocinio: Avv .....  
**contro:** .....  
**Custode :** IVG Pisa-Livorno-Grosseto  
[immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu](mailto:immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu)

**Tecnico stimatore:** .....  
con Studio in .....

- Data Decreto di nomina 07/04/2025
- Data trasmissione Giuramento 22/07/2025
- Data Udienza ex 569 cpc 18/12/2025 ore 10,45

**INDICE****PERIZIA DI STIMA (pag. 4)****Premessa****DATI GENERALI (da pag. 5 a pag. 9)****Dati dell'Esecutato****Caratteristiche e storia della zona****Inquadramento urbanistico e vincoli****Vincoli condominiali****Verifica locazioni Agenzia delle Entrate****Prelazione****Principi generali della stima dei beni****LOTTO 1 (da pag. 10 a pag. 24)****Premessa****Identificazione catastale e conformità****Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene****Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene****Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari e Trascrizioni****Iscrizioni gravanti sul bene**

**Posizione giuridica del bene**

**Corrispondenza con il pignoramento**

**Disciplina fiscale del trasferimento**

**Descrizione del bene**

**Condizioni particolari**

**Determinazione del Valore di mercato**

**Determinazione del Valore base d'asta**

**Conclusioni**

**LOTTO 2 (da pag. 25 a pag. 38)**

**Premessa**

**Identificazione catastale e conformità**

**Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene**

**Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene**

**Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari e Trascrizioni**

**Iscrizioni gravanti sul bene**

**Posizione giuridica del bene**

**Corrispondenza con il pignoramento**

**Disciplina fiscale del trasferimento**

**Descrizione del bene**

**Condizioni particolari**

**Determinazione del Valore di mercato**

**Determinazione del Valore base d'asta**

**Conclusioni**

**LOTTO 3 (da pag. 39 a pag. 53)**

**Premessa**

**Identificazione catastale e conformità**

**Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene**

**Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene**

**Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari e Trascrizioni**

**Iscrizioni gravanti sul bene**





**Posizione giuridica del bene**

**Corrispondenza con il pignoramento**

**Disciplina fiscale del trasferimento**

**Descrizione del bene**

**Condizioni particolari**

**Determinazione del Valore di mercato**

**Determinazione del Valore base d'asta**

**Conclusioni**



**Premessa**

A seguito dell'incarico ricevuto in data 17/07/2025 dalla Dott.ssa Simona Capurso Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. .... nato a ..... il ....., iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al ....., ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo.

L'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n° 81, è stato nominato Custode dei beni pignorati.

Il sopralluogo presso i beni oggetto di stima è avvenuto in data 05/09/ 2025

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente indicando fin da ora che trattasi di **TRE LOTTI DISTINTI** come di seguito individuati:

**Lotto 1** *APPEZZAMENTO DI TERRENO FACENTE PARTE DI UN COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO IU6 IN LOCALITA' SAN QUIRICO E IDENTIFICATO COME LOTTO N. E18*

**Lotto 2** *APPEZZAMENTO DI TERRENO FACENTE PARTE DI UN COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO IU6 IN LOCALITA' SAN QUIRICO E IDENTIFICATO COME LOTTO N. E6*

**Lotto 3** *APPEZZAMENTO DI TERRENO FACENTE PARTE DI UN COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO IU6 IN LOCALITA' SAN QUIRICO E IDENTIFICATO COME LOTTO N. E7*

**DATI GENERALI**



I dati generali dell'Esecutato sono stati desunti dalla visura CAMERA DI COMMERCIO acquisita ed allegata alla presente Perizia.

Da tale visura si desume che:

- ..... ha sede in ..... Codice Fiscale/Partita Iva ....., indirizzo pec .....

**Caratteristiche e storia della zona.**

L'area su cui insistono i lotti in esame, è ubicata al margine nord del centro abitato e si affaccia sul mare e sul promontorio di "Punta Falcone". I Lotti di terreno edificabile fanno parte del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Intervento Unitario IU6", che ha lo scopo di realizzare un comparto edificatorio in località San Quirico a Piombino, costituito da 32 edifici di varia tipologia, quali villini bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari, schiere e palazzine con le relative rimesse al piano seminterrato. Il volume edificabile su ogni lotto varia a secondo della tipologia della costruzione, per un totale di mc. 28.800. Nell'intervento unitario è compresa la realizzazione di una strada di accesso al comparto che si allaccia a Via Forlainei nei pressi dell'incrocio di Via della Pace. La detta nuova strada di lottizzazione risulta essere stata realizzata, mentre è ancora da realizzare la viabilità ad uso privato che raggiunge alcuni lotti della lottizzazione, tra cui i lotti E6 ed E7 oggetto di stima. La data di fine lavori delle opere di urbanizzazione, secondo la scadenza dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Piombino è fissata per il 12/12/2026.

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 06/08/2008, modificato con successive Varianti approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 189 del 16/12/2015, Delibera C.C. n. 32 del 27/02/2019 e Delibera C.C. n. 15 del 28/03/2022.

In data 21/12/2010 è stata stipulata la convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Piombino, modificata poi in data 09/05/2012.

La detta convenzione ed il successivo atto integrativo rimangono integralmente validi fino alla scadenza fissata al 06/08/2018, prorogata al 06/08/2024 per effetto dell'art. 10 comma 4-bis del D.L. 15 settembre 2020 n. 76 e dell'art. 30 comma 3-bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69.

Visto il Decreto Legge 27 dicembre 2024, n. 202, "Disposizioni urgenti in materia di



termini normativi”, in particolare visto l’art 7, il termine di scadenza ad oggi del piano di lottizzazione nonché del rilascio dei Premessi di Costruire/Scia ecc. è prorogato di 36 mesi, quindi al 06/08/2027.

La parte di versante esposta a Sud rispetto al Piano di Lottizzazione risulta attraversata da un elettrodotto di tensione nominale pari a 200KW in corrente continua. Tale linea proveniente dalle zone adiacenti la città di Piombino, ha come punto di arrivo la grande cabina Enel confinante con la zona sud della lottizzazione. Una linea dei cavi di detto impianto, è posto sulla perpendicolare della linea di confine tra il lotto E7 in esame e l’adiacente area di futuro uso pubblico.

La nuova strada di lottizzazione risulta classificata dal Comune di Piombino come Via Oriana Fallaci e da tale strada si raggiunge il Lotto E18 oggetto di stima con cui confina, mentre la strada privata che andrà a servire i Lotti E6 e E7 risulta ancora da realizzare/completare.

Nonostante il piano di lottizzazione sia efficace fin dall’anno 2008, ad oggi dei 32 fabbricati di nuova costruzione previsti risultano completati solamente 3 fabbricati ed in corso di realizzazione/completamento altri tre immobili.

#### **Inquadramento urbanistico e Vincoli.**

Come precedentemente descritto, il Piano di Lottizzazione di cui i lotti in esame fanno parte è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 06/08/2008, modificato con successive Varianti approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 189 del 16/12/2015, Delibera C.C. n. 32 del 27/02/2019 e Delibera C.C. n. 15 del 28/03/2022.

L’area interessata risulta sottoposta al Vincolo Idrogeologico ed a Vincolo Sismico.

#### **Vincoli Condominiali.**

Non sussistono vincoli condominiali in quanto trattasi di terreno.

#### **Verifica Locazioni Agenzia Entrate.**

E’ stata effettuata un’indagine presso l’Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l’esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione dei beni pignorati.

Dall’indagine è emerso che alla data del 22/08/2025 a nome della ..... In qualità di dante causa, non risultano in corso Contratti di locazione o comodato per gli immobili situati a Piombino iscritti al Foglio 70 particelle 491, 529, 497, 510, 498 e 511

**Prelazione.**

I beni oggetto della procedura non rientrano nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

**Principi generali della stima dei beni.**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta dei Lotti indicati per i quali utilizzeremo gli stessi principi e lo stesso metodo.

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o dalla ragione pratica del giudizio di stima" che in questo caso è duplice.

Ed infatti *"..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato."*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore calcolato a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di Valore di mercato e di un valore diverso dal Valore di mercato.

Per Valore di mercato si intende *"... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un*

*venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal Valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*  
*In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."*

E' con tali premesse e con tali principi che di seguito si procede alla determinazione dei Valori di mercato e base d'asta dei LOTTI individuati.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di

mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il metodo dei costi infine determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

**Lotto di terreno edificabile E18**

**Proprietà ..... per 1/1**

**PREMESSA**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

**TERRENO EDIFICABILE** individuato con l'identificativo E18 sugli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione I.U.6 Località San Quirico nel Comune di Piombino, posto in Via Oriana Fallaci.

Confina con via Oriana Fallaci, Lotto E17, area a verde del comparto di Lottizzazione, salvo se altri.

La Società ..... è pervenuta in possesso dell'area divenuta poi parte del comparto del Piano di Lottizzazione I.U.6, di cui il lotto edificabile individuato con l'identificativo E18,

- in parte per averla acquistata da ..... con sede in ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 16.12.1999, repertorio n. 43405, trascritto a Volterra il 22.12.1999 al n. 6055 di particolare;
- in parte per averla acquistata da ..... con sede in ..... virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 22.10.2001, repertorio n. 52523, trascritto a Volterra il 08.11.2001 al n. 5417 di particolare;
- in parte per averla acquistata da ..... nato a ..... il ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 29.12.2003, repertorio n. 62738, trascritto a Volterra il 09.01.2004 al n. 245 di particolare;
- in parte per averla acquistata da ..... con sede in ..... in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 30.10.2006, repertorio n. 61065, trascritto a Volterra il 07.11.2006, al n. 6480 di particolare.

A seguito della costituzione del Consorzio ..... con sede in ..... frazione ....., Via ....., avvenuta il 24.11.2008 a cura del Notaio ....., repertorio n. 78951, i beni immobili della Società ..... sono confluiti nel citato consorzio e poi con atti di redistribuzione immobiliare di aree tra i colottizzanti, del 25.05.2009 rogato Notaio ....., repertorio n. 80299 e trascritto a Volterra il 03.06.2009 al n. 2592 di particolare e n. 496 di particolare del 25.01.2012, assegnati pro quota ai singoli



componenti del consorzio, a cui sono stati attribuiti in esclusiva in funzione della quota spettante.

### **ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

#### **Identificazione Catastale e Conformità.**

Comune di Piombino, Foglio 70 Particella 491, Seminativo Classe 3, Ha 0.11.20 R.D. €. 4,05 e R.A. €. 3,18

Comune di Piombino, Foglio 70 Particella 529, Vigneto Classe 2 Ha. 0.00.25 R.D. €. 0,12 e R.A. €. 0,12

INTESTAZIONE CATASTALE:

- Particella 491

..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/1

- Particella 529

..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/1

CONFORMITA' EDILIZIA : conforme

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: terreno edificabile

#### **Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) rilasciato in data 22/08/2025 è risultato che il terreno in oggetto fa parte dell'Unità Territoriale Organica Elementare "UTOE6" – Città di Piombino; zona Omogenea (D.M. 1444/68): "B" zone urbane edificate di recente formazione; Piani Attuativi Vigenti (art. 97 delle NTA): "Pv n. 12 – Intervento Unitario IU6 – Loc. San Quirico" (Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 73 del 06/08/2008, modificato con successive Varianti approvate con D,C,C. n. 189 del 16/12/2015, D.C.C. n. 32 del 27/02/2019 e D.C.C. n. 15 del 28/03/2022).

Il bene È **CONFORME** agli elaborati grafici agli atti del Comune di Piombino ed allegati al Piano di Lottizzazione Intervento Unitario I.U.6 - Località San Quirico.

#### **Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.**

Dal punto di vista edilizio non occorre sostenere alcuna spesa di regolarizzazione o di



rimessa in pristino.

Dal punto di vista catastale potrà essere presentata una Istanza in autotutela all'Agenzia del Territorio di Livorno per la corretta indicazione dell'intestazione in visura ad un costo irrisorio di cui si ritiene non doversi tenere di conto.

**Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

**a) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 16.12.1999

Rep. n° 43405 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.12.1999 al n° 9584 del Registro generale e al n° 6055 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/4 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/4.

**b) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 22.10.2001

Rep. n° 52523 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.11.2001 al n° 7986 del Registro generale e al n° 5417 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8.

**c) Preliminare** rogato Notaio ..... di Piombino del 28.12.2001 Rep. n°

53415 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.01.2002 al n° 517 del Registro generale e al n° 381 del Registro particolare, a favore di ..... , Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1.

Il preliminare non si è concretizzato con la stipula del definitivo atto di compravendita.

**d) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 29.12.2003

Rep. n° 62738 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.01.2004 al n° 322 del Registro generale e al n° 245 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8 contro ....., nato a ..... il

ASTE GIUDIZIARIE®  
....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8.

e) **Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 30.10.2006 Rep. n° 61065 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2006 al n° 10532 del Registro generale e al n° 6480 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/3 contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di in parte di 1/2 ed in parte di 1/3.

f) **Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep. n° 94592 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.06.2008 al n° 5216 del Registro generale e al n° 3334 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2 ed a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2 , contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1.

g) **Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep. n° 94592 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.06.2008 al n° 5217 del Registro generale e al n° 3335 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM ed a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM , contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM.

h) **DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep. n° 94591 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.06.2008 al n° 5573 del Registro generale e al n° 873 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....

i) **Atto di Ridistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti** rogato Notaio ..... di Piombino del 25.05.2009 Rep. n° 80299 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.06.2009 al n° 4165 del Registro generale e al n° 2592 del Registro particolare a



ASTE GIUDIZIARIE favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6.

**j) Atto di Ridistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti** rogato Notaio ..... di Piombino del 25.05.2009 Rep. n° 80299 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, contro .....

ASTE GIUDIZIARIE ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6.

**k) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Piombino del 20.01.2010 Rep. n° 81969 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.01.2010 al n° 551 del Registro generale e al n° 114 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... contro ..... Cod. Fiscale .....

**l) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Piombino del 26.01.2012 Rep. n° 87725 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.02.2012 al n° 894 del Registro generale e al n° 150 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale .....



....., contro ..... Cod. Fiscale .....

**m) Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Livorno del 08.02.2012 Rep. n° 463/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.03.2012 al n° 2089 del Registro generale e al n° 1557 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2 e contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6 e contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6.

**n) Decreto di trasferimento immobili** del Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31.05.2019 al n° 4574 del Registro generale e al n° 3416 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1

**o) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Atto Giudiziario – restrizione dei beni** Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.08.2019 al n° 6900 del Registro generale e al n° 840 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....

**p) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Atto Giudiziario – restrizione dei beni** Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.08.2019 al n° 6902 del Registro generale e al n° 842 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....

**q) Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Livorno del 13.01.2025 Rep. n°



92 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.01.2025 al n° 623 del Registro generale e al n° 447 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1,

**Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti Iscrizioni:

**a) Iscrizione** del 30.10.2006 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 61066, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale €. 1.300.000,00 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2006 al n° 10533 del Registro generale e al n° 2317 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Su questa formalità, sono presenti le annotazioni per restrizione dei beni elencate alle trascrizioni sopra descritte.**

**b) Iscrizione** del 30.10.2006 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 61066, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale €. 1.300.000,00 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.11.2006 al n° 11273 del Registro generale e al n° 2451 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Su questa formalità, sono presenti le annotazioni per restrizione dei beni elencate alle trascrizioni sopra descritte.**

**c) Iscrizione** del 26.06.2019 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 107673, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Capitale €. 350.000,00 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.06.2019 al n° 5414 del Registro generale e al n° 775 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale .....

ASTE GIUDIZIARIE® ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale  
ASTE GIUDIZIARIE® ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Posizione giuridica del bene.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà della Società  
..... C.F. .... con sede in ..... Via .....

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 05/09/2025, l'appezzamento  
di terreno risultava libero da costruzioni con vegetazione spontanea di media altezza  
presente sulla quasi totalità del lotto. Il lotto risulta essere privo di recinzione.

**Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

**Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Il trasferimento è soggetto al regime di IVA.

**Descrizione del bene.**

L'appezzamento di terreno ha una forma regolare e con andamento semi pianeggiante, su  
cui è presente una vegetazione di tipo spontaneo abbastanza diffusa nel lotto.

L'accesso al lotto avviene dalla pubblica via Oriana Fallaci e si presenta privo di recinzione  
su tutti i lati.

Secondo quanto indicato sugli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione I.U.6, la  
superficie del Lotto E18 è di mq. 1114 ed il volume massimo realizzabile è di mc. 2558,  
con tipologia "P" palazzina disposta su tre livelli (la superficie catastale derivante dal Tipo  
di Frazionamento che ha portato alla individuazione dei lotti è di mq. 1145). In base a  
quanto indicato sulle NTA allegate al Piano di Lottizzazione, sarà possibile modificare  
quanto previsto dal piano inserendo, in alternativa alla tipologia "P", la tipologia a schiera  
presente sul lato opposto della strada, con una riduzione della volumetria.

Sempre secondo quanto indicato sulle NTA, visto la dimensione del lotto E17/E18 e della  
volumetria insistente, qualora non si proceda ad una realizzazione edificatoria  
residenziale, sarà possibile destinare questi due lotti a "dotazioni di servizio condominiali"  
(campo sportivi polivalenti, piscina, zone ludiche, verde privato, etc) da verificare in sede  
di richiesta di Permesso di Costruire.

Il lotto risulta essere predisposto per gli allacciamenti primari di acqua, luce, gas e

telefono.

L'edificazione potrà essere attuata attraverso il rilascio del Permesso di Costruire oppure con SCIA alternativa a Permesso di Costruire.

### **Condizioni particolari.**

Ai fini dell'edificazione del lotto, si dovranno rispettare le condizioni indicate sulle N.T.A. del Piano di Lottizzazione e sulla convenzione stipulata tra il Comune di Piombino ed il Consorzio San Quirico in data 21.12.2010, repertorio n. 5154 e successiva integrazione.

### **Determinazione del Valore di Mercato**

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'area edificabile con metodo indiretto o analitico.

Questo metodo ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Definito il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare ( $V_{mf}$ ), si procede alla valutazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per il completamento dell'urbanizzazione dell'area ( $K_u$ ), che quelli necessari per realizzare la costruzione ( $K_c$ ) e rischio d'impresa ( $R$ ). Il valore di stima dell'area ( $V_a$ ) risulterà pertanto determinato dalla differenza :  $V_a = V_{mf} - (K_c + K_u + R)$ .

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato, nonostante lo scrivente ritenga che il procedimento di stima applicabile più corretto sia il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.) con rilevazione dei dati dagli Atti Pubblici di Compravendita e quando questi sono assenti o insufficienti, anche ai sensi della Norma UNI 11612:2015, è possibile effettuare la stima con gli asking price. Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano in alcun modo a reperire

comparabili o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attinenti o non del tutto affidabili; richiede comunque degli adattamenti per colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due.

Indagini di beni simili in vendita presso le Agenzie Immobiliari hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie del bene, con differenze anche notevoli.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili immessi sul mercato e ubicati nella zona di interesse analoghe.

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili evitando che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi soprattutto online, in riferimento ai beni ubicati nella stessa zona o limitrofe, dalla natura e destinazione uguale a quello oggetto della presente stima.

Ai fini della valutazione abbiamo fatto un confronto fra i Valori di Mercato rilevati, consapevoli che detta valutazione non è una procedura di stima immobiliare bensì una presunzione di valore basata su un campione di immobili che si trovano in zone territoriali omogenee.

#### RICHIESTE DI MERCATO RILEVATE

- Appartamento (Lottizzazione San Quirico)  
Nuova Costruzione in villa bifamiliare.  
Più di 5 vani – 3 bagni - garage  
Superficie mq. 120,00 Richiesta €. 450.000,00 (prezzo/mq. 3.750,00)  
Tale costruzione fa parte della lottizzazione San Quirico in oggetto ed in particolare della tipologia costruttiva dei lotti E6 ed E7
- Appartamento al Piano Terreno (adiacente alla lottizzazione San Quirico)  
Cucina, Soggiorno, 3 Camere, due Bagni, Garage.  
Superficie mq. 120,00 Richiesta €. 390.000 (prezzo/mq. 3.250,00)
- Appartamento al Piano attico (adiacente alla lottizzazione San Quirico)  
Cucina, Soggiorno, 1 Camera, 1 Bagno.  
Superficie mq. 70,00 Richiesta €. 220.000 (prezzo/mq. 3.143,00)

Naturalmente la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo di vendita effettivo di un

immobiliare può variare; questo margine di negoziazione può essere influenzato da diversi fattori, come le condizioni del mercato, la tipologia di immobile, la posizione e non ultima l'epoca della costruzione.

Stante quanto detto, si ritiene che il Valore di Mercato (Vmf) della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima sia uguale alla media ponderata dei prezzi richiesti relative ai beni presi a confronto, in particolare, visto la tipologia dimensionale delle u.i. che compongono l'immobile ed il loro numero, considerato che la media ponderale delle u.i. prese a confronto è pari a 3.381,00 €/mq., visto la sommatoria delle superfici delle unità immobiliari residenziali del fabbricato di nuova costruzione pari a mq. 845 circa si determina il valore al mq. in €.  $3.250,00 = \text{€} \cdot 2.746.250,00$  (Euro duemilionesettecentoquarantaseimiladuecentocinquanta/00).

Il Costo di Costruzione (Kc) è stato acquisito analizzando il Bollettino (dei) dei Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano anno 2024, utilizzato da imprese, professionisti, consulenti tecnici e pubbliche amministrazioni.

Per la tipologia del fabbricato da costruire sul Lotto E18, si è preso come riferimento quanto descritto nel paragrafo A2 – edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, dove i parametri di riferimento della costruzione indicate sono Volume (V.c.) mc. 2633 ed una Superficie Lorda (S.l.c.) di mq. 798.

I costi delle costruzioni elencati nel paragrafo A2 sono relativi a: scavi e rinterri, opere in c.a., vespai di sottofondo, isolamento e impermeabilizzazione, murature e tavolati, intonaci, canne (tubazioni) e fognature, rivestimenti e zoccolini, serramenti in legno, opere in ferro, copertura e lattonerie, impianto di riscaldamento, impianto idrosanitario, impianto elettrico, impianto gas e antincendio.

L'incidenza del costo della costruzione del fabbricato, così come descritto al paragrafo A2, al metro quadrato è pari a €. 1.329,00 che moltiplicato per la superficie lorda calpestabile dell'immobile costruibile sul lotto pari a mq. 845, determina un costo di €. 1.123.005,00.

Da tale costo, mancano le opere di sistemazione esterna e recinzioni, gli oneri di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione primaria da scomputare attraverso le opere realizzate e da realizzare da parte dal Consorzio San Quirico e ancora da pagare, i costi della progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e tutte le altre operazioni necessarie al conseguimento dell'Agibilità.

Il fabbricato costruibile sul Lotto E18 del Piano di Lottizzazione ha una volumetria di mc. 2558 ed una superficie complessiva calpestabile degli appartamenti realizzabile di mq. 845, su un'area scoperta di mq. 1114.

I costi da aggiungere al Costo di Costruzione di cui al paragrafo A2 del prezzario citato sono di circa €. 30.000,00 per sistemazione esterna e recinzioni; le tinteggiature interne ed esterne e i Massetti €. 70.000,00; pavimenti €. 80.000,00, ascensore €. 30.000,00; gli oneri di urbanizzazione secondaria ricavati dalla tabella A1 per insediamenti residenziali del Comune di Piombino, con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc./mq. (zona C), pari a circa €. 120.000,00; Costo di Costruzione circa €. 26.000,00; progettazione architettonica e strutturale con direzione dei lavori, collaudi, progettazione impiantistica, catasto, agibilità €. 75.000,00; coordinamento progettazione e esecuzione sicurezza €. 30.000,00; utile di impresa 20% di €. 2.788.000,00 pari a €. 557.600,00; spese per opere di urbanizzazione primaria ed onorari tecnici da imputarsi al lotto oggetto di stima (ancora da pagare) € 74.000,00 (Quota parte calcolata in percentuale sulla base della volumetria realizzabile)

per un Costo di Costruzione (Kc) di €. 2.215.605,00,

Applicando la formula  $V_{ta} (\text{valore trasformazione area}) = V_{mf} - (K_u + K_c + R)$  si ottiene il più probabile valore di un'area edificabile sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizia ultimato.

$V_{ta} = €. 2.746.250,00 - 2.215.605,00 = €. 530.645,00$

### ***Determinazione del Valore Base d'Asta***

Per le valutazioni già espresse, in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale, si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

$€. 530.645,00 - 10\% = €. 477.580,50.$

### **Conclusioni.**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- **Valore di Mercato**      €.    **530.645,00**
- **Abbattimento 10%**    €.     53.064,50 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)



- Debiti con il Consorzio €. 86.210,01 (al 31.12.2025)

-----

- **Valore Base d'Asta** €. 391.370,49 ed in cifra tonda €. **391.000,00**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in €. **391.000,00** (Euro trecentonovantunomila/00).



**Foglio 70 Part. 497 e 510****Lotto di terreno edificabile E6****Proprietà ..... per 1/1****PREMESSA**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

**TERRENO EDIFICABILE** individuato con l'identificativo E6 sugli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione I.U.6 Località San Quirico nel Comune di Piombino, posto in Via Oriana Fallaci.

Confina con strada privata traversa di via Oriana Fallaci, Lotto E5, Lotto E7, area a verde del comparto di Lottizzazione, prop. L'Edificio S.r.l., salvo se altri.

La ..... è pervenuta in possesso dell'area divenuta poi parte del comparto del Piano di Lottizzazione I.U.6, di cui il lotto edificabile individuato con l'identificativo E6,

- ..... in parte per averla acquistata da ..... con sede in ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 16.12.1999, repertorio n. 43405, trascritto a Volterra il 22.12.1999 al n. 6055 di particolare;
- ..... in parte per averla acquistata da ..... con sede in ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 22.10.2001, repertorio n. 52523, trascritto a Volterra il 08.11.2001 al n. 5417 di particolare;
- ..... in parte per averla acquistata da ..... nato a ..... il ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 29.12.2003, repertorio n. 62738, trascritto a Volterra il 09.01.2004 al n. 245 di particolare;
- ..... in parte per averla acquistata da ..... con sede in ..... in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 30.10.2006, repertorio n. 61065, trascritto a Volterra il 07.11.2006, al n. 6480 di particolare.

A seguito della costituzione del Consorzio ..... con sede in ....., frazione ....., Via ....., avvenuta il 24.11.2008 a cura del Notaio ....., repertorio n. 78951, i beni immobili della Società L'Edificio S.r.l. sono confluiti nel citato consorzio e poi con atti di redistribuzione immobiliare di aree tra i colottizzanti, del 25.05.2009 rogato Notaio ....., repertorio n. 80299 e trascritto a Volterra il 03.06.2009 al n. 2592 di particolare e n. 496 di particolare del 25.01.2012, assegnati pro quota ai singoli componenti del consorzio, a cui sono stati attribuiti in esclusiva in



**ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

**Identificazione Catastale e Conformità.**

Comune di Piombino, Foglio 70 Particella 497, Seminativo Classe 3, Ha 0.05.85 R.D. €. 2,11 e R.A. €. 1,66

Comune di Piombino, Foglio 70 Particella 510, Vigneto Classe 2 Ha. 0.00.80 R.D. €. 0,39 e R.A. €. 0,39

INTESTAZIONE CATASTALE:

- Particella 497
  - ..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 250/1000
  - ..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/2
  - ..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/4
- Particella 510
  - ..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/1

CONFORMITA' EDILIZIA : conforme

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: terreno edificabile

**Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) rilasciato in data 22/08/2025 è risultato che il terreno in oggetto fa parte dell'Unità Territoriale Organica Elementare "UTOE6" – Città di Piombino; zona Omogenea (D.M. 1444/68): "B" zone urbane edificate di recente formazione; Piani Attuativi Vigenti (art. 97 delle NTA): "Pv n. 12 – Intervento Unitario IU6 – Loc. San Quirico" (Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 73 del 06/08/2008, modificato con successive Varianti approvate con D,C,C. n. 189 del 16/12/2015, D.C.C. n. 32 del 27/02/2019 e D.C.C. n. 15 del 28/03/2022).

Il bene **È CONFORME** agli elaborati grafici agli atti del Comune di Piombino ed allegati al Piano di Lottizzazione Intervento Unitario I.U.6 - Località San Quirico.

**Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.**



Dal punto di vista edilizio non occorre sostenere alcuna spesa di regolarizzazione o di rimessa in pristino.

Dal punto di vista catastale potrà essere presentata una Istanza in autotutela all'Agenzia del Territorio di Livorno per la corretta indicazione dell'intestazione in visura ad un costo irrisorio di cui si ritiene non doversi tenere di conto.

**Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

**a) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 16.12.1999 Rep. n° 43405 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.12.1999 al n° 9584 del Registro generale e al n° 6055 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/4 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/4.

**b) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 22.10.2001 Rep. n° 52523 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.11.2001 al n° 7986 del Registro generale e al n° 5417 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8.

**c) Preliminare** rogato Notaio ..... di Piombino del 28.12.2001 Rep. n° 53415 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.01.2002 al n° 517 del Registro generale e al n° 381 del Registro particolare, a favore di ..... , Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1.

Il preliminare non si è concretizzato con la stipula del definitivo atto di compravendita.

**d) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 29.12.2003 Rep. n° 62738 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.01.2004 al n° 322 del Registro generale e al n° 245 del Registro particolare, a favore di ..... Cod.

Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8 contro ....., nato a ..... il  
....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8.

**e) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 30.10.2006 Rep. n° 61065 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2006 al n° 10532 del Registro generale e al n° 6480 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/3 contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di in parte di 1/2 ed in parte di 1/3.

**f) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep. n° 94592 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.06.2008 al n° 5216 del Registro generale e al n° 3334 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2 ed a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2 , contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1.

**g) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep. n° 94592 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.06.2008 al n° 5217 del Registro generale e al n° 3335 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM ed a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM , contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM.

**h) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep. n° 94591 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.06.2008 al n° 5573 del Registro generale e al n° 873 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....

**i) Atto di Ridistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti** rogato Notaio ..... di Piombino del 25.05.2009 Rep. n° 80299 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

03.06.2009 al n° 4165 del Registro generale e al n° 2592 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

25.01.2012 al n° 688 del Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6.

**j) Atto di Ridistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti** rogato Notaio ..... di Piombino del 25.05.2009 Rep. n° 80299 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di

..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, contro  
 ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in  
 parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in  
 parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto  
 di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale  
 ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro  
 ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in  
 parte di 2/6, e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di  
 Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del  
 Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod.  
 Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a  
 favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2  
 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di  
 proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ....., Cod. Fiscale .....  
 per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il  
 diritto di proprietà di 1/6, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di  
 proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale  
 ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro  
 ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in  
 parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in  
 parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto  
 di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6.

**k) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata –**

**restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Piombino del 20.01.2010 Rep.  
 n° 81969 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra  
 - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.01.2010 al n° 551 del Registro  
 generale e al n° 114 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale  
 ..... contro ..... Cod. Fiscale .....

**l) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata –**

**restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Piombino del 26.01.2012 Rep.  
 n° 87725 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra  
 - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.02.2012 al n° 894 del Registro



ASTE GIUDIZIARIE generale e al n° 150 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale  
ASTE GIUDIZIARIE ..... , contro ..... Cod. Fiscale .....

**m) Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Livorno del 08.02.2012 Rep. n° 463/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.03.2012 al n° 2089 del Registro generale e al n° 1557 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2 e contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6 e contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6.

**n) Decreto di trasferimento immobili** del Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31.05.2019 al n° 4574 del Registro generale e al n° 3416 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1

**o) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Atto Giudiziario – restrizione dei beni** Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.08.2019 al n° 6900 del Registro generale e al n° 840 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....

**p) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Atto Giudiziario – restrizione dei beni** Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.08.2019 al n° 6902 del Registro generale e al n° 842 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....



q) **Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Livorno del 13.01.2025 Rep. n° 92 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.01.2025 al n° 623 del Registro generale e al n° 447 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1,

**Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti iscrizioni:

a) **Iscrizione** del 30.10.2006 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 61066, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale €. 1.300.000,00 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2006 al n° 10533 del Registro generale e al n° 2317 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Su questa formalità, sono presenti le annotazioni per restrizione dei beni elencate alle trascrizioni sopra descritte.**

b) **Iscrizione** del 30.10.2006 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 61066, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale €. 1.300.000,00 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.11.2006 al n° 11273 del Registro generale e al n° 2451 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Su questa formalità, sono presenti le annotazioni per restrizione dei beni elencate alle trascrizioni sopra descritte.**

c) **Iscrizione** del 26.06.2019 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 107673, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Capitale €. 350.000,00 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.06.2019 al n° 5414 del Registro

ASTE GIUDIZIARIE generale e al n° 775 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale  
ASTE GIUDIZIARIE ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale  
ASTE GIUDIZIARIE ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Posizione giuridica del bene.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà della ..... C.F.  
ASTE GIUDIZIARIE ..... , con sede in ..... Via ..... ASTE GIUDIZIARIE

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 05/09/2025, l'appezzamento di terreno risultava libero da costruzioni con vegetazione spontanea di media altezza presente sulla quasi totalità del lotto. Il lotto risulta essere privo di recinzione ma la strada privata che ne consente l'accesso è chiusa alle due estremità con recinzione metallica. ASTE GIUDIZIARIE

**Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

**Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Il trasferimento è soggetto al regime di IVA. ASTE GIUDIZIARIE

**Descrizione del bene.**

L'appezzamento di terreno ha una forma regolare e con andamento semi pianeggiante, su cui è presente una vegetazione di tipo spontaneo abbastanza diffusa nel lotto. ASTE GIUDIZIARIE

L'accesso al lotto avviene dalla strada privata che origina e termina dalla via Oriana Fallaci. La strada privata che ne consente l'accesso è chiusa alle due estremità con recinzione metallica. ASTE GIUDIZIARIE

Secondo quanto indicato sugli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione I.U.6, la superficie del Lotto E6 è di mq. 824 ed il volume massimo realizzabile è di mc. 800, con tipologia "A – A\*" con distribuzione degli alloggi di tipo b1 (bifamiliare in duplex) b2 (bifamiliare a piano singolo), t2 (trifamiliare) e q1 (quadrifamiliare). La superficie catastale derivante dal Tipo di Frazionamento che ha portato alla individuazione dei lotti è di mq. ASTE GIUDIZIARIE

665.

Il lotto risulta essere predisposto per gli allacciamenti primari di acqua, luce, gas e telefono. ASTE GIUDIZIARIE

L'edificazione potrà essere attuata attraverso il rilascio del Permesso di Costruire oppure con SCIA alternativa a Permesso di Costruire. ASTE GIUDIZIARIE



### **Condizioni particolari.**

Ai fini dell'edificazione del lotto, si dovranno rispettare le condizioni indicate sulle N.T.A. del Piano di Lottizzazione e sulla convenzione stipulata tra il Comune di Piombino ed il Consorzio San Quirico in data 21.12.2010, repertorio n. 5154 e successiva integrazione.

### **Determinazione del Valore di Mercato**

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'area edificabile con metodo indiretto o analitico.

Questo metodo ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Definito il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (Vmf), si procede alla valutazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per il completamento dell'urbanizzazione dell'area (Ku), che quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc) e rischio d'impresa (R). Il valore di stima dell'area (Va) risulterà pertanto determinato dalla differenza :  $Va = Vmf - (Kc + Ku + R)$ .

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato, nonostante lo scrivente ritenga che il procedimento di stima applicabile più corretto sia il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.) con rilevazione dei dati dagli Atti Pubblici di Compravendita e quando questi sono assenti o insufficienti, anche ai sensi della Norma UNI 11612:2015, è possibile effettuare la stima con gli asking price. Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano in alcun modo a reperire comparabili o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attinenti o non del tutto affidabili; richiede comunque degli adattamenti per colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due.

Indagini di beni simili in vendita presso le Agenzie Immobiliari hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie del bene, con differenze anche notevoli.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili immessi sul mercato e ubicati nella zona di interesse analoghe.

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili evitando che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi soprattutto online, in riferimento ai beni ubicati nella stessa zona o limitrofe, dalla natura e destinazione uguale a quello oggetto della presente stima.

Ai fini della valutazione abbiamo fatto un confronto fra i Valori di Mercato rilevati, consapevoli che detta valutazione non è una procedura di stima immobiliare bensì una presunzione di valore basata su un campione di immobili che si trovano in zone territoriali omogenee.

#### RICHIESTE DI MERCATO RILEVATE

- Appartamento (Lottizzazione San Quirico)  
Nuova Costruzione in villa bifamiliare.  
Più di 5 vani – 3 bagni - garage  
Superficie mq. 120,00 Richiesta €. 450.000,00 (prezzo/mq. 3.750,00)  
Tale costruzione fa parte della lottizzazione San Quirico in oggetto ed in particolare della tipologia costruttiva dei lotti E6 ed E7
  - Appartamento al Piano Terreno (adiacente alla lottizzazione San Quirico)  
Cucina, Soggiorno, 3 Camere, due Bagni, Garage.  
Superficie mq. 120,00 Richiesta €. 390.000 (prezzo/mq. 3.250,00)
  - Appartamento al Piano attico (adiacente alla lottizzazione San Quirico)  
Cucina, Soggiorno, 1 Camera, 1 Bagno.  
Superficie mq. 70,00 Richiesta €. 220.000 (prezzo/mq. 3.143,00)
- Naturalmente la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo di vendita effettivo di un immobile può variare; questo margine di negoziazione può essere influenzato da diversi fattori, come le condizioni del mercato, la tipologia di immobile, la posizione e non ultima l'epoca della costruzione.

Stante quanto detto, si ritiene che il Valore di Mercato (Vmf) della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima sia uguale alla media ponderata dei prezzi richiesti relative ai beni presi a confronto, in particolare, visto la tipologia dimensionale delle u.i. che compongono l'immobile ed il loro numero, considerato che la media ponderale delle u.i. prese a confronto è pari a 3.381,00 €/mq., visto la sommatoria delle superfici delle unità immobiliari residenziali del fabbricato di nuova costruzione pari a mq. 220 circa, considerando la tipologia dell'immobile, si determina il valore al mq. in €. 3.650,00 = €. 803.000,00 (Euro ottocentotremila/00).

Il Costo di Costruzione (Kc) è stato acquisito analizzando il Bollettino (dei) dei Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano anno 2024, utilizzato da imprese, professionisti, consulenti tecnici e pubbliche amministrazioni.

Per la tipologia del fabbricato da costruire sul Lotto E6, si è preso come riferimento quanto descritto nel paragrafo A5 – edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, dove i parametri di riferimento della costruzione indicate sono Volume (V.c.) mc. 789 ed una Superficie Lorda (S.l.c.) di mq. 239.

I costi delle costruzioni elencati nel paragrafo A5 sono relativi a: scavi e rinterrati, opere in c.a., vespai di sottofondo, massetti, vespai, coperture, lattonerie, impermeabilizzazione, murature e tavolati, intonaci, canne (tubazioni) e fognature, pavimenti, rivestimenti e zoccolini, serramenti in legno esterni ed interni, opere in ferro, verniciature, impianto di riscaldamento, impianto idrosanitario, impianto elettrico, impianto gas.

L'incidenza del costo della costruzione del fabbricato, così come descritto al paragrafo A5, al metro quadrato è pari a €. 1.844,00 che moltiplicato per la superficie lorda calpestabile dell'immobile costruibile sul lotto pari a mq. 220, determina un costo di €. 405.680,00.

Da tale costo, mancano le opere di sistemazione esterna e recinzioni, gli oneri di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione primaria da computare attraverso le opere realizzate e da realizzare da parte dal Consorzio San Quirico e ancora da pagare, i costi della progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e tutte le altre operazioni necessarie al conseguimento dell'Agibilità.

Il fabbricato costruibile sul Lotto E6 del Piano di Lottizzazione ha una volumetria di mc. 800 ed una superficie complessiva calpestabile degli appartamenti realizzabile di mq. 220, su un'area scoperta di mq. 824 (lotto di Lottizzazione).

I costi da aggiungere al Costo di Costruzione di cui al paragrafo A2 del prezzario citato sono di circa €. 15.000,00 per sistemazione esterna e recinzioni; gli oneri di urbanizzazione secondaria ricavati dalla tabella A1 per insediamenti residenziali del Comune di Piombino, con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc./mq. (zona C), pari a circa €. 46.000,00; Costo di Costruzione circa €. 7.000,00; progettazione architettonica e strutturale con direzione dei lavori, collaudi, progettazione impiantistica, catasto, agibilità €. 30.000,00; coordinamento progettazione e esecuzione sicurezza €. 6.500,00; utile di impresa 20% di €. 803.000,00 pari a €. 160.600,00; spese per opere di urbanizzazione primaria ed onorari tecnici da imputarsi al lotto oggetto di stima (ancora da pagare) € 23.000,00 (Quota parte calcolata in percentuale sulla base della volumetria realizzabile), per un Costo di Costruzione (Kc) di €. 693.780,00, Applicando la formula  $V_{ta} \text{ (valore trasformazione area)} = V_{mf} - (K_u + K_c + R)$  si ottiene il più probabile valore di un'area edificabile sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizia ultimato.

$$V_{ta} = \text{€} . 803.000,00 - 693.780,00 = \text{€} . 109.220,00$$

#### ***Determinazione del Valore Base d'Asta***

Per le valutazioni già espresse, in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale, si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

$$\text{€} . 109.220,00 - 10\% = \text{€} . 98.298,00.$$

#### **Conclusioni.**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato	€.	<b>109.220,00</b>
- Abbattimento 10%	€.	10.922,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Debiti con il Consorzio	€.	26.961,69 (al 31.12.2025)
		-----
- Valore Base d'Asta	€.	<b>71.336,31 ed in cifra tonda € . 71.000,00</b>

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€ . 71.000,00** (Euro settantunomila/00).

**Foglio 70 Part. 498 e 511****Lotto di terreno edificabile E7****Proprietà L'Edificio S.r.l. per 1/1****PREMESSA**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

**TERRENO EDIFICABILE** individuato con l'identificativo E6 sugli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione I.U.6 Località San Quirico nel Comune di Piombino, posto in Via Oriana Fallaci.

Confina con strada privata traversa di via Oriana Fallaci, Lotto E5, Lotto E7, area a verde del comparto di Lottizzazione, prop. L'Edificio S.r.l., salvo se altri.

La ..... è pervenuta in possesso dell'area divenuta poi parte del comparto del Piano di Lottizzazione I.U.6, di cui il lotto edificabile individuato con l'identificativo E6,

- ..... in parte per averla acquistata da ..... con sede in ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 16.12.1999, repertorio n. 43405, trascritto a Volterra il 22.12.1999 al n. 6055 di particolare;
- ..... in parte per averla acquistata da ..... con sede in ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 22.10.2001, repertorio n. 52523, trascritto a Volterra il 08.11.2001 al n. 5417 di particolare;
- ..... in parte per averla acquistata da ..... nato a ..... il ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 29.12.2003, repertorio n. 62738, trascritto a Volterra il 09.01.2004 al n. 245 di particolare;
- ..... in parte per averla acquistata da ..... con sede in ....., in virtù dell'atto rogato Notaio ..... del 30.10.2006, repertorio n. 61065, trascritto a Volterra il 07.11.2006, al n. 6480 di particolare.

A seguito della costituzione del Consorzio ..... con sede in ....., frazione ....., Via ....., avvenuta il 24.11.2008 a cura del Notaio ....., repertorio n. 78951, i beni immobili della ..... sono confluiti nel citato consorzio e poi con atti di redistribuzione immobiliare di aree tra i colottizzanti, del 25.05.2009 rogato Notaio ....., repertorio n. 80299 e trascritto a Volterra il 03.06.2009 al n. 2592 di particolare e n. 496 di particolare del 25.01.2012, assegnati pro quota ai singoli componenti del consorzio, a cui sono stati attribuiti in esclusiva in funzione della quota



**ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

**Identificazione Catastale e Conformità.**

Comune di Piombino, Foglio 70 Particella 498, Seminativo Classe 3, Ha 0.04.80 R.D. €. 1,74 e R.A. €. 1,36

Comune di Piombino, Foglio 70 Particella 511, Vigneto Classe 2 Ha. 0.03.80 R.D. €. 1,86 e R.A. €. 1,86

**INTESTAZIONE CATASTALE:**

- Particella 498  
..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 250/1000  
..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/2  
..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/4
- Particella 511  
..... con sede in ..... C.F. .... proprietà 1/1

CONFORMITA' EDILIZIA : conforme

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: terreno edificabile

**Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) rilasciato in data 22/08/2025 è risultato che il terreno in oggetto fa parte dell'Unità Territoriale Organica Elementare "UTOE6" – Città di Piombino; zona Omogenea (D.M. 1444/68): "B" zone urbane edificate di recente formazione; Piani Attuativi Vigenti (art. 97 delle NTA): "Pv n. 12 – Intervento Unitario IU6 – Loc. San Quirico" (Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 73 del 06/08/2008, modificato con successive Varianti approvate con D,C,C. n. 189 del 16/12/2015, D.C.C. n. 32 del 27/02/2019 e D.C.C. n. 15 del 28/03/2022).

Il bene **È CONFORME** agli elaborati grafici agli atti del Comune di Piombino ed allegati al Piano di Lottizzazione Intervento Unitario I.U.6 - Località San Quirico.

**Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.**



Dal punto di vista edilizio non occorre sostenere alcuna spesa di regolarizzazione o di rimessa in pristino.

Dal punto di vista catastale potrà essere presentata una Istanza in autotutela all'Agenzia del Territorio di Livorno per la corretta indicazione dell'intestazione in visura ad un costo irrisorio di cui si ritiene non doversi tenere di conto.

**Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

**a) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 16.12.1999 Rep. n° 43405 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.12.1999 al n° 9584 del Registro generale e al n° 6055 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/4 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/4.

**b) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 22.10.2001 Rep. n° 52523 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.11.2001 al n° 7986 del Registro generale e al n° 5417 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8.

**c) Preliminare** rogato Notaio ..... di Piombino del 28.12.2001 Rep. n° 53415 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.01.2002 al n° 517 del Registro generale e al n° 381 del Registro particolare, a favore di ..... , Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1.

Il preliminare non si è concretizzato con la stipula del definitivo atto di compravendita.

**d) Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 29.12.2003 Rep. n° 62738 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.01.2004 al n° 322 del Registro generale e al n° 245 del Registro particolare, a favore di ..... Cod.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8 contro ....., nato a ..... il  
....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/8.

e) **Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Piombino del 30.10.2006  
Rep. n° 61065 trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di  
Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2006 al n° 10532 del  
Registro generale e al n° 6480 del Registro particolare, a favore di ..... Cod.  
Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/3 contro  
....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di in parte di 1/2  
ed in parte di 1/3.

f) **Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep.  
n° 94592 trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra  
- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.06.2008 al n° 5216 del Registro  
generale e al n° 3334 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale  
..... per il diritto di proprietà di 1/2 ed a favore di ..... Cod. Fiscale  
..... per il diritto di proprietà di 1/2 , contro ..... Cod. Fiscale  
..... per il diritto di proprietà di 1/1.

g) **Atto di Compravendita** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep.  
n° 94592 trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra  
- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.06.2008 al n° 5217 del Registro  
generale e al n° 3335 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale .....  
per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM ed a favore di ..... Cod. Fiscale  
..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM , contro ..... Cod.  
Fiscale ..... per il diritto di SERVITU' AD AEDIFICANDUM.

h) **DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata –  
restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Lucca del 29.05.2008 Rep. n°  
94591 trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.06.2008 al n° 5573 del Registro  
generale e al n° 873 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale  
....., contro ..... Cod. Fiscale .....

i) **Atto di Ridistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti** rogato Notaio .....  
di Piombino del 25.05.2009 Rep. n° 80299 trascritto presso l'Agencia delle  
Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

03.06.2009 al n° 4165 del Registro generale e al n° 2592 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, e trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6.

**j) Atto di Ridistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti** rogato Notaio ..... di Piombino del 25.05.2009 Rep. n° 80299 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di .....

..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di  
..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6, contro  
....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in  
parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in  
parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto  
di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale  
..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro  
..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in  
parte di 2/6, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di  
Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.01.2012 al n° 688 del  
Registro generale e al n° 496 del Registro particolare a favore di ..... Cod.  
Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in parte di 2/6, a  
favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di  
1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto  
di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 1/6, a favore di ....., Cod. Fiscale .....  
per il diritto di proprietà di 1/6, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il  
diritto di proprietà di 1/6, contro ....., Cod. Fiscale ..... per il diritto di  
proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale  
..... per il diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro  
..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in parte di 1/1 ed in  
parte di 4/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà in  
parte di 1/2 ed in parte di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il  
diritto di proprietà in parte di 1/2 ed in parte di 2/6.

- k) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata –  
restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Piombino del 20.01.2010 Rep.  
n° 81969 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra  
- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.01.2010 al n° 551 del Registro  
generale e al n° 114 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale  
..... contro ..... Cod. Fiscale .....
- l) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata –  
restrizione dei beni** rogato Notaio ..... di Piombino del 26.01.2012 Rep.  
n° 87725 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra



- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.02.2012 al n° 894 del Registro generale e al n° 150 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....

**m) Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Livorno del 08.02.2012 Rep. n° 463/2012 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.03.2012 al n° 2089 del Registro generale e al n° 1557 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2 e contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/2, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 2/6, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6 e contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/6.

**n) Decreto di trasferimento immobili** del Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31.05.2019 al n° 4574 del Registro generale e al n° 3416 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1

**o) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Atto Giudiziario – restrizione dei beni** Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.08.2019 al n° 6900 del Registro generale e al n° 840 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....

**p) DOMANDA DI ANNOTAZIONE Atto Giudiziario – restrizione dei beni** Tribunale di Livorno del 03.04.2019 Rep. n° 94/2012 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.08.2019 al n° 6902 del Registro generale e al n° 842 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ....., contro ..... Cod. Fiscale .....



**q) Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Livorno del 13.01.2025 Rep. n° 92 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.01.2025 al n° 623 del Registro generale e al n° 447 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1 contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1,

**Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti iscrizioni:

**a) Iscrizione** del 30.10.2006 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 61066, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale €. 1.300.000,00 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2006 al n° 10533 del Registro generale e al n° 2317 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Su questa formalità, sono presenti le annotazioni per restrizione dei beni elencate alle trascrizioni sopra descritte.**

**b) Iscrizione** del 30.10.2006 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 61066, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale €. 1.300.000,00 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.11.2006 al n° 11273 del Registro generale e al n° 2451 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Su questa formalità, sono presenti le annotazioni per restrizione dei beni elencate alle trascrizioni sopra descritte.**

**c) Iscrizione** del 26.06.2019 rogato notaio ..... di Piombino, repertorio n. 107673, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Capitale €. 350.000,00 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Volterra



- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.06.2019 al n° 5414 del Registro generale e al n° 775 del Registro particolare, a favore di ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà di 1/1, contro ..... Cod. Fiscale ..... per il diritto di proprietà 1/1.

**Posizione giuridica del bene.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà della ..... C.F. ...., con sede in ..... Via .....

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 05/09/2025, l'appezzamento di terreno risultava libero da costruzioni con vegetazione spontanea di media altezza presente sulla quasi totalità del lotto. Il lotto risulta essere privo di recinzione ma la strada privata che ne consente l'accesso è chiusa alle due estremità con recinzione metallica.

**Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

**Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Il trasferimento è soggetto al regime di IVA.

**Descrizione del bene.**

L'appezzamento di terreno ha una forma regolare e con andamento semi pianeggiante, su cui è presente una vegetazione di tipo spontaneo abbastanza diffusa nel lotto.

L'accesso al lotto avviene dalla strada privata che origina e termina dalla via Oriana Fallaci. La strada privata che ne consente l'accesso è chiusa alle due estremità con recinzione metallica.

Secondo quanto indicato sugli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione I.U.6, la superficie del Lotto E6 è di mq. 824 ed il volume massimo realizzabile è di mc. 800, con tipologia "A – A\*" con distribuzione degli alloggi di tipo b1 (bifamiliare in duplex) b2 (bifamiliare a piano singolo), t2 (trifamiliare) e q1 (quadrifamiliare). La superficie catastale derivante dal Tipo di Frazionamento che ha portato alla individuazione dei lotti è di mq. 665.

Il lotto risulta essere predisposto per gli allacciamenti primari di acqua, luce, gas e telefono.

L'edificazione potrà essere attuata attraverso il rilascio del Permesso di Costruire oppure

con SCIA alternativa a Permesso di Costruire.

### **Condizioni particolari.**

Ai fini dell'edificazione del lotto, si dovranno rispettare le condizioni indicate sulle N.T.A. del Piano di Lottizzazione e sulla convenzione stipulata tra il Comune di Piombino ed il Consorzio San Quirico in data 21.12.2010, repertorio n. 5154 e successiva integrazione.

### ***Determinazione del Valore di Mercato***

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'area edificabile con metodo indiretto o analitico.

Questo metodo ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Definito il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (Vmf), si procede alla valutazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per il completamento dell'urbanizzazione dell'area (Ku), che quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc) e rischio d'impresa (R). Il valore di stima dell'area (Va) risulterà pertanto determinato dalla differenza :  $Va = Vmf - (Kc + Ku + R)$ .

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato, nonostante lo scrivente ritenga che il procedimento di stima applicabile più corretto sia il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.) con rilevazione dei dati dagli Atti Pubblici di Compravendita e quando questi sono assenti o insufficienti, anche ai sensi della Norma UNI 11612:2015, è possibile effettuare la stima con gli asking price. Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano in alcun modo a reperire comparabili o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attinenti o non del tutto affidabili; richiede comunque degli adattamenti per colmare la distanza che separa

l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due.

Indagini di beni simili in vendita presso le Agenzie Immobiliari hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie del bene, con differenze anche notevoli.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili immessi sul mercato e ubicati nella zona di interesse analoghe.

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili evitando che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi soprattutto online, in riferimento ai beni ubicati nella stessa zona o limitrofe, dalla natura e destinazione uguale a quello oggetto della presente stima.

Ai fini della valutazione abbiamo fatto un confronto fra i Valori di Mercato rilevati, consapevoli che detta valutazione non è una procedura di stima immobiliare bensì una presunzione di valore basata su un campione di immobili che si trovano in zone territoriali omogenee.

#### RICHIESTE DI MERCATO RILEVATE

- Appartamento (Lottizzazione San Quirico)

Nuova Costruzione in villa bifamiliare.

Più di 5 vani – 3 bagni - garage

Superficie mq. 120,00 Richiesta €. 450.000,00 (prezzo/mq. 3.750,00)

Tale costruzione fa parte della lottizzazione San Quirico in oggetto ed in particolare della tipologia costruttiva dei lotti E6 ed E7

- Appartamento al Piano Terreno (adiacente alla lottizzazione San Quirico)

Cucina, Soggiorno, 3 Camere, due Bagni, Garage.

Superficie mq. 120,00 Richiesta €. 390.000 (prezzo/mq. 3.250,00)

- Appartamento al Piano attico (adiacente alla lottizzazione San Quirico)

Cucina, Soggiorno, 1 Camera, 1 Bagno.

Superficie mq. 70,00 Richiesta €. 220.000 (prezzo/mq. 3.143,00)

Naturalmente la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo di vendita effettivo di un immobile può variare; questo margine di negoziazione può essere influenzato da diversi fattori, come le condizioni del mercato, la tipologia di immobile, la posizione e non ultima

l'epoca della costruzione.

Stante quanto detto, si ritiene che il Valore di Mercato (Vmf) della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima sia uguale alla media ponderata dei prezzi richiesti relative ai beni presi a confronto, in particolare, visto la tipologia dimensionale delle u.i. che compongono l'immobile ed il loro numero, considerato che la media ponderale delle u.i. prese a confronto è pari a 3.381,00 €/mq., visto la sommatoria delle superfici delle unità immobiliari residenziali del fabbricato di nuova costruzione pari a mq. 220 circa si determina il valore al mq. in €. 3.650,00 = €. 803.000,00 (Euro ottocentotremila/00).

Il Costo di Costruzione (Kc) è stato acquisito analizzando il Bollettino (dei) dei Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano anno 2024, utilizzato da imprese, professionisti, consulenti tecnici e pubbliche amministrazioni.

Per la tipologia del fabbricato da costruire sul Lotto E6, si è preso come riferimento quanto descritto nel paragrafo A5 – edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, dove i parametri di riferimento della costruzione indicate sono Volume (V.c.) mc. 789 ed una Superficie Lorda (S.l.c.) di mq. 239.

I costi delle costruzioni elencati nel paragrafo A5 sono relativi a: scavi e rinterri, opere in c.a., vespai di sottofondo, massetti, vespai, coperture, lattonerie, impermeabilizzazione, murature e tavolati, intonaci, canne (tubazioni) e fognature, pavimenti, rivestimenti e zoccolini, serramenti in legno esterni ed interni, opere in ferro, verniciature, impianto di riscaldamento, impianto idrosanitario, impianto elettrico, impianto gas.

L'incidenza del costo della costruzione del fabbricato, così come descritto al paragrafo A5, al metro quadrato è pari a €. 1.844,00 che moltiplicato per la superficie lorda calpestabile dell'immobile costruibile sul lotto pari a mq. 220, determina un costo di €. 405.680,00.

Da tale costo, mancano le opere di sistemazione esterna e recinzioni, gli oneri di urbanizzazione secondaria, gli oneri di urbanizzazione primaria da computare attraverso le opere realizzate e da realizzare da parte dal Consorzio San Quirico e ancora da pagare, i costi della progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e tutte le altre operazioni necessarie al conseguimento dell'Agibilità.

Il fabbricato costruibile sul Lotto E6 del Piano di Lottizzazione ha una volumetria di mc. 800 ed una superficie complessiva calpestabile degli appartamenti realizzabile di mq. 220, su un'area scoperta di mq. 862 (lotto di lottizzazione).

I costi da aggiungere al Costo di Costruzione di cui al paragrafo A2 del prezzario citato

sono di circa €. 15.000,00 per sistemazione esterna e recinzioni; gli oneri di urbanizzazione secondaria ricavati dalla tabella A1 per insediamenti residenziali del Comune di Piombino, con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc./mq. (zona C), pari a circa €. 46.000,00; Costo di Costruzione circa €. 7.000,00; progettazione architettonica e strutturale con direzione dei lavori, collaudi, progettazione impiantistica, catasto, agibilità €. 30.000,00; coordinamento progettazione e esecuzione sicurezza €. 6.500,00; utile di impresa 20% di €. 803.000,00 pari a €. 160.600,00; spese per opere di urbanizzazione primaria ed onorari tecnici da imputarsi al lotto oggetto di stima (ancora da pagare) € 23.000,00 (Quota parte calcolata in percentuale sulla base della volumetria realizzabile), per un Costo di Costruzione (Kc) di €. 693.780,00,

Applicando la formula  $V_{ta} (\text{valore trasformazione area}) = V_{mf} - (K_u + K_c + R)$  si ottiene il più probabile valore di un'area edificabile sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizia ultimato.

$V_{ta} = \text{€} 803.000,00 - 693.780,00 = \text{€} 109.220,00$

#### ***Determinazione del Valore Base d'Asta***

Per le valutazioni già espresse, in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale, si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

$\text{€} 109.220,00 - 10\% = \text{€} 98.298,00$ .

#### **Conclusioni.**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- **Valore di Mercato**      **€. 109.220,00**
- **Abbattimento 10%**      €.    10.922,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- **Debiti con il Consorzio** €.    26.961,69 (al 31.12.2025)
- 
- **Valore Base d'Asta**      €.    71.336,31 **ed in cifra tonda € 71.000,00**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€ 71.000,00** (Euro settantunomila/00).

Il sottoscritto specifica, infine, che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita per tutti i Lotti.**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), novembre 2025

Il Tecnico  
Geom. Puccioni Giacomo



#### **\*Allegati Generali**

1. Quesito del GdE
2. Giuramento e accettazione dell'esperto
3. Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Dichiarazione Agenzia Entrate Livorno
5. Estratto di mappa catastale attuale
6. Pratica Edilizia Lottizzazione (NTA Lottizzazione e Planivolumetrico)
7. Previsione spese future per Lottizzazione
8. Quote insolute Lottizzazione
9. Elenco Formalità Conservatoria Registri Immobiliari
10. Trascrizioni
11. Iscrizioni
12. Lettera invio Perizia e Allegati
13. Ricevute PEC

#### **Allegati LOTTO 1**

14. Prospetto riassuntivo Lotto 1
15. Visure catastali storiche
16. Estratto di mappa catastale
17. Estratto foto satellitare

18. Pratica Edilizia Lottizzazione (Piante tipologia palazzina)  
19. Fotografie



**Allegati LOTTO 2**

- 20. Prospetto riassuntivo Lotto 2
- 21. Visure catastali storiche
- 22. Estratto di mappa catastale
- 23. Estratto foto satellitare
- 24. Pratica Edilizia Lottizzazione (Piante e prospetti tipologia bifamiliare)
- 25. Fotografie



**Allegati LOTTO 3**

- 26. Prospetto riassuntivo Lotto 3
- 27. Visure catastali storiche
- 28. Estratto di mappa catastale
- 29. Estratto foto satellitare
- 30. Pratica Edilizia Lottizzazione (Piante e prospetti tipologia bifamiliare)
- 31. Fotografie



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Elisa Pinna

## Esecuzione Immobiliare n° 24/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Integrazione alla perizia di stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

Si premette che la stima effettuata dal sottoscritto Esperto Estimatore per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare n. 24/2025, come già descritto nella Perizia di stima depositata, è stata eseguita con il metodo indiretto o analitico, attraverso il confronto con il valore di mercato di costruzioni ultimate aventi una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quelle realizzabili nelle aree oggetto di stima. Una volta definito il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (Vmf), si è provveduto alla valutazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per il completamento dell'urbanizzazione dell'area (Ku), quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc) e rischio il d'impresa (R). Il valore di stima dell'area (Va) risultante viene pertanto determinato dalla differenza :  $Va = Vmf - (Kc + Ku + R)$ .

L'indagine è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili evitando che quelli utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare, evidenziando che i valori di mercato rilevati si riferiscono a beni finiti completi di ogni accessorio e pertinenza, quali terrazze, balconi, rimesse, cantine, giardini, etc.

L'osservazione alla Perizia depositata, seppur contenente valutazioni condivisibili comprendenti coefficienti di omogeneizzazione e superfici ragguagliate utilizzabili per altre casistiche di stima, non tiene di conto dell'analisi effettuata dal sottoscritto relativamente ai valori desunti dalle richieste di mercato indicate in perizia; Tali richieste si riferiscono



dell'intera consistenza immobiliare messa in vendita, comprensiva di ogni accessorio e pertinenza che compongono l'appartamento, si prenda ad esempio un appartamento facente parte della lottizzazione I.U. 6 località San Quirico in oggetto, riconducibile alla tipologia costruttiva dei lotti E6 ed E7, comprendente tutti gli accessori e pertinenze che lo compongono. Oppure un altro bene preso a confronto, adiacente alla lottizzazione I.U. 6 località San Quirico, nella cui descrizione di quanto oggetto di vendita, oltre all'appartamento viene indicato anche il garage, con prezzo richiesto complessivo comprensivo anche di quest'ultimo, senza fare differenziazioni di valore.

In merito all'osservazione relativa al Lotto 2 (lotto edificabile E6 del Piano di Lottizzazione) e al Lotto 3 (lotto edificabile E7 del Piano di Lottizzazione), dove il CTP *"non comprende la motivazione per la quale, per questi lotti non sono stati presi in considerazione i costi relativi alle tinteggiature interne ed esterne, i massetti e per la finitura e posa in opera di pavimenti ...."*, si evidenzia quanto segue. Come indicato nella perizia di stima e descritto nel paragrafo A5 - edilizia residenziale di tipo medio e di pregio del Bollettino (dei) dei prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli ingegneri ed Architetti di Milano, i costi di costruzione per tale tipologia elencati nel citato paragrafo E5, comprendono anche quelli per tinteggiature, massetti e pavimenti.

Stante quanto sopra, il valore al mq. utilizzato dal sottoscritto è stato ottenuto dividendo il prezzo di vendita richiesto con la superficie indicata nell'annuncio, comprensiva delle pertinenze (balconi, rimessa etc.) mentre dal calcolo del CTP si evince che oltre alla superficie dell'appartamento sono state aggiunte quelle ragguagliate di pertinenze ed accessori.

Riepilogando, per il lotto 1 (lotto edificabile E18 del Piano di Lottizzazione) €/mq. 3.250,00 e per i lotti 2 e 3 (lotti edificabili E6 e E7 del Piano di Lottizzazione) €/mq. 3.650,00, in considerazione di quanto premesso, si determina la seguente conclusione:

**LOTTO 1 (lotto edificabile E18 del Piano di Lottizzazione)**

**Si conferma il valore di mercato attribuito al lotto 1 pari a €. 530.645,00, con valore base d'Asta pari a €. 391.000,00**

**LOTTO 2 (lotto edificabile E6 del Piano di Lottizzazione)**

Si conferma il valore di mercato attribuito al lotto 1 pari a €. 109.220,00, con valore base d'Asta pari a €. 71.000,00

**LOTTO 3 (lotto edificabile E7 del Piano di Lottizzazione)**

Si conferma il valore di mercato attribuito al lotto 1 pari a €. 109.220,00, con valore base d'Asta pari a €. 71.000,00

In ultimo ma non di minore importanza, senza che le indagini di seguito descritte abbiano influenzato la valutazione dei beni, si evidenzia che l'attribuzione di un valore di mercato congruo e attendibile consentirà una vendita rapida dei beni all'asta.

Durante le fasi preparatorie della stima in oggetto, sono state acquisite informazioni inerenti la vendita di lotti di terreno edificabili facenti parte della lottizzazione I.U. 6 località San Quirico, avvenute con trattative private con le seguenti risultanze:

Lotto M1 venduto nell'anno 2024 a €. 100.000,00 (come tipologia lotti E6 e E7)

Lotto M2 venduto nell'anno 2016 a €. 100.000,00 (come tipologia lotti E6 e E7)

Sulla base dei criteri sopra esposti, ritengo di aver fornito i dovuti chiarimenti e di non dover rivedere la valutazione di stima già depositata.

Rosignano Marittimo, 12.12.2025



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Elisa Pinna

**Esecuzione Immobiliare n° 24/2025**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da



Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Integrazione alla perizia di stima**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ad integrazione della perizia, si rimette la seguente documentazione:

- Convenzione stipulata in data 21.12.2010, Rep n. 5154, tra il Comune di Piombino ed il lottizzante;
- Integrazione alla Convenzione, stipulata in data 09.05.2012, Rep n. 5608;
- Atto costitutivo Consorzio San Quirico registrato a Piombino il 24.11.2008;
- Statuto Consorzio San Quirico
- Verbale di Consiglio Comunale 2022/15;
- Bozza II atto integrativo (allegato alla Delibera Consiglio Comunale 2022/15);
- Allegato A – Convenzione IU 6 VAR 3 (allegato alla Delibera Consiglio Comunale 2022/15);
- Lettera del Comune di Piombino relativa alla trasmissione dei documenti.

Relativamente ai contenuti della convenzione stipulata in data 21.12.2010, all'art. 3 i lottizzanti si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione e precisamente:

- a) *Fognature per acque meteoriche;*
- b) *Fognature per acque reflue, con le modalità che saranno concordate tra i lottizzanti e l'ente gestore del servizio;*
- c) *Rete idrica, con le modalità che saranno concordate tra i lottizzanti e l'ente gestore del servizio;*
- d) *Canalizzazioni per rete distributiva elettrica, telefono e gas con le modalità che saranno concordate con i lottizzanti e i vari Enti Gestori dei singoli Servizi;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

e) *Pubblica illuminazione;*

f) *Verde pubblico "G3" interno al perimetro dell'IU, individuato in colore verde nell'allegato "B" alla presente convenzione, pari a mq. 2.189;*

Quanto ai punti a), b), c), d) ed e) sono stati realizzati, mentre quanto al punto f) risulta da completare.

La manutenzione delle opere di cui ai punti b), c) e d) avverrà con le modalità che saranno concordate tra i lottizzanti e gli Enti Gestori dei Servizi. La manutenzione delle opere di cui ai punti a), e) ed f) saranno a carico del Comune, una volta effettuata la cessione delle stesse.

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti saranno cedute dai lottizzanti al Comune gratuitamente. Ad oggi non risulta avvenuta la cessione di quanto ai punti sopra descritti.

In data 09.05.2012 è stata stipulato un atto integrativo e di modifica della convenzione stipulata in data 21.12.2010.

La modifica ed integrazione di tale atto è dovuta ad una nota inviata al Comune di Piombino da parte del Consorzio San Quirico in data 30.01.2012, prot. n. 2092, con cui richiedeva la modifica della convenzione relativa al PdL IU 6, in seguito all'entrata in vigore del D.L. 201/2011.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 4 aprile 2012 è stato approvato l'atto integrativo e modificativo della convenzione originaria, al fine di disciplinare le modalità realizzative delle opere pubbliche e private di uso pubblico da parte del lottizzante, ai sensi del D.L. n. 201 del 06.12.2011 che ha sostituito quanto precedentemente disciplinato dal D. Lgs. n. 163/2006.

Il suddetto atto modifica i contenuti degli art. 6, 8 ,11 e 14 della convenzione del 21.12.1010, che vengono riscritti con l'atto integrativo e di modifica della convenzione sottoscritto in data 09.05.2012.

In relazione ai seguenti allegati:

- Verbale di Consiglio Comunale 2022/15;
- Bozza II atto integrativo (allegato alla Delibera Consiglio Comunale 2022/15);



- Allegato A – Convenzione IU 6 VAR 3 (allegato alla Delibera Consiglio Comunale 2022/15);

con lettera di trasmissione da parte del Comune di Piombino, precisa che il II atto integrativo suddetto non è stato sottoscritto in quanto le lavorazioni previste non sono state avviate.

Rosignano Marittimo, 15.04.2026



Geom. Puccioni Giacomo



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Elisa Pinna

**Esecuzione Immobiliare n° 24/2025**

Promossa da



CASTAGNETO BANCA 1910 CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro

L'EDIFICIO S.R.L.

**Integrazione alla perizia di stima**

A causa di un refuso contenuto alle pagine 39 e 48 della perizia di stima già depositata, inerente il LOTTO 3 della perizia, ed allo stesso modo nella versione privacy della stessa per le pagine 37 e 45, si rimette a rettifica le pagine 39 e 48 della perizia e le pagine 37 e 45 della versione privacy, in sostituzione di quelle costituenti la perizia già depositata.

Si precisa che l'errore consiste nell'attribuzione del lotto di terreno edificabile E6 anziché correttamente del lotto edificabile E7, come individuato sugli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione I.U.6 Località San Quirico nel Comune di Piombino. Il Lotto E7 è correttamente indicato nel titolo del LOTTO 3 alla pagina 39 della perizia. Inoltre a pagina 48 della perizia, oltre alla inesatta individuazione del lotto edificabile E6, anche la superficie del lotto, ricavata dagli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione, non è mq. 824 bensì di mq. 862. Tale differenza è ininfluenza ai fini della stima già effettuata in quanto eseguita sulla base del progetto allegato al Piano di Lottizzazione ed in base al volume massimo realizzabile che come indicato in perizia è di mc. 800.

Tutti gli altri dati ed elementi descrittivi della perizia di stima rimangono invariati.

Rosignano Marittimo, 30.04.2026

Geom. Puccioni Giacomo

