

TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderel
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Simona Capurso

Esecuzione Immobiliare n° 48/2022

-promossa da :

-, con sede in, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di, e per essa, con sede in, codice fiscale, Part. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di, rappresentata e difesa dall'Avv. (c.f.), ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in;

Avv.:

creditori intervenuti :

-, corrente in, codice fiscale, rappresentato e difeso dall'Avv. (c.f.), ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in

Avv.:

contro:

-XXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXX XXXXXXXXX N.xx, XXXXX XXXXXXXXX (XX), per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

Stato civile: Vedovo

-XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXX XXXXXXXXX N.XX, XXXXX XXXXXXXXX (XX), per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

Stato civile: **Deceduta in data 06.09.2024**

-Esperto estimatore :

Geom. Paolo Gremigni

-Custode :

Avv. Carla Leonardi, Calata Italia n.17, Portoferraio (LI)

-Data decreto di nomina :

12.05.2022

-Data Giuramento :

19.05.2022

-Data udienza ex 569 cpc:

17.07.2025

LOTTO UNICO

-Porzioni immobiliari in Comune di Marciana (LI), Via delle Mimose e precisamente;

-Unità immobiliare al piano terra-seminterrato, ad uso abitazione, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, composta da tre locali e accessori, con annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva, al Catasto Fabbricati F. 44 mapp. 532 sub.602, unito al mapp. 534 sub.601, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 85, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.76, R.C. -. 778,56.

-Autorimessa al piano seminterrato, con accesso dalla via detta e corte di pertinenza dell'unità immobiliare di cui sopra, al Catasto Fabbricati F. 44 mapp. 534 sub.602, cat. C/6, cl.2, mq.37, sup.catastale mq. 44, R.C. -.53,50.

R.G.E. Procedura n. 48/2022

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	(e per essa)
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Avv.
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Avv.
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXX XXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXX XXXXX <i>(Deceduta in data 06.09.2024)</i>				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

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

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

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

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

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

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

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

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

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	Xxxxx XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX				
15/12/1977	notaio	Luigi Lombardi	data	15/12/1977	repertorio	59587
al	TRASCRIZIONE					
16/06/2025	Ufficio	Portoferraio	data	27/12/1977	n. particolare	1288

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	Comune di Marciana (LI)				
14/10/1994	notaio	Maria Alessandra Panbianco	data	14/10/1994	repertorio	51895
al	TRASCRIZIONE					
16/06/2025	Ufficio	Portoferraio	data	21/11/1994	n. particolare	1608

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
12/01/2012	notaio	Maria Alessandra Panbianco	data	12/01/2012	repertorio	95520
al	ISCRIZIONE					
16/06/2025	Ufficio	Portoferraio	data	19/01/2012	n. particolare	19

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
11/07/2013	notaio	Maria Alessandra Panbianco	data	11/07/2013	repertorio	97168
al	ISCRIZIONE					
16/06/2025	Ufficio	Portoferraio	data	15/07/2013	n. particolare	198

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
23/10/2015	notaio	Tribunale di Monza	data	23/10/2015	repertorio	4006/19
al	ISCRIZIONE					
16/06/2025	Ufficio	Portoferraio	data	04/02/2019	n. particolare	482

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
29/05/2017	notaio	Tribunale di Monza	data	29/05/2017	repertorio	14629/15
al	ISCRIZIONE					
16/06/2025	Ufficio	Portoferraio	data	04/02/2019	n. particolare	483

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
01/12/2016	notaio	Giudice di Pace di Monza	data	01/12/2016	repertorio	34/17
al	ISCRIZIONE					
16/06/2025	Ufficio	Portoferraio	data	04/02/2019	n. particolare	484

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
16/11/1974	notaio	Giudice di Pace di Monza	data	17/07/2018	repertorio	2018/18
al	ISCRIZIONE					
06/11/2008	Ufficio	Portoferraio	data	04/02/2019	n. particolare	485

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
28/01/1980	notaio	Giudice di Pace di	data	08/09/2015	repertorio	11138/15
al	ISCRIZIONE					
06/11/2008	Ufficio	Portoferraio	data	04 /02/2019	n.	486

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni				
06//11/2008	notaio	Giudice di Pace di Monza	data	10/09/2015	repertorio	11263/2015
al	ISCRIZIONE					
31/05/2024	Ufficio	Portoferraio	data	04/02/2019	n. particolare	487

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
31/05/2024	notaio		data		repertorio	2
al	TRASCRIZIONE					
25/02/2025	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Abitazione

Non si sono riscontrati titoli edilizi che legittimino la destinazione abitativa dell'unità immobiliare, né risulta possibile una sanatoria edilizia in tal senso, né con altre destinazioni.

il Comune di Marciana ha dato risposta con PEC a firma del Responsabile del Servizio, alla richiesta di chiarimenti effettuata dal sottoscritto come segue: *<Visti e verificati gli atti ed i titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata;*

Con la presente si conferma che agli atti di questo Ufficio non vi è un effettivo titolo abilitativo relativo al cambio d'uso in abitazione del piano interrato pertanto il piano interrato non risulta essere legittimato quale unità abitativa per civile abitazione&...=

Autorimessa

L'unità immobiliare non risponde a quanto contenuto nella Concessione edilizia di cui alla Pratica 4411, con la quale veniva autorizzata la costruzione di un manufatto interrato a pianta rettangolare di dimensioni lorde pari a ml. 8,50 x ml. 6,70, costituito da un locale autorimessa dimensioni interne di ml. 5,20 x ml. 6,10, e da due locali adiacenti ad uso deposito acqua e loc. tecnico autoclave; è stato invece realizzato un unico locale interrato, ad uso garage, con pianta resa irregolare dall'andamento in linea <spezzata> del fronte di accesso dalla strada insistente sulla corte dell'abitazione, e leggermente più grande rispetto a quello concesso, e non sono stati costruiti i due ulteriori locali previsti. All'interno del locale autorimessa è poi stata realizzata una seconda porta, oltre a quella carrabile già prevista in progetto, che attraverso scalini esterni conduce al locale autoclave già esistente, e quindi alla corte dell'unità abitativa.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

Si segnala tuttavia, ai fini della continuità delle trascrizioni, il decesso dell'esecutata sig., deceduta a) in data, in relazione al quale non risulta essere stata trascritta alcuna Accettazione dell'eredità.

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

-Porzioni immobiliari in Comune di Marciana (LI), Via delle Mimose e precisamente; -Unità immobiliare al piano terra-seminterrato, ad uso abitazione, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, composta da tre locali e accessori, con annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva, al Catasto Fabbricati F. 44 mapp. 532 sub.602, unito al mapp. 534 sub.601, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 85, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.76, R.C. -. 778,56. CONFINI: Via delle Mimose, propr. [REDACTED] (strada interna), terrapieno su più lati, propr. [REDACTED] autorimessa stessa propr.. -Autorimessa al piano seminterrato, con accesso dalla via detta e corte di pertinenza dell'unità immobiliare di cui sopra, al Catasto Fabbricati F. 44 mapp. 534 sub.602, cat. C/6, cl.2, mq.37, sup.catastale mq. 44, R.C. -.53,50. CONFINI: Terrapieno su più lati, corte dell'immobile F. 44 mapp. 532 sub.602, di proprietà dei sigg..

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	194.949,64 -..
Spese regolarizzazioni/ripristino	11.300,00 -..
Debiti condominiali	3.812,93 -..
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	Arrot. 180.000,00 -..

Prezzo base d'asta al lordo spese	156.215,12 -..
Spese regolarizzazioni/ripristino	11.300,00 -..
Debiti condominiali	3.812,93 -..
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	Arrot. 141.000,00 -..

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------

Il sottoscritto **Geom. Paolo Gremigni**, con studio in Cecina (LI), P.zza Ivan Iori n.12, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n.734, ed al n. 216 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso:

- di essere stato nominato quale esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del G.d.E. in data **12.05.2022** pervenuto con Pec del **14.05.2022** (**All. n.01**);

-che in data **19.05.2022** il sottoscritto prestava giuramento tramite deposito telematico, come da Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico e Giuramento in data 18.05.2022 (**All. n.02**);

-che in data **30.05.2022** veniva data comunicazione agli esecutati sigg. Xxxx XXXXXXXX e XXXXXXXX Xxxx, tramite Raccomandata A.R. della data del sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento. Copia di detta comunicazione e delle ricevute di ritorno delle raccomandate venivano trasmesse con Pec in data **01.06.2022** anche al legale degli esecutati, avv. Gianpaolo Rizzo (**All.03**).

-che in data **13.06.2022** veniva esperito il sopralluogo di rito, alla presenza del Sigg. Xxxx XXXXXXXX (esecutato), del figlio Xxxx XXXXX, e del custode Avv. Carla Leonardi, provvedendo ad effettuare le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico degli immobili oggetto della procedura; di detto sopralluogo veniva redatto Verbale, sottoscritto dagli intervenuti (**all. n.04**)

-che con Pec del **22.08.2022**, si è depositata al Comune di Marciana Richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere Visione delle Pratiche Edilizie depositate al suddetto Ente relativamente al fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento (**All. n.05**);

-che in data **23.08.2022** si è proceduto all'accesso agli atti presso il Comune di Marciana, visionando le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio tecnico Comunale, così come riassunto nella comunicazione ricevuta a mezzo Pec dallo stesso Comune in data **24.08.2024** (**All. n.06**);

-che è stata inoltrata richiesta per **Pec** all'Agenzia delle Entrate in data **25.09.2022** al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'AdE ha risposto in merito con **PEC** in data **17.10.2022** (**All. n.07**);

-che in data **09.10.2022** è stata depositata richiesta di proroga dei termini di espletamento Dell'incarico da parte del sottoscritto, relazionando al contempo sulla presenza di problematiche relative sia alla conformità urbanistica dell'immobile oggetto della procedura sorte durante l'esame della documentazione reperita presso il Comune di Marciana, sia alla effettiva consistenza degli immobile oggetto della procedura, essendo emerso che sulla corte dell'immobile stesso è stato edificato con regolare concessione edilizia un locale autorimessa interrato, mai denunciato al catasto dei fabbricati (**All. n.09**);

-che in data **10.10.2022** si è inoltrata per pec richiesta all'AdE 3 Ufficio del Territorio di Livorno, per prendere visione dell'originaria planimetria catastale dell'abitazione (scheda n.

327 del 11.03.1977, e che questo rispondeva in data **12.10.2022** comunicando che la planimetria non risultava presente presso il loro archivio (**All.08**);

- che nell'udienza del **17.11.2022** veniva concessa la proroga richiesta e data autorizzazione al sottoscritto a procedere all'accatastamento dell'autorimessa interrata realizzata sulla corte dell'immobile oggetto di pignoramento;

-che in data **13.02.2023** il sottoscritto eseguiva in loco i rilievi topografici atti all'espletamento dell'incarico complementare conferito, depositando poi all'AdE - Ufficio del Territorio di Livorno il relativo Tipo Mappale, che veniva approvato in data 16.02.2023 (**All. n.10**);

-che in data **15.02.2023** il sottoscritto provvedeva ad inoltrare al Comune di Marciana a mezzo Pec una richiesta di chiarimenti circa le problematiche sorte in merito alla conformità urbanistica dell'immobile (**All.11**);

-che in data **15.02.2023** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **02.03.2023** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **14.09.2023**;

-che in data **18.07.2023** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **04.08.2023** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **18.01.2024**;

-che in data **22.11.2023** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **15.01.2023** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **23.05.2024**;

-che in data **22.03.2024** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **19.04.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **19.09.2024**;

-che in data **22.06.2024** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **28.06.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **07.11.2024**;

-che in data **16.09.2024** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **17.09.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **06.02.2025**;

-che in data **27.12.2024** il sottoscritto procedeva al deposito presso l'AdE 3 Ufficio del Territorio di Livorno <Denuncia di variazione per modifica identificativo= 3 Prot. LI0096973

del 27.12.2024, e <Dichiarazione di unità afferenti edificate su aree di corte= 3 Prot. LI0096974 del 27.12.2024, per il definitivo accatastamento dell'autorimessa interrata **(All.12)**;

-che in data **29.11.2024** veniva depositato l'intervento nella procedura del Condominio <Le Mimose=;

-che in data **18.12.2024** il sottoscritto eseguiva un ulteriore sopralluogo agli immobili oggetto della procedura, al fine di verificare alcune misurazioni in particolar modo relative all'autorimessa interrata;

-che in data **11.01.2025** la data di comparizione delle parti veniva prorogata d'ufficio al **06.02.2025**;

-che in data **22.01.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **23.01.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **15.04.2025**;

-che in data **31.01.2025**, prot. 1672 del 03.02.2025, il sottoscritto inviava al Comune di Marciana pec di sollecito alla risposta alla precedente pec del 15.02.2023, circa l'effettiva situazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, già F. 44 mapp. 532 graffato al 534 **(All.13)**.

-che con pec in data **25.03.2025**, il Comune di Marciana dava risposta alla predetta pec del sottoscritto, fornendo le necessarie indicazioni circa l'effettiva situazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, già F. 44 mapp. 532 graffato al 534 **(All.14)**

-che con pec in data **30.03.2025**, il sottoscritto richiedeva le certificazioni anagrafiche (stato civile ed estratto atto di matrimonio con eventuali annotazioni circa lo stato patrimoniale scelto) di entrambi gli esecutati al Comune di XXXXXXXXXXXX (XX).

-che con pec in data **31.03.2025**, il Comune di XXXXXXXXXXXX trasmetteva le certificazioni relative alla sig.ra XXXXXXXX XXXXX **(All.15)**, specificando altresì che la medesima era deceduta in data 06.09.2024.

-che con pec in data **31.03.2025**, il sottoscritto richiedeva il certificato di morte dell'esecutata sig.ra XXXXXXXX XXXXX al Comune di XXXXXXXXXXXX, che lo rilasciava con pec del **01.04.2025** **(All.16)**.

-che dopo sollecito per pec in data **05.04.2025**, il Comune di XXXXXXXXXXXX rilasciava in data **07.04.2025** anche le certificazioni anagrafiche dell'esecutato sig. XXXX XXXXX **(All.17)**.

-che in data **07.04.2025** il sottoscritto si recava presso la Conservatoria dei RR.II. di Portoferraio, al fine di effettuare visure della documentazione cartacea relativa all'atto di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati e di quello in esso richiamato avente oggetto altra unità abitativa compresa nello stesso fabbricato, in particolare degli allegati (planimetrie e frazionamenti) agli atti stessi **(all.18)**.

- sottoscritto, dopo colloqui telefonici con l'Ufficio Tecnico Comunale, si è recato presso l'Ufficio stesso in data **07.05.2025**, al fine di valutare eventuali possibilità di sanatoria della situazione urbanistica dell'abitazione oggetto di pignoramento, alla luce di quanto comunicato dal Comune in data **25.03.2025**, come già sopra riportato.

-che dopo la comunicazione che il sottoscritto ha trasmesso alla Cancelleria E.I., evidenziando le difficoltà nel consegnare la perizia nei tempi previsti date le operazioni in corso di definizione della situazione urbanistica degli immobili oggetto della procedura, l'udienza programmata per il giorno **15.05.2025** è stata rinviata al **17.07.2025**;

-che nell'ambito del rinvio suddetto si richiedeva al sottoscritto di depositare nei 15 gg. successivi alla relativa comunicazione, una relazione dalla quale si evincesse lo stato delle operazioni peritali;

-che in data **26.05.2025** si provvedeva alla richiesta all'Amministrazione del Condominio, dell'effettivo ammontare delle quote condominiali ancora da corrispondere da parte degli esecutati (il condominio si è costituito nella procedura esecutiva come sopra evidenziato), e delle eventuali deliberazioni da parte del condominio relative a spese straordinari. A seguito di detta richiesta l'Amministrazione Condominiale dava risposta con mail in data 16.06.2025.

-che in data 28.05.2025 il sottoscritto provvedeva al deposito della suddetta relazione sullo stato delle operazioni peritali.

Considerato che il quesito proposto è il seguente:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto

non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri

pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà

sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

11. Presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) **INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1 – Inquadramento immobile oggetto di analisi

A.1.1 – Unità immobiliare ad uso abitazione

A.1.2 – Unità immobiliare ad uso autorimessa

A.2 – Identificazione catastale e coerenza

A.2.1 – Unità immobiliare ad uso abitazione

A.2.2 – Unità immobiliare ad uso autorimessa

A.2.3 – Regularizzazione catastale

A.3 – Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 – Identificazione progettuale

A.3.2 – Verifica rispondenza edilizia

A.3.3 – Regularizzazione edilizia

A.3.4 – Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili

A.4 – Gravami sulla proprietà

A.5 – Stato di possesso

A.6 – Vincoli di natura condominiale

A.7 – Disciplina fiscale del trasferimento

A.8 – Pendenze giudiziarie

A.9 – Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – Descrizione del bene

B.2 – Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.3 – Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

C.1 – Scelta della modalità di vendita in lotti

C.2 – Scelta del procedimento di stima

C.3 – Determinazione dei valori

C.3.1 – Determinazione del valore d'uso (abitazione)

C.3.2 – Determinazione del valore di mercato (Autorimessa con corte e accessori)

C.4 – Determinazione del prezzo base d'asta

C.5 – Esposizione del valore <worst case>

CONCLUSIONI

-Porzioni immobiliari in Comune di Marciana (LI), Via delle Mimose e precisamente:

-Unità immobiliare al piano terra-seminterrato, ad uso abitazione, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, composta da tre locali e accessori, con annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva, al Catasto Fabbricati F. 44 mapp. 532 sub.602, unito al mapp. 534 sub.601, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 85, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.76, R.C. €. 778,56.

-Autorimessa al piano seminterrato, con accesso dalla via detta e corte di pertinenza dell'unità immobiliare di cui sopra, al Catasto Fabbricati F. 44 mapp. 534 sub.602, cat. C/6, cl.2, mq.37, sup.catastale mq. 44, R.C. €.53,50.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

- Trattasi di porzioni immobiliari poste in Comune di Marciana (LI), Via delle Mimose, e precisamente:

A.1.1 Unità immobiliare ad uso abitazione

- Unità immobiliare al piano terra-seminterrato, ad uso abitazione, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, composta da tre locali e accessori, con annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva.

-al catasto fabbricati:

- F. 44 mapp. 532 sub.602, unito al mapp. 534 sub.601, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 85, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.76, R.C. €. 778,56.

CONFINI : Via delle Mimose, propr. XXXXXXXX-XXXXXXX (strada interna), terrapieno su più lati, propr. XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, autorimessa stessa propr. XXXX.

A.1.2 Unità immobiliare ad uso abitazione

-Autorimessa al piano seminterrato, con accesso dalla via detta e corte di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al punto precedente A.1.2.

-al catasto fabbricati:

- F. 44 mapp. 534 sub.602, cat. C/6, cl.2, mq.37, sup.catastale mq. 44, R.C. €.53,50.

CONFINI : Terrapieno su più lati, corte dell'immobile F. 44 mapp. 532 sub.602, di proprietà dei sigg. XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX.

(si precisa che detta unità, non menzionata nell'atto di pignoramento, è stata edificata sull'area di corte della porzione immobiliare oggetto di esecuzione, citata nel medesimo atto, e rappresentata al Catasto Terreni al F. 44 del Comune di Marciana, mappale n. 534, il tutto come da Concessione Edilizia n. 1060/93 del 28.01.1993 (Prat. n. 4411). Come da verbale del G.E. dell'udienza in data 17.02.2022, il sottoscritto ha provveduto alla denuncia al Catasto Fabbricati della predetta unità, con Tipo Mappale Prot. 2023/10472 del 16.02.2023 (All.10), e successiva pratica DOCFA prot. LI0096974 del 27.12.2024 (All.12).

Titolarità :

- XXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXX XXXXXXXXX N.XX, XXXX XXXXXXXXX (XX), per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

Stato civile: Vedovo

- XXXXXXX XXXX., nata a XXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXX XXXXXXXXX N.XX, XXXX XXXXXXXXX (XX), per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

Si segnala che la signora XXXXXXX XXXX è deceduta in XXXXXXXX il XX.XX.XXXX, come da Atto di Morte del Comune di XXXXXXXX n.XXX P. 2 S. B anno XXXX e certificato di morte allegato (All.16). Non si evincono trascritte accettazioni di eredità.

Titolo provenienza :

- Atto di compravendita Notaio Luigi Lombardi del 15/12/1977, rep. 59587/12134, trascritto a Portoferraio il 27/12/1977 ai nn. 1735/1288, a favore di XXXXXXX XXXX, nata a XXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, e XXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, coniugi in comunione dei beni, e contro XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, (All.19).

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

A.2.1.-Unità immobiliare ad uso abitazione

Catasto fabbricati:

- F.44 Mapp. 532 sub.602 unito al 534 sub. 601, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 85, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.76, R.C. -> 778,56. Gli attuali dati del Catasto Fabbricati derivano da:

-VARIAZIONE del 27.12.2024 Pratica LI0096973 in atti dal 27.12.2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ⁽¹⁾;

(1) L9identificativo antecedente la variazione era: F.44 mapp. 532 unito al mapp. 534, corrispondente a quello indicato nel pignoramento;

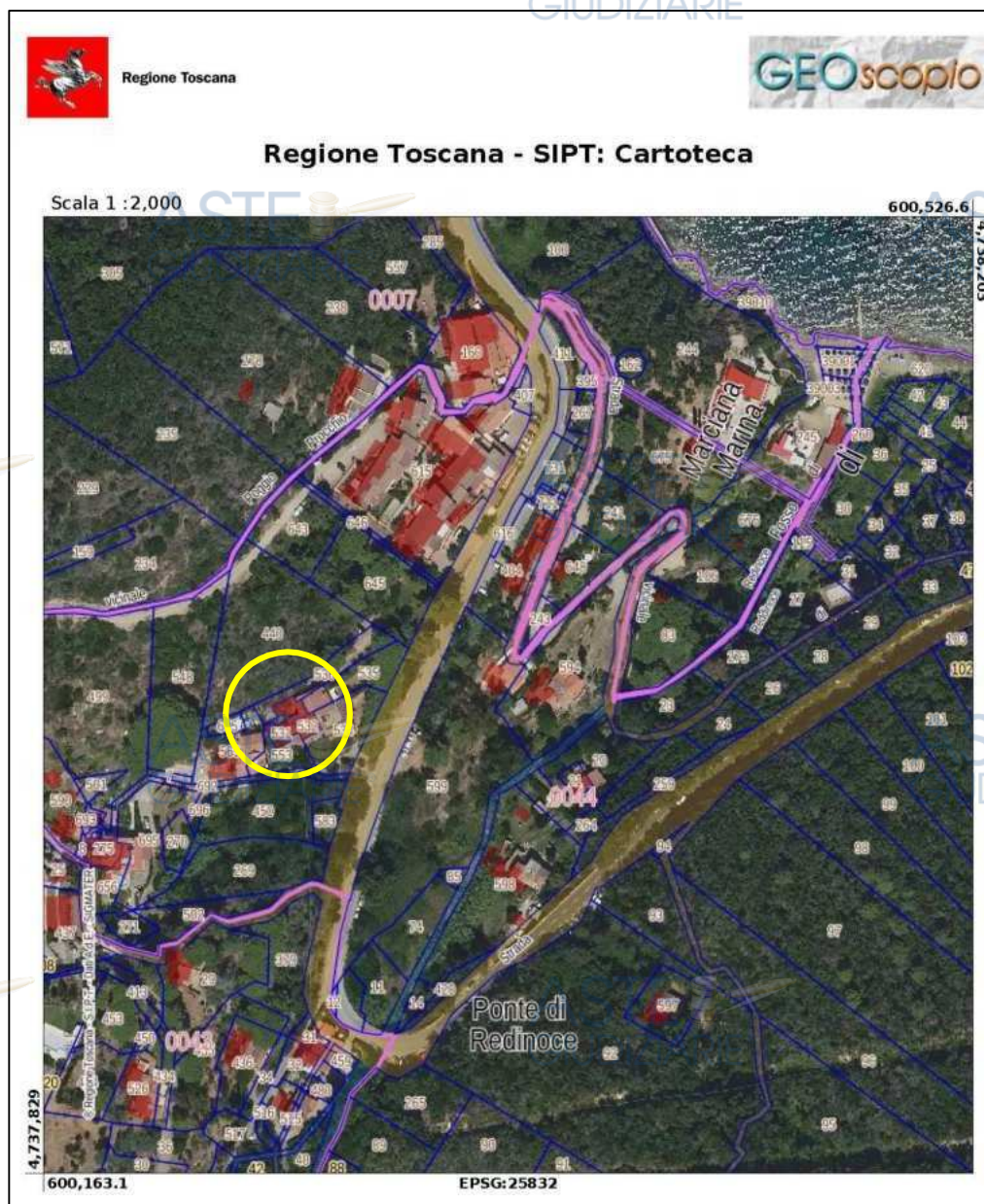
-VARIAZIONE per inserimento dati di superficie del 09.01.2015;

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.02.2015 Pratica LI0012977 in atti dal 28.02.2015 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC;

-VARIAZIONE del 07/02/2013 Pratica LI0021871 in atti dal 07.02.2013, COLLEGAMENTO CORTE ESCLUSIVA (2);

(2) L9identificativo antecedente la variazione era: F.44 mapp. 532;

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.03.2011 Pratica LI0055505 in atti dal 15.03.2011 per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE;



DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE
(Scheda 5054/A del 1987);

-COSTITUZIONE del 12.03.1977 Pratica LI0002624 in atti dal 10-01-2008 (scheda
327 del 1977)⁽³⁾ ;

⁽³⁾ La scheda 327 del 1977 è quella menzionata nel titolo di provenienza sopra
menzionato;

Catasto terreni:

.F.44, mapp. 530, Ente Urbano sup. Ha. 0.00.60 e mapp. 534, Ente Urbano, sup. Ha.
0.06.20.

Entrambe le particelle derivano dal Tipo di frazionamento n. 3 del 05.02.1977, con il
quale l'originaria particella 440, Pasc. Cesp., Cl. U, sup. Ha. 0.50.00, R.D. £. 1000,
R.A. £. 1000, dava origine alle particelle 440, sup. Ha. 0.28.50, 530 sup. Ha. 0.00.90,
531 sup. Ha. 0.00.80, 532 sup. Ha. 0.00.60, 533 sup. Ha. 0.00.30, 534 sup. Ha. 0.06.20,
535 sup. Ha. 0.04.00, 536 sup. Ha. 0.04.70 e 537 sup. Ha. 0.04.00.

-La particella 532 del F. 44, Pasc. Cesp., Cl. U, sup. Ha. 0.00.60, R.D. £. 12, R.A. £.
12, ha poi assunto gli attuali dati come da Variazione d'Ufficio del 27.05.2013, Pratica
LI0087782, in atti dal 27.05.2013.

-La particella 534 del F. 44, Pasc. Cesp., Cl. U, sup. Ha. 0.06.20, R.D. £. 124, R.A. £.
124, ha poi assunto il mapp. 534, Ente Urbano, sup. Ha. 0.06.20, con variazione del
07.02.2013, Pratica LI0021865 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, in
atti dal 07.02.2013.

La particella 534 è stata quindi oggetto di TIPO MAPPALE del 16.02.2023, n. Pratica
LI 0010472, avente per oggetto l'autorimessa di cui al successivo punto A.2.2.

Coerenza soggettiva

L'unità immobiliare non risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi visura
All. n.20); è riportata in visura la sig.ra XXXXXXXX XXXXX c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta in XXXXXXXXX il XX.XX.XXXX, per cui si
dovrà procedere alle corrette vulture a seguito dei dovuti atti successivi.

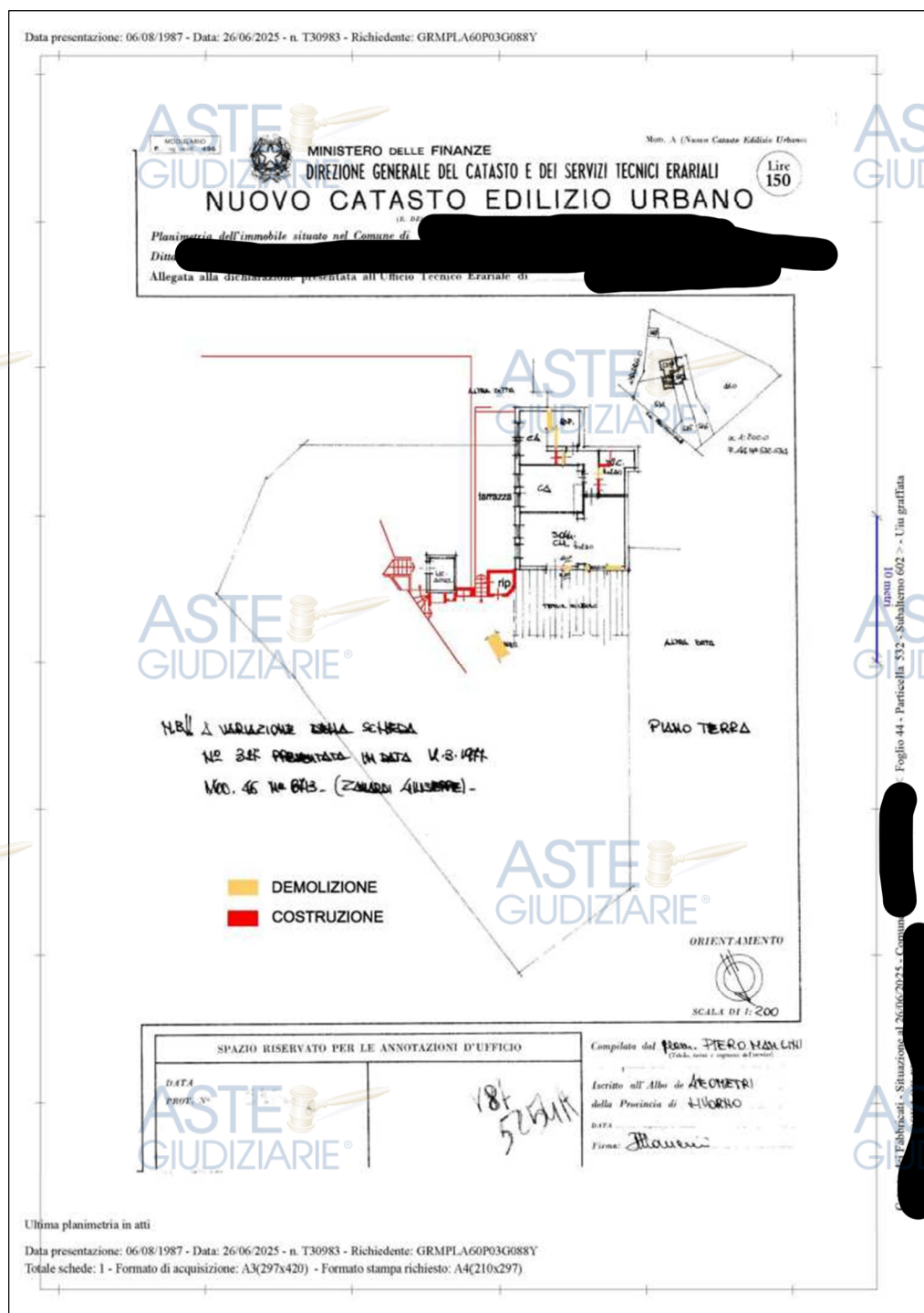
Coerenza oggettiva

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate 3 Ufficio Prov.le del
Territorio di Livorno (**All. n.21**), non corrisponde allo stato dei luoghi;

- Si sono rilevate la mancata rappresentazione di alcuni accessori esterni, insistenti sulla
corte, ed alcune difformità nella posizione di tramezzature interne rispetto alla
situazione rilevata in sede di sopralluogo.

Tale aspetto di difformità dello stato dell'immobile rappresentato nella planimetria
catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate 3 Ufficio del Territorio, passa

in secondo piano se rapportiamo il tutto allo stato di illegittimità urbanistico-edilizia dell'unità abitativa stessa, con particolare riferimento alla comunicazione pervenuta al sottoscritto pec in data 25.03.2025, prot. 4574/2025, a firma del responsabile



*Sovrapposizione stato dei luoghi-plan. Catastale
F. 44 mapp. 532 sub.602 unito al 534 sub. 601 (All.47)*

Dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Marciana, in cui si legge: < &
si conferma che agli atti di questo Ufficio non vi è un effettivo titolo abilitativo relativo

al cambio d'uso in abitazione del piano interrato pertanto il piano interrato non risulta essere legittimato quale unità abitativa per civile abitazione &=.

Tuttavia, ai fini dell'aggiornamento degli atti catastali allo stato rilevato in sede di sopralluogo, si renderebbe necessario il deposito di Tipo Mappale per la rappresentazione del ripostiglio esterno, e quindi di una denuncia di Variazione DOCFA con la nuova planimetria.

A.2.2- Locale autorimessa

Catasto fabbricati:

-F.44 Mapp. 534 sub.602, cat. C/6, cl.2, mq.37, sup.catastale mq. 44, R.C. -1.53,50.

Gli attuali dati del Catasto Fabbricati derivano da:

-Costituzione con Pratica Docfa LI0096974 del 27.12.2024, UNITA9 AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE.

Catasto terreni:

.F.44, mapp. 534, Ente Urbano, sup. Ha. 0.06.20.

La particella 534 deriva dal Tipo di frazionamento n. 3 del 05.02.1977, con il quale l'originaria particella 440, Pasc. Cesp., Cl. U, sup. Ha. 0.50.00, R.D. £. 1000, R.A. £. 1000, dava origine alle particelle 440, sup. Ha. 0.28.50, 530 sup. Ha. 0.00.90, 531 sup. Ha. 0.00.80, 532 sup. Ha. 0.00.60, 533 sup. Ha. 0.00.30, 534 sup. Ha. 0.06.20, 535 sup. Ha. 0.04.00, 536 sup. Ha.0.04.70 e 537 sup. Ha. 0.04.00.

-La particella 534 del F. 44, Pasc. Cesp., Cl. U, sup. Ha. 0.06.20, R.D. £. 124, R.A. £. 124, ha poi assunto il mapp. 534, Ente Urbano, sup. Ha. 0.06.20, con variazione del 07.02.2013, Pratica LI0021865 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, in atti dal 07.02.2013.

-La medesima particella 534 è stata quindi oggetto di TIPO MAPPALE del 16.02.2023, n. Pratica LI 0010472, avente per oggetto l'autorimessa in questione.

Coerenza soggettiva

L'unità immobiliare non risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi visura **All. n.20**); è riportata in visura la sig.ra XXXXXXXX XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta in XXXXXXXX il XX.XX.XXXX, per cui si dovrà procedere alle corrette volture a seguito dei dovuti atti successori.

Coerenza oggettiva

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate 3 Ufficio Prov.le del Territorio di Livorno (**All. n.22**), corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

A.2.3-Regolarizzazione catastale

Per le suddette operazioni di regolarizzazione della planimetria catastale relativa all'unità abitativa dovranno essere corrisposte le competenze professionali al/ai

tecnico/tecnici incaricato/i, nonché le pertinenti spese vive; l'importo non al momento quantificabile con esattezza in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali, ma si ritiene possa essere contenuto in ammontare omnicomprensivo di **€ 1.800,00**, (euro milleottocento/00), somma della quale lo scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 Identificazione progettuale

A seguito delle richieste effettuate, come già relazionato, all'Ufficio Tecnico - Edilizia privata del comune di Marciana, e delle conseguenti ricerche, si sono reperite, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva di che trattasi, le seguenti pratiche edilizie:

-Unità immobiliare ad uso abitazione

- P.E. 1485 - (All.23) -

-Nulla-osta n.779/bis del 06.10.1973, prot.5535/73, rilasciato ai sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXX, per la costruzione di n° 2 Villette abbinate.

-Nulla-osta n.883 del 29.11.1974, Variante in corso d'opera alla Lic. N.779/bis del 06.10.1973.

-Permesso di costruzione n.847 del 07.03.1975, Variante in corso d'opera alla Lic. N.779/bis del 06.10.1973, per costruzione di una casa in Loc. Redinoce.

-Permesso di abitabilità n.440 del 14.11.1975, per n. 2 Villette, 15 vani utili e 6 accessori.

- P.E. 4548 – Prot. 4769 – Pratica Condonò edilizio 494/86 (All.24) -

-Concessione edilizia n.632/1990 <in sanatoria= del 05.11.1990, Costruzione di locale autoclave e sistemazioni esterne in loc. Redinoce. *(All'interno della Pratica edilizia non esiste nessuna documentazione (domanda, relazione tecnica, elaborati grafici) che possa ricondurre ad una legittimazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare quale <abitazione=.*

- P.E. 4412 – Prot. 1819 (All.25) -

-Concessione edilizia n.635/1990 del 05.11.1990, Costruzione di loggiato e cambio di destinazione in loc. Redinoce. *(All'interno della Pratica edilizia non esiste nessuna documentazione (domanda, relazione tecnica, elaborati grafici) che possa ricondurre ad un cambio d'uso, né risulta pagata alcuna somma a titolo di oneri di urbanizzazione in proposito.*

-Unità immobiliare ad uso autorimessa

- P.E. 4411 – Prot. 1818 (All.26) -

-Concessione edilizia n.1060/1993 del 28.01.1993, per la Costruzione di garage interrato in loc. Redinoce. *(Non esiste all'interno della pratica alcuna documentazione relativa all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione, quali inizio lavori, fine lavori o altro).*

A.3.2 Rispondenza edilizia

Unità ad uso abitazione

Nelle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Marciana non si sono riscontrati, in sede di visura delle medesime, documenti che attestino la legittimazione dell'unità in questione con destinazione di abitazione:

- nel Permesso di Abitabilità e di uso di cui alla Prat.ed. n. 1485, relativa all'originaria costruzione del fabbricato di cui la porzione oggetto di esecuzione fa parte, si menzionano due <villette= ad uso abitazione, entrambe assolutamente non riconducibili all'unità immobiliare in questione, peraltro raffigurata nei grafici allegati all'ultima variante in corso d'opera rilasciata in data 05.10.1973, con la semplice dizione di <Piano interrato=.

- nei grafici allegati alla pratica edilizia n. 4548 (prat. Condonò Edilizio n. 494/86), conc.ne edilizia in sanatoria n. 632/90 del 05.11.1990, viene rappresentato uno <stato approvato= dell'unità immobiliare in questione, corrispondente in pratica a quello rilevato in sede di sopralluogo dal sottoscritto, con destinazioni abitative dei singoli vani, ripetuto poi come tale nello <stato attuale=, evidenziando solo quali opere da sottoporre a sanatoria un loggiato antistante il fronte di ingresso, un piccolo vano accessorio ad uso <ricovero autoclave= ed un barbecue esterno; anche nei <Modelli 47/85-A e 47/85-R= di corredo all'istanza di sanatoria, si evidenziano superfici riconducibili al locale autoclave a al barbecue, e nel dispositivo della Concessione in sanatoria si evidenziano quali oggetto della stessa, lavori di <&Costruzione locale autoclave e sistemazioni esterne eseguiti nell'immobile posto in loc. Redinoce da destinare a : Abitazione civile&=

Alla pratica di condono è allegata una planimetria catastale in cui l'unità in questione risulta iscritta al Catasto fabbricati come abitazione.

- nella medesima data del ritiro della Concessione in sanatoria di cui sopra, il 05.11.1990, viene rilasciata dal Comune di Marciana sullo stesso immobile anche la Conc.ne edilizia n. 635/1990 (Prat. 4412) relativa a < Costruzione di Loggiato e cambio di destinazione=; all'interno della pratica i grafici si riferiscono soltanto alla <Pianta del giardino=, con una diversa disposizione delle sistemazioni esterne dell'unità immobiliare, comunque indicata come <appartamento= sia nello stato attuale sia nello stato modificato, riconducibili alla realizzazione di un piccolo ripostiglio, di un barbecue, di un alloggio bombole gas oltre ad una pavimentazione esterna ed

all'allargamento di due aperture sul fronte di ingresso. Quanto graficamente rappresentato corrisponde peraltro a ciò che è descritto nella relazione tecnica allegata alla pratica, ed indicato nella relativa domanda di permesso, per cui non si capisce se il <cambio di destinazione= menzionato nella Concessione Edilizia rilasciata sia un semplice <refuso=, o se abbia invece un sostanziale significato nel titolo abilitativo.

Da tale disamina si evince come nel tempo intercorso tra l'abitabilità dell'originaria pratica di costruzione del fabbricato (prat.ed. n. 1485) ed il rilascio della Concessione sanatoria del 1990 relativa al Condono Edilizio del 1986 (Prat. 4548), non vi sia un effettivo Titolo abilitativo relativo alla trasformazione del Piano Interrato del fabbricato in quell'abitazione che come tale viene poi raffigurata nella stessa pratica di condono quale <Stato approvato=, stante poi il fatto che nelle pratiche successive sia sempre stata trattata effettivamente come abitazione.

Del resto tale eventuale cambio d'uso sarebbe potuto avvenire solo attraverso procedura di Condono/sanatoria, vista l'altezza di ml. 2,30 dei locali, abbondantemente al di sotto del minimo consentito di 2,70 ml. per i vani abitabili.

Nell'atto di acquisto dell'immobile tra il costruttore dell'immobile e l'attuale proprietario-esecutato, si legge inoltre testualmente < &.Il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX vende ai signori XXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX che accettano e comprano : nel corpo di fabbrica al mappale n. 532, l'unità immobiliare posta al piano seminterrato e alla quale è soprastante altra unità immobiliare non oggetto di compravendita&..=, il tutto senza specificarne la destinazione d'uso.

Stante pertanto tale <incertezza=, e vista altresì la determinante importanza dell'effettiva destinazione d'uso della porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione ai fini della sua valutazione, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Marciana, con PEC del 15.02.2023 (**All.11**), se l'immobile in questione sia da intendersi, sulla scorta degli atti e dei titoli abilitativi depositati, effettivamente legittimato quale unità abitativa per civile abitazione, anche in relazione ad eventuali possibili richieste di interventi edilizi futuri.

Dopo solleciti telefonici del sottoscritto alla risposta, ed un'ulteriore richiesta per PEC in data **31.01.2025**, protocollata in data **03.02.2025** con il n. 2025/1672, il Comune di Marciana ha dato risposta con PEC a firma del Responsabile del Servizio, (**All.14**), in cui si legge <&.Visti e verificati gli atti ed i titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata;

Con la presente si conferma che agli atti di questo Ufficio non vi è un effettivo titolo abilitativo relativo al cambio d'uso in abitazione del piano interrato pertanto il piano interrato non risulta essere legittimato quale unità abitativa per civile abitazione&..=

Oltre alla destinazione d'uso dell'unità, differente da quella in effetti autorizzata, si registra inoltre, rispetto ai grafici di progetto approvato, anche una diversa conformazione planimetrica dell'unità stessa, con piccole varianti anche rispetto a quanto autorizzato con la prat.ed. 4412, il tutto come raffigurato nell'elaborato grafico allegato (**All.27**), e di seguito riportato in copia.

Unità ad uso autorimessa

L'unità immobiliare non risponde a quanto contenuto nella Concessione edilizia di cui alla Pratica 4411, con la quale veniva autorizzata la costruzione di un manufatto interrato a pianta rettangolare di dimensioni lorde pari a ml. 8,50 x ml. 6,70, costituito da un locale autorimessa dimensioni interne di ml. 5,20 x ml. 6,10, e da due locali adiacenti ad uso deposito acqua e loc. tecnico autoclave; è stato invece realizzato un unico locale interrato, ad uso garage, con pianta resa irregolare dall'andamento in linea <spezzata> del fronte di accesso dalla strada insistente sulla corte dell'abitazione, e leggermente più grande rispetto a quello concesso, e non sono stati costruiti i due ulteriori locali previsti, il tutto come rappresentato nel già menzionato elaborato grafico (**All.27**). All'interno del locale autorimessa è poi stata realizzata una seconda porta, oltre a quella carrabile già prevista in progetto, che attraverso scalini esterni conduce al locale autoclave già esistente, autorizzato con la pratica di condono 4548 già sopra citata.

A.3.3 - Regolarizzazione edilizia

Unità ad uso abitazione

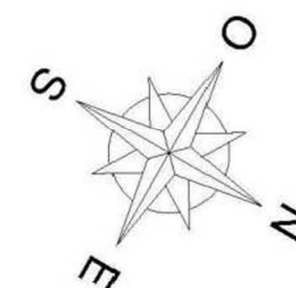
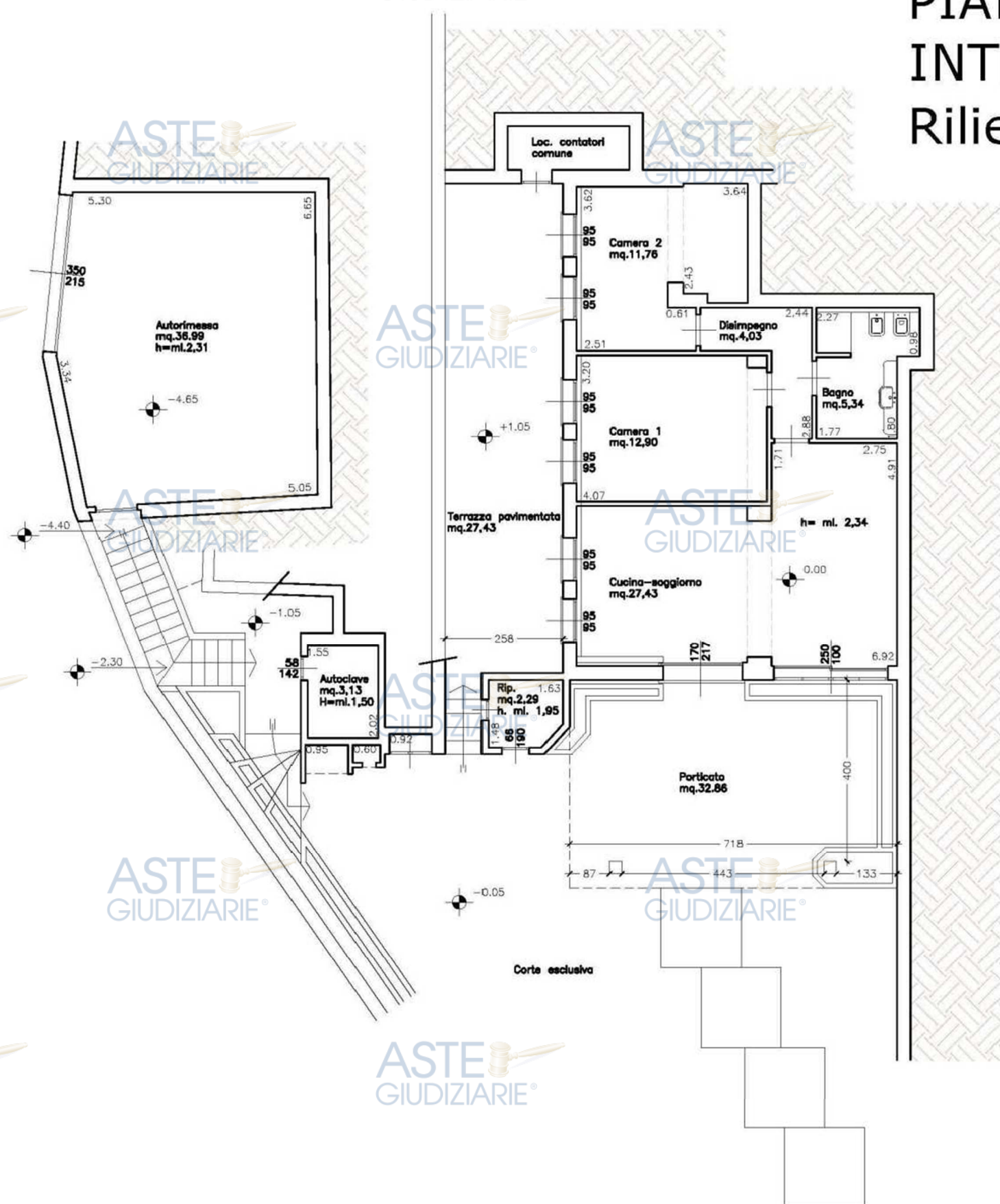
Nei titoli abilitativi di cui alla Prat.ed. 1485, in particolar modo nel *Permesso di costruzione n.847 del 07.03.1975, Variante in corso d'opera alla Lic. N.779/bis del 06.10.1973, per costruzione di una casa in Loc. Redinoce*, l'unità in questione figura come <Piano interrato>, privo di accesso dall'esterno.

Si ritiene che dal punto di vista della destinazione, non sia possibile assoggettare l'unità ad un cambio d'uso in abitazione, essenzialmente a causa dell'altezza interna di ml. 2,30 che fa venire meno i necessari requisiti minimi igienico-sanitari.

Alla luce di quanto poi riportato nella sopra richiamata comunicazione ricevuta dal Comune di Marciana in data 23.03.2025, nonché dell'esame degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio vigenti del medesimo Comune, e di quanto scaturito dal colloquio intercorso con il Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata in data 07.05.2025, l'unità immobiliare in questione risulta illegittima dal punto di vista urbanistico-edilizio, né risulta sanabile; il tutto come dal combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e 40, comma 6 della L. 28.02.1985, n.47.

Nel caso specifico siamo in presenza di un immobile abusivo e non sanabile, <& le nullità> di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 <& non si

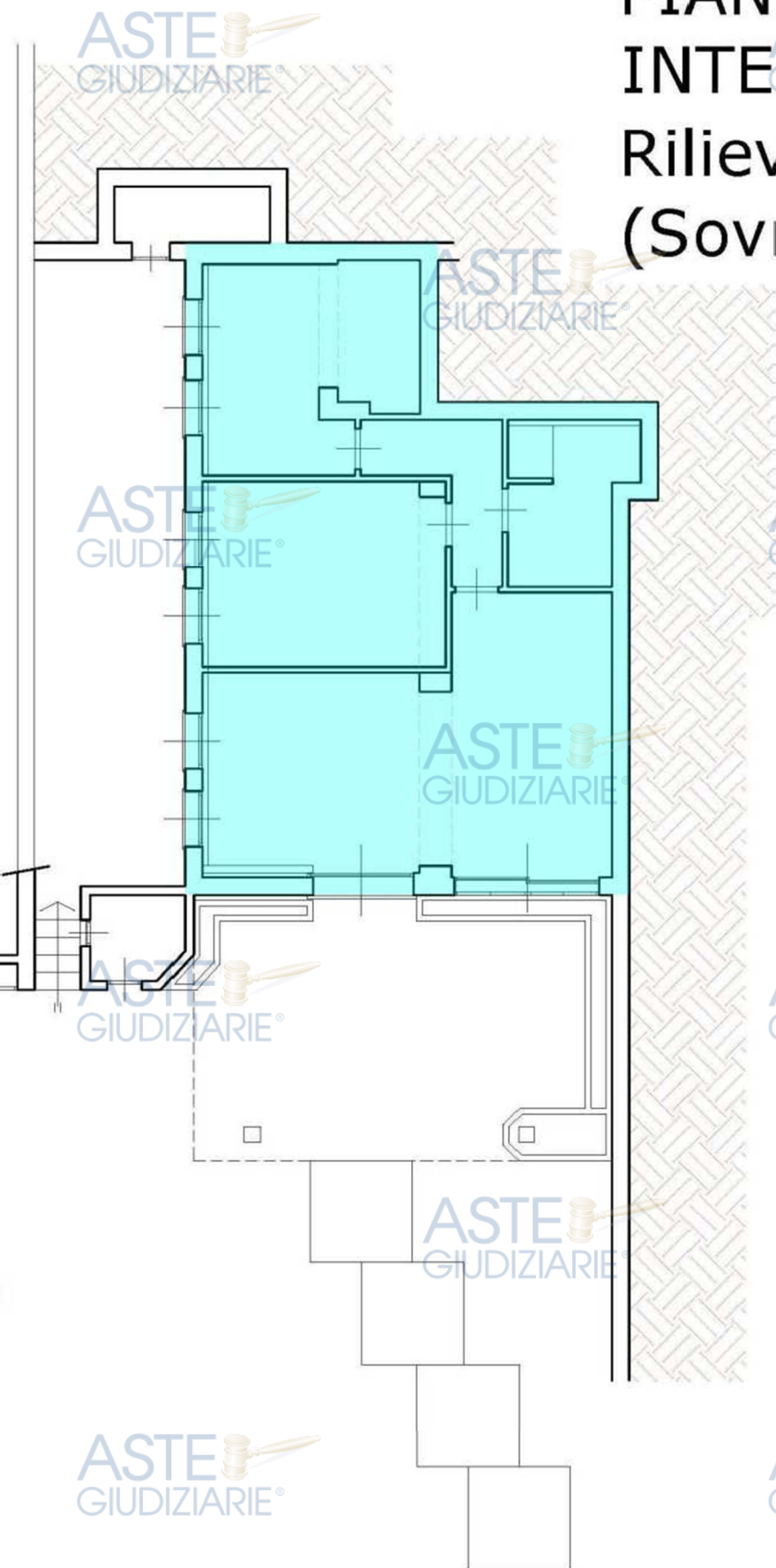
PIANO INTERRATO-SEMINTERRATO Rilievo dello stato dei luoghi Scala 1:100



PIANO INTERRATO-SEMINTERRATO

Rilievo delle difformità (Sovrapposizione)

Scala 1



-  STATO CONCESSIONATO
-  STATO REALIZZATO
-  UNITA' ABITATIVA ILLEGITTIMA
-  PUNTO DI VISTA URBANISTICO



Unità ad uso autorimessa

Alla luce delle normative vigenti, si ritiene che le difformità rilevate rispetto al titolo abilitativo di cui alla Prat.ed. 4412 siano riconducibili alla *<parziale difformità>*, possano comunque essere sanate con un permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, previa ottenimento parere della competente Soprintendenza.

Detta procedura comporta il pagamento di sanzioni/oneri concessori da determinarsi secondo i disposti della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., e la corresponsione delle competenze professionali dovute al/ai tecnico/tecnici incaricato/i per il deposito delle pratiche comunali, nonché le pertinenti spese vive, non al momento quantificabili in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Detti importi vengono oggi ipotizzati esclusivamente ai fini della valutazione dei costi da sostenersi come detrazione al valore di mercato dell'immobile, con ipotesi tecniche di massima assunte, rimandando all'aggiudicatario il deposito delle pratiche necessarie presso l'Amministrazione comunale.

Per tali attività è ipotizzabile un importo forfettario onnicomprensivo (sanzioni/oneri concessori, tributi al Comune e spese tecniche), di €. **9.500,00** (euro noveilacinquecento/00), somma del quale lo scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

A.3.4 - Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili**Piano strutturale vigente**

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento è individuata nel Piano Strutturale Intercomunale di Marciana e Marciana Marina, approvato dal Comune di Marciana con Del. C.C. n. 22 del 03.04.2023, all'interno del *<Territorio urbanizzato>* (Art.4 dello Statuto del Territorio - Disciplina di piano), nel *<Sistema della fascia costiera>*, (Art. 11 dello Statuto del Territorio - Disciplina di piano); è inoltre inserito nell'U.T.O.E. 5 *<Procchio>* (art. 29 dello Statuto del Territorio - Disciplina di piano).

Nell'Allegato B del Piano Strutturale Intercomunale (Art. 10 dello Statuto del Territorio - Disciplina di piano), *<Indagini geologico-tecniche>*, e nella Tav. GEO3 allegata, le porzioni immobiliari in oggetto risultano individuate in area con *<Pericolosità geologica elevata G3>*. **(All.28).**

Vincoli sovraordinati

Dall'esame della documentazione allegata al Piano Strutturale, l'area in questione risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- *Vincolo idrogeologico*
- *Vincolo D.Lgs. 22.01.2004 n.42 (Codice del Paesaggio) art.136*
- *Vincolo D.Lgs. 22.01.2004 n.42 (Codice del Paesaggio) art.142 comma 1 lett. a) e b)*

- Sito natura 2000- zone ZPS (Zone di Protezione Speciale) e zone ZSC (Zone Speciali di Conservazione)

Regolamento urbanistico vigente

Nel Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 19 del 25.01.1999, il medesimo fabbricato è individuato all'interno delle <B0 - Aree già urbanizzate collocate in ambiente di valore paesaggistico o caratterizzate da edilizia recente, oggetto di interventi diretti e Piani Attuativi= (art. 21 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico) **(All.29)**.

La medesima area è compresa tra quelle caratterizzate da <Bassa pericolosità geologica G1= (art. 39 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico),

Interventi ammessi

Nella sottozona B0 non sono ammesse nuove costruzioni

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento di edifici esistenti; è possibile l'ampliamento di unità abitative esistenti secondo i parametri di cui all'art.21 delle N.T.A.

Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento non è compresa nella perimetrazione del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, approvato con D.C.R.T. n. 87 del 23.12.2009.

A.4. Gravami sulla proprietà

Risulta costituita servitù di passo sulla corte dell'unità abitativa F.44 mapp. 534 sub.601, unita al mapp.532 sub. 602, con atto Notaio Lombardi Luigi in data 03.06.1977, rep. n. 59057, racc. 11848, registrato a Brescia 08.06.1977 al n. 8134, Mod. 71, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Livorno con n. 694 part. in data 05.07.1977 **(All.30)**, e altresì riportata nel già citato atto di acquisto da parte degli esecutati medesimo Notaio Lombardi Luigi in data 15.12.1977, rep. n. 59587, racc. 12134, registrato a Brescia 19.12.1977 al n. 8134, Mod. 71, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Livorno con n. 1288 part. in data 27.12.1977 **(All.19)**. La servitù è da intendersi costituita in favore del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (oggi Comune di Xxx XXXXXXXXX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, soggetto venditore per entrambi gli atti sopra citati, sulla <&.. strada privata &.. al servizio del mappale 440 originario e delle porzioni che ne sono derivate e quindi dei mapp. 440 nuovo, 530, 531, 532, 534, 535, 536 e 537, costituendosi su detta strada la relativa servitù; con avvertenza che di detta strada potrà servirsi il venditore per il passaggio di qualunque veicolo o macchina necessari per la gestione di cantieri

eventualmente costruendi sul mappale 440; &&=. (il riferimento al mapp. 440 originario e suoi mapp. derivati è da intendersi rispetto al tipo di fraz.to n.3 del 08.02.1977 allegato all'atto Notaio Luigi Lombardi rep. 59057 del 03.06.077 sopra citato in cui appunto l'originario mapp. 440 del F. 44, di Ha.0.50.00, dava origine ai mapp. 440 di Ha.0.28.50, 530 di Ha.0.00.90, 531 di Ha.0.00.80, 532 di Ha.0.00.60 , 533 di Ha.0.00.30, 534 di Ha.0.06.20, 535 di Ha.0.04.00, 536 di Ha.0.04.70, 537 di Ha.0.04.00.

Se pur formalmente non costituita, la medesima area di corte risulta di fatto gravata da servitù di passo per l'accesso da parte dei condomini alla cisterna/deposito acqua, ed allo stanzino di alloggio dei contatori ENEL, di proprietà condominiale ma con accesso dalla terrazza di copertura della suddetta cisterna (*circostanze queste riferite dall'esecutato in occasione del sopralluogo del 13.06.2022*).

Sull'autorimessa interrata, realizzata, come sopra detto, nella prima metà degli anni 990, risulta invece presente un vincolo che ne impedisce la cessione separatamente dall'unità abitativa di cui è pertinenza, il tutto come da atto Notaio Maria Alessandra Panbianco in data 14.10.1993, rep.51895, racc. 5884, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Portoferraio in data 21/11/1994, con il n. 2176 Reg. Gen. ,e n. 1608 Part.

A.5. Stato di possesso

Alla data del primo sopralluogo, eseguito dal sottoscritto in data 13.06.2022, come da verbale già richiamato, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai sigg. Xxxx XXXXXXXX e XXXXXXXX Xxxx, proprietari esecutati.

E' stata inoltrata richiesta per Pec in data 26.09.2022 all'AdE (Prot. 68327 del 26.09.2022), al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato relativamente alle unità immobiliare in oggetto, in data anteriori al pignoramento; l'AdE ha risposto in maniera negativa con Pec in data 17.10.2022 (**All. n.07**). Non esistono pertanto titoli opponibili alla procedura.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano far parte di Condominio il cui Amministratore rag. XXXXXXXX Xxxx, con Studio in XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXX XXXX n.XX, dietro richiesta del sottoscritto mediante mail in data 26.05.2025, ha rilasciato apposita dichiarazione in data 16.06.2025 (**All.31**) da cui risulta:

-Che gli esecutati non sono in regola con il pagamento delle quote condominiali per un ammontare alla data del 01.06.2024, di €. 7012,63 (oltre spese legali per Decreto ingiuntivo).

-Che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è dotato di Regolamento Condominiale, e che agli immobili stessi afferiscono millesimi, 169,977.

-Che la predetta quota insoluta di €, 7.012,63 si compone di €, 1.820,12 per quote ordinarie insolute relative al periodo 01.10.2022-30.09.2023, €, 2.228,85 per quote ordinarie dal 01.10.2023 al 30.09.2024, di €, 1.497,60 per quote personali (spese legali per decreto ingiuntivo) relative allo stesso periodo dal 01.10.2023 al 30.09.2024, e di €, 1.466,06 quote ordinarie dal 01.10.2024 al 30.09.2025.

-Che risultano inoltre essere state deliberate spese straordinarie (Manutenzione facciate e tetto) per una quota di pertinenza dei sigg. XXXX-XXXXXXX, non ancora scaduta, pari ad €, 4.716,21.

-Che il debito complessivo degli ultimi due anni (giugno 2023-maggio 2025) relativo alle quote ordinarie ammonta pertanto ad €, 3.812,23 (considerando il 4/12 del consuntivo 2023, tutto il consuntivo 2024, e 8/12 del preventivo 2025).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di immobili ad uso non abitativo in proprietà di soggetto privato persona fisica, il trasferimento avviene in regime di applicazione di imposta di registro.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano ad oggi pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile, risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE (già Conservatoria RR.II.).

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Beni di proprietà :

-XXXX XXXXXXXX, proprietario per 1/2 in comunione di beni con la coniuge.

-XXXXXXX XXXXX, proprietaria per 1/2 in comunione di beni con il coniuge.

(La signora XXXXXXX XXXXX è deceduta in data XX.XX.XXXX in XXXXXXXX (XX).

Presso l'Agenzia delle Entrate 3 Ufficio provinciale di Pisa 3 Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e fino alla data del 26.05.2025, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano:

TRASCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Livorno)

1) Reg. Gen. n° 1735 Reg. Part. n° 1288 del 27.12.1977

(All.n.32) - Atto pubblico, compravendita, Notaio Luigi Lombardi in data 15.12.1977, rep.59587, racc.ta 12134, registrato a Brescia in data 19.12.1977 al n. 15320, mod.71, contro XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di xxxx XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni

Beni immobili :**Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):**

Unità in corso di accatastamento come da scheda 12.03.1977, n.327 ⁽¹⁾, nonchè l'area accessoria compresa in detta scheda distinta con il mapp. 534 ⁽²⁾.

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. - 778,56.

(2) Sulla corte accessoria individuata al mapp. 534 è stato successivamente costruito un garage interrato, censito oggi al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl. 2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. - 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze>, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Livorno)**2) Reg. Gen. n° 2173 Reg. Part. n° 1608 del 21/11/1994**

(All.n.33) - Atto pubblico, costituzione vincolo autorimessa , Notaio Maria Alessandra Panbianco in data 14.10.1994, rep.51895, racc. 5884, contro Xxxx XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore del Comune di Marciana (LI), c.f. 82001490497.

Beni immobili ⁽¹⁾ :**Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):**

Autorimessa interrata in corpo staccato sull'area F.44 mapp. 534.

(1) Si precisa che il bene immobile sopra indicato è quello oggi censito al Catasto Fabbricati al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. - 53,50, edificato su area di corte del F. 44, mapp. 534 sub. 601 unito al mapp. 532 sub. 602, già mapp. 534 unito al mapp. 532, in precedenza Scheda di Variazione 5254/A del 06.08.1987.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze>, della presente relazione.

ISCRIZIONI**(Conservatoria RR.II. Livorno)****1) Reg. Gen. n° 161 Reg. Part. n° 19 del 19.01.2012**

(All.n.34) Ipoteca volontaria 3 Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio M.A. Panbianco di Vimercate, rep. 95520/26544 del 12.01.2012, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149, contro Xxxx XXXXXXXX, c.f.. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terzo datore d'ipoteca, XXXXXXXX XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terza datrice d'ipoteca, e X.X.X. XXXXXXXX X.x.x. con sede in XXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX, debitore non datore.

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):

-F.44, mapp.532, cat. A/2, consistenza vani 4,5

Catasto Terreni (Comune di Marciana):

-F. 44, mapp.532, consistenza centiare 60

-F. 44, mapp.534, consistenza are 6, centiare 20

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. n. 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. n. 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze>, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)**2) Reg. Gen. n° 1477 Reg. Part. n°198 del 15/07/2013**

(All.n.35) Ipoteca volontaria 3 Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio M.A. Panbianco di Vimercate, rep. 97168/27533 del 11.07.2013, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149, contro Xxxx XXXXXXXXX, c.f.. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terzo datore d'ipoteca, XXXXXXXX XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terza datrice d'ipoteca, e X.X.X. XXXXXXXX X.x.x. con sede in XXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX, debitore non datore.

Beni immobili ⁽¹⁾ :Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):

-F.44, mapp.532

-F.44, mapp.534

cat. A/2, consistenza vani 4,5

Catasto Terreni (Comune di Marciana):

-F. 44, mapp.532, consistenza centiare 60

-F. 44, mapp.534, consistenza are 6, centiare 20

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. n. 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. n. 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze>, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)**3) Reg. Gen. n° 3148 Reg. Part. n° 482 del 04/02/2019**

(All.n.36) Atto Giudiziario rep. 4006/19 del 23.10.2015 - Tribunale di Monza (MI) - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di DATI&SERVIZI S.R.L. con sede in Vimercate (MI), c.f. 08969900151, contro Xxxx XXXXXXXXX, c.f.. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2;

Beni immobili ⁽¹⁾ :**Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):**

-F.44, mapp.532

-F.44, mapp.534

cat. A/2, consistenza vani 4,5

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. ➔ 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. ➔ 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze>, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)**4) Reg. Gen. n° 3149 Reg. Part. n° 483 del 04/02/2019****(All.n.37)** Atto Giudiziario rep. 14629/15, del 29.05.2017, - Tribunale di Monza (MI)

- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna, a favore di DATI&SERVIZI S.R.L. con sede in Vimercate (MI), c.f. 08969900151, contro Xxxx XXXXXXXXX, c.f..

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per la quota di proprietà di 1/2;

Beni immobili ⁽¹⁾ :**Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):**

-F.44, mapp.532

-F.44, mapp.534

cat. A/2, consistenza vani 4,5

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. ➔ 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. ➔ 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze>, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)**5) Reg. Gen. n° 3151 Reg. Part. n° 484 del 04/02/2019****(All.n.38)** Atto Giudiziario rep. 34/17, del 01.12.2016, - Giudice di Pace di Monza (MI)

- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro Xxxx XXXXXXXXX, c.f..

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2;

Beni immobili ⁽¹⁾ :**Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):**

-F.44, mapp.532

-F.44, mapp.534

cat. A/2, consistenza vani 4,5

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. ₪. 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. ₪. 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze=, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

6) Reg. Gen. n° 3152 Reg. Part. n° 485 del 04/02/2019

(All.n.39) Atto Giudiziario rep. 2018/18, del 17.07.2018, - Giudice di Pace di Monza (MI) - Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna, a favore di DATI&SERVIZI S.R.L. con sede in Vimercate (MI), c.f. 08969900151, contro Xxxx XXXXXXXXX, c.f.. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2;

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):

-F.44, mapp.532

-F.44, mapp.534

cat. A/2, consistenza vani 4,5

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. ₪. 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. ₪. 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze=, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

7) Reg. Gen. n° 3153 Reg. Part. n° 486 del 04/02/2019

(All.n.40) Atto Giudiziario rep. 11138/15, del 08.09.2015, - Giudice di Pace di Monza (MI) - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, a favore di DATI&SERVIZI S.R.L. con sede in Vimercate (MI), c.f. 08969900151, contro Xxxx XXXXXXXXX, c.f.. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2;

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):

-F.44, mapp.532

-F.44, mapp.534

cat. A/2, consistenza vani 4,5

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. ₪. 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. ₪. 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze=, della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

8) Reg. Gen. n° 3154 Reg. Part. n° 487 del 04/02/2019

(All.n.41) Atto Giudiziario rep. 11263/15, del 10.09.2015, - Giudice di Pace di Monza (MI) - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXX XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2;

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Catasto Fabbricati (Comune di Marciana):

-F.44, mapp.532

-F.44, mapp.534

cat. A/2, consistenza vani 4,5

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 44, mapp. 534 sub. 601, unito al mapp. 532 sub. 602, cat. A/2, Cl. 4, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 85, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. n. 778,56, e al mapp. 534 sub.602, cat.,C/6, Cl.2, consistenza mq. 37, Superficie catastale tot. mq. 44, R.C. n. 53,50.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 <Identificazione catastale e coerenze=, della presente relazione.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Abitazione

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano seminterrato di fabbricato per civile abitazione, costruito da circa cinquanta anni e disposto su tre livelli complessivi, di una corte esclusiva di mq. catastali 620 sulla quale insiste, al piano interrato, un locale ad uso autorimessa, il tutto posto in Marciana (LI), Loc. Redinoce, Via delle Mimose n.13.

La corte appena descritta è gravata da servitù di passo sulla viabilità ivi insistente, per l'accesso al terreno individuato dalle particelle 440, 530, 531, 532, 534, 535, 536 e 537 (questo soppresso dando origine agli odierni mapp. 553 e 565) del F.44, derivate dal Fraz.to n. 3 del 08.02.1977.

Il fabbricato in questione, con pianta a forma di poligono irregolare, si compone in pratica di tre nuclei tra loro adiacenti, praticamente coincidenti con il perimetro delle particelle 530, 531, e 532 del F.44, ma ciascuno impostato ad una quota differente, per adattarsi alle quote del terreno caratterizzato da una pendenza piuttosto accentuata; l'unità ad uso abitazione in esame (particella 532), fa parte del blocco posto alla quota più bassa.

Alla costruzione si accede dalla Via delle Mimose (Strada Prov.le 25), attraverso un brevissimo tratto di strada privata; alla porzione in esame si giunge dalla corte esclusiva attraverso la viabilità interna sopra descritta, che si dirama dalla medesima via privata. La struttura portante è in muratura, con solai misti in latero-cemento; le facciate sono intonacate con finitura a <granatino=, tinteggiate con tonalità ocra chiaro, e gli infissi esterni sono per la quasi totalità schermati da persiane alla fiorentina color marrone



Ingresso autorimessa e viabilità gravata da diritto di passo

scuro; 19 unità abitative in esame è coperta per la maggior parte a terrazza; una piccola parte residua si trova sotto una delle abitazioni che si sviluppano quasi per intero sulla particella 531, di cui la medesima terrazza è pertinenza. Gli altri due nuclei del fabbricato sono coperti ciascuno da un tetto a capanna, con struttura mista in legno e laterizio, e manto di tegole tipo <portoghese=, entrambi con il colmo disposto in direzione nord-est - sud-ovest.



Portico fronte ingresso abitazione

Le pavimentazioni dei marciapiedi e dei camminamenti esterni, ed i rivestimenti delle scale esterne sono parte in cotto, e parte in lastre irregolari di porfido tipo <opus incertum>, soluzione questa usata anche per la terrazza di copertura dell'unità abitativa in oggetto, pertinenza di abitazione di altra proprietà; in pietra a vista sono anche alcuni muri di contenimento, marcatori dei vari dislivelli del terreno su cui si articola l'edificio; i parapetti delle scale e delle terrazze, i camminamenti, le fioriere esterne sono per lo più rifiniti con intonaco del tipo a <granatino> come le facciate del fabbricato, tinteggiati con la stessa tonalità ocre, con alcuni elementi rivestiti però in pietra a vista. Le cimase di rifinitura di parapetti e delle fioriere esterne che delimitano la corte sono in elementi di cotto.

All'unità abitativa in questione si giunge come detto attraverso la corte esclusiva, percorrendo in salita la viabilità su di essa insistente, posta sul confine est della corte stessa prospiciente la via delle Mimose (Strada Prov.le n.25), e delimitata ad ovest da un muro a retta con altezza decrescente dai 3,00 ml. all'ingresso nella corte dalla via privata, fino a 10/15 cm. in corrispondenza del piano di accesso all'abitazione stessa. Per chi si ponga di fronte alla facciata del fabbricato in cui è posto l'ingresso all'abitazione, si rileva a destra un muro di contenimento del terreno, a segnare il dislivello di circa 2,80 ml. rispetto alla parte del fabbricato adiacente lato nord-est, costituita dal blocco edificato sulla particella 530; si accede all'appartamento da un'ampia porta-finestra, posta nel locale giorno, con pianta a forma di =L=, in cui si distinguono una zona cucina, nella parte più interna, ed un'area pranzo soggiorno, prospiciente il lato di ingresso sul quale, oltre allo sporto di accesso costituito da un'ampia vetrata a scorrere, è presente un'ulteriore finestratura con infisso scorrevole a due ante.



Soggiorno 3 pranzo cucina

Dal soggiorno, percorrendo un disimpegno a forma di <L= si accede a destra al servizio igienico dell'abitazione, ed a sinistra a due camere da letto; il bagno, dotato di doccia, lavabo, bidet e w.c., è privo di finestre e quindi dotato di impianto di aerazione forzata; le due camere hanno ciascuna due finestre dimensioni cm. 90x90, con affaccio

*Soggiorno 3 pranzo cucina*

sulla terrazza di copertura della cisterna sopra descritta.

Il soggiorno e le due camere da letto sono a contatto, sul lato sud-est, con una cisterna interrata delle dimensioni di circa 10,70 x ml. 2,50, avente funzione di deposito acqua, collegata all'impianto di autoclave di cui di seguito, a servizio di tutte le abitazioni della palazzina; la cisterna, alta circa ml. 1,30, è coperta a terrazza, il cui piano di calpestio ha una quota corrispondente con quella del davanzale di tutte le finestre dei predetti vani che su questa si affacciano.

L'altezza netta dell'unità abitativa è pari a ml. 2,35, la superficie lorda è pari a mq. 77,38. Sulla faccia interna delle murature del soggiorno e delle due camere a contatto con la cisterna, sono state realizzate delle contropareti in laterizio, evidentemente per ovviare a problemi di umidità, fino all'altezza del davanzale delle finestre, e vi sono state applicate delle bocchette per favorire l'aerazione tra i due paramenti.

I pavimenti, muniti di battiscopa fatta eccezione per il disimpegno, il bagno, per le pareti del disimpegno, per parte di quelle della camera più piccola, e per le contropareti interne, sono in mattonelle di gres ceramico color avorio, dimensioni cm. 50x50, posate a rombo con commento largo, usate anche, con la medesima disposizione, per il rivestimento della zona cucina fino ad un'altezza di ml. 1,50; nel bagno sia i

rivestimenti, sia i rivestimenti (fino al soffitto), sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata cm. 10x10, colorate con tonalità cangianti dal grigio al nero; nella zona centrale del pavimento si rileva un disegno a scacchiera con le stesse piastrelle alternate con elementi delle medesime dimensioni, ma di colore bianco.

Tutte le pareti interne sono intonacate con finitura a civile, fatta eccezione per quelle del soggiorno, che presentano finitura a <granatino> come per le facciate esterne; tale



Soggiorno 3 pranzo cucina

tipo di intonaco è presente anche su tutti i soffitti; pareti soffitti sono tutti tinteggiati con pittura colore bianco.

Gli infissi esterni sono in profili di alluminio, colore bianco all'interno e colore <testa



Camera matrimoniale

di moro all'esterno; le due aperture sul fronte di ingresso sono munite di persiane alla fiorentina in alluminio, colore <testa di moro>, del tipo scorrevole quella della porta di ingresso, e ripiegabile a libro in quattro ante quella della finestratura. Tutte le finestre

*Camera singola*

Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato, con coloritura marrone scuro, Soglie e davanzali sono in cemento colore grigio.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da piastre elettriche, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con frutti e placche di buona qualità.

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite allaccio al civico acquedotto, mentre le acque reflue sono smaltite tramite sistema di smaltimento con pozzo a tenuta.

Sistemazioni esterne e accessori

Nell'area antistate il fronte di ingresso all'unità abitativa, è presente un porticato con struttura in montanti e traversi in legno, la cui copertura ad unica falda inclinata, rifinita sulla faccia inferiore con perline in legno e superiormente con manto impermeabilizzante in guaina bituminosa ardesiata color mattone, misura in proiezione ml. 7,10 x 4,60; l'altezza massima misura ml. 2,80, quella minima ml. 2,40. Nella falda di copertura sono stati inseriti 7 lucernari con vetro fisso, di dimensioni pari

ciascuno a cm. 75-80 x 90-100; sul lato adiacente al fabbricato e su quello a ridosso del muro di contenimento a confine con la particella 530 del F. 44, sono presenti delle panche/sedute realizzate in muratura e coperte con elementi in legno.

Sull'area di corte insistono inoltre una serie di manufatti accessorie dell'unità abitativa, e precisamente:

-per chi si ponga di fronte all'ingresso all'abitazione, a partire dall'angolo sinistro della facciata e proseguendo verso sinistra, si rilevano un piccolo ripostiglio per l'alloggio della lavatrice, a pianta trapezoidale della superficie di mq.2,29, altezza interna ml.1,95, realizzato in muratura e coperto con solaio piano in laterizio in laterizio, cui si accede tramite porta-persiana in alluminio color <testa di moro>, e rifinito esternamente come le facciate del fabbricato, quindi gli scalini di accesso alla terrazza di copertura della cisterna sopra descritta, rivestiti in cotto, ed un armadietto in muratura per alloggio bombole gas, dimensioni cm. 132 x cm. 50 x h. cm.100; adiacenti a questo, e sempre in linea proseguendo verso sinistra, si trova un piano in muratura, poggiato su pareti in laterizio, delle dimensioni di 175 cm. di lunghezza, ed altezza cm. 77, diviso in due porzioni, una con un lavello ad incasso, lunghezza cm.65 e larghezza cm.50, e l'altra ad uso barbecue, larghezza cm.11 larghezza cm. 75. Tutti questi piccoli manufatti sono stati realizzati alla stessa quota dell'unità abitativa, e sono rifiniti esternamente come le facciate del fabbricato.



Manufatti accessori sulla corte

A fianco del barbecue, scendendo una prima rampa di cinque scalini incassati nel terreno, disposti a ventaglio e realizzati in muratura e rivestiti in cotto, con parapetti laterali anch'essi in muratura si rileva sulla destra un piccolo locale, realizzato in pareti di laterizio e coperto da un solaio orizzontale in latero cemento, di dimensioni interne pari a ml. 1,55 x 2,02, altezza ml. 1,50, da cui si accede da una porta metallica

tinteggiata color <testa di moro=, destinato all'alloggio di pompa-autoclave con funzione di regolarizzazione della pressione dell'acqua nell'impianto di distribuzione dell'abitazione; il piccolo locale è internamente intonacato, con pavimento in battuto di cemento, la cui quota di imposta è di ml. 1,05 inferiore a quella dell'abitazione; l'impianto di autoclave ivi presente è quello destinato all'utilizzo di tutte le unità abitative della palazzina.



Locale autoclave

Dal pianerottolo di accesso al suddetto locale autoclave, scendendo due rampe per complessivi 16 scalini, si giunge alla porta di accesso secondario al locale autorimessa, ad una quota di ml. 4,65 più bassa di quella dell'appartamento; queste scale sono rivestite in cotto e con parapetti in muratura intonacati e rifiniti come le facciate del fabbricato, con sovrastanti cimase in mattonelle anch'esse di cotto.

Autorimessa

Il locale autorimessa, cui si accede dalla viabilità insistente sulla corte dell'abitazione, ha pianta a forma di pentagono irregolare, interrato su tre lati e con il fronte di ingresso prospiciente la detta viabilità. È stato realizzato con struttura completamente in C.A., sia per le fondazioni ed i muri perimetrali, sia per il solaio orizzontale di copertura; sopra quest'ultimo, previa impermeabilizzazione della soletta, è stato riportato del terreno vegetale.

Le pareti interne sono intonacate con finitura a civile e tinteggiate colore bianco, mentre sul soffitto è stata direttamente applicata una tinteggiatura color cemento alla soletta in C.A.; il pavimento è in mattonelle di gres cm. 7,5x15, e l'infisso per l'accesso carrabile è costituito da una porta basculante in acciaio, larghezza ml.2,50 x h. ml. 110. Il locale ha anche un secondo accesso, di tipo pedonale costituito da una porta con telaio e

pannelli in alluminio, attraverso il quale, come sopra descritto, tramite una scala esterna si giunge prima al pianerottolo del locale autoclave, e quindi al piano della corte dell'abitazione.

Il locale è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, ed è presente all'interno un pilozzo in ceramica con rubinetto di sola acqua fredda.



Locale autorimessa

Condizioni di manutenzione

La superficie netta dell'autorimessa è di mq.36,99, con un'altezza interna pari a ml.2,31, mentre quella lorda è pari a 44,00 mq.; il muro esterno in cui è posta la basculante di ingresso, prosegue con funzione di contenimento fino alla corte dell'abitazione, rifinito esternamente con intonaco tipo <granatino>, e sormontato da una balaustra in elementi di legno incrociati.

In sede di sopralluogo, sia per quanto attiene l'abitazione, sia relativamente ai manufatti/accessori esterni e all'autorimessa interrata non si sono riscontrati evidenti fenomeni di fessurazioni o dissesto tali da compromettere il comportamento statico delle strutture.

Complessivamente la costruzione e le facciate si presentano dal punto di vista esteriore in sufficienti condizioni di manutenzione, senza evidenti fenomeni di distacco di intonaci o deterioramenti importanti delle tinteggiature; si riscontrano piccoli fenomeni di questo tipo soltanto in alcune parti del fabbricato particolarmente <sensibili>, segnatamente nei punti di contatto con terrapieni o in zone in cui si possano registrare piccoli ristagni d'acqua dopo le precipitazioni.

Anche all'interno dell'abitazione le condizioni di manutenzione risultano complessivamente buone. Si registrano solo alcuni punti di esfoliazione di tinteggiature e segni di piccole infiltrazioni di umidità, comunque di piccola entità e localizzati in

posizioni particolarmente soggette al verificarsi di tali problematiche (in questo senso un buon ruolo giocano le contropareti, già menzionate, realizzate a contatto con la cisterna lato sud); un po' più evidenti, anche se comunque a carattere piuttosto superficiale, detti fenomeni si riscontrano nei manufatti accessori esterni (ripostiglio-lavanderia e locale autoclave), le cui caratteristiche costruttive, trattandosi anche qui di manufatti a contatto con terrapieni o parzialmente interrati, non hanno evidentemente goduto di quelle <attenzioni> riservate invece nella realizzazione dei locali principali. Decisamente buone risultano le condizioni dell'9autorimessa interrata.

Tutti gli impianti tecnici, come sopra descritti, risultano regolarmente funzionanti e non presentano anomalie evidenti.

I dati dimensionali relativi alle superfici utili delle porzioni immobiliari in oggetto, sono riportati nella tabella sottostante (le destinazioni d'uso fanno riferimento alla planimetria allegata **All. n.27**)

SUPERFICI UTILI DEGLI IMMOBILI	mq.
Unità abitativa P.T.	
Cucina-Soggiorno	27,43
Disimpegno	4,03
Camera 1	12,90
Camera 2	11,76
Bagno	5,34
Totali	61,46
Accessori esterni	
Porticato	32,86
Ripostiglio-lavanderia	2,29
Locale autoclave	3,13
Terrazza copertura cisterna	27,79
Autorimessa interrata	36,99

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi paragrafo B.1.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste nel comune di Marciana, in loc. Redinoce, in posizione pressochè centrale della costa dell'9isola d'9Elba rivolta a nord, tra i centri abitati di Procchio e di Marciana Marina, lungo la Strada Prov.le 25- Anello occidentale, poche centinaia di metri a ovest della spiaggia di Spartaia.

In particolare il tratto del litorale in questione è quello in prossimità dell'9isola Paolina, un piccolo isolotto a meno di cento metri della costa, che deve il suo nome alla sorella di Napoleone Bonaparte (Paolina Borghese) che durante l'9esilio del fratello amava frequentarla, e che preserva sulla sommità alcuni resti archeologici di epoca Romana, epoca in cui l'9isola si chiama Castiglioncello.

Dal punto di vista storico, questa zona ha avuto un ruolo importante nel contesto difensivo e strategico dell'isola. Durante il periodo in cui l'Elba fu sotto il dominio dei vari stati che si sono succeduti nel tempo (come i Pisani, i Fiorentini, gli Spagnoli e i Francesi), furono costruite fortificazioni e strutture difensive per proteggere l'accesso all'entroterra e ai porti, i cui resti testimoniano il ruolo importante che quest'area, come molte altre parti dell'isola, ha ricoperto nel sistema difensivo e di approvvigionamento durante questi periodi. In epoca più recente, l'area ha mantenuto un carattere rurale e di piccola pesca, con alcune attività turistiche che valorizzano il patrimonio naturale e storico.

Il toponimo Redinoce, attestato dal XVI secolo, è una contrazione di Rio del Noce. Si distingue in Redinoce Alto, costituito da pochissime case sparpagliate tra la macchia mediterranea, e Redinoce Basso, più popolato anche grazie alla viabilità locale. È anche presente una piccola spiaggia di ghiaia, a cui si accede dalla strada provinciale. Nel settore superiore della località si trovano la cappella di Santa Rita e la cappella di San Giuseppe annessa ad un piccolo convento (oggi trasformato in moderna abitazione) risalente al XVIII secolo.

L'edificazione della zona è avvenuta in maniera piuttosto intensiva dall'inizio degli anni 970, dando origine ad un assetto urbanistico alquanto disordinato, costituito da case sparse in un assetto di vie molto strette caratterizzate dalle forti pendenze date dalla morfologia del luogo, nel compendio attraversato dal Rio di Noce, tra le pendici del monte Castello e quelle del monte Capanne.

Oggi, visitando questa zona, si può godere di panorami bellissimi, e di un'atmosfera tranquilla e di testimonianze del passato che si mescolano alla bellezza naturale dell'isola, che ha acquisito nel tempo una vocazione turistica di alta valenza, con presenze decisamente importanti nella stagione estiva.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Esaminati gli atti della procedura e presa visione del compendio immobiliare, nonché della situazione urbanistico-edilizia, si ritiene di procedere alla stima considerando un unico Lotto per entrambe le unità catastali in oggetto;

come si può evincere da quanto già illustrato nell'esposizione della presente perizia, le due unità catastali sono di fatto da ritenersi legate da un vincolo di pertinenzialità, sia per motivi di natura oggettiva, sia per cause soggettive:

- i primi sono da individuarsi nel fatto che l'autorimessa interrata, se pur con ingresso indipendente rispetto a quello dell'abitazione, sia stata edificata nella corte dell'unità abitativa in questione, legata ad essa da un durevole rapporto di subordinazione e

preordinata ad un effettiva esigenza della medesima, con la quale è di fatto in relazione anche per la fornitura elettrica e per quella idrica;

-le seconde sono da ricondursi all'effettivo legame di pertinenzialità sancito dal contenuto del già menzionato atto di vincolo Notaio Maria Panbianco A. sottoscritto dai proprietari sigg. Xxxx Xxxxx e Xxxxxx Mxxxx in data 14.10.1993, rep.51895, racc. 5884, con il quale si stabilisce l'inalienabilità dell'autorimessa separatamente dall'abitazione.

Per tali motivi, oltre a quelli connessi a evidenti ragioni di mercato per le quali il valore dell'una unità è senza dubbio accresciuto dalla presenza dell'altra, indipendentemente dalla situazione urbanistico-edilizia dell'unità abitativa, si ritiene senza dubbio più vantaggioso per la procedura l'alienazione in un unico lotto dell'intero compendio.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni, determinando il loro più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione, bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio,

non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico - amministrativa che edile. Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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 (qualitative e quantitative).

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti gli immobili, che trova possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili.

Il metodo dei costi 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 di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico): è il metodo del <<costo di ricostruzione deprezzato>> (o *Cost Approach*).

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, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro, oppure quando un immobile, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

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.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il procedimento di stima finanziario si articola tradizionalmente in tre metodi:

-il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization), il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) e l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone o il reddito di un immobile nel valore di mercato, moltiplicando il primo per il rapporto di mercato oppure dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione. Il metodo inoltre converte il valore di mercato di un immobile nel canone di mercato, dividendo il valore di mercato per il rapporto prezzo-reddito oppure moltiplicando per il saggio di capitalizzazione. Il metodo si presenta nella sua forma più semplice di immediata applicazione.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria converte i redditi futuri nel valore di mercato dell'immobile inteso come valore attuale attraverso lo sconto finanziario. Il metodo considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, intendendo così a simulare un tipico ciclo dell'investimento immobiliare.

Il valore attuale della serie dei redditi può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte o a diritti e interessi insistenti su di esso.

L'analisi del flusso di cassa scontato interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando i costi di costruzione e i costi di intervento per un'area o per un immobile sottoposti a un processo di edificazione o di valorizzazione. Il valore di mercato è stimato con il valore attuale netto del flusso di cassa atipico dell'immobile. L'analisi del flusso di cassa scontato si applica inoltre nella stima del valore corrente degli immobili in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, trovando però possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con transizione dell'immobile; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare, allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) che sono stati contrattati di recente, e si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i comparabili ed il subject si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati per lo più da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette

(sulla base dell' expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell' universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'ADE, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell' ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che son o ancor più generici.

Valori diversi dal valore di mercato

L9International Valuation Standards (IVS) indica poi una serie di valori notevoli diversi dal valore di mercato: il valore d'uso, il valore di investimento, il valore speciale, il valore cauzionale, il valore di realizzo, il valore di liquidazione, il valore assicurabile, il valore accertato o imponibile. Queste definizioni del valore di stima e i relativi approcci valutativi hanno una radicata tradizione in numerosi paesi, secondo le indicazioni e relative norme nazionali.

Le definizioni del valore di mercato e dei valori diversi da quello di mercato della letteratura estimativa e degli standards internazionali si integrano con i criteri di stima della metodologia estimativa italiana. Per il valutatore, i criteri di stima sono metodologicamente più cogenti delle definizioni del valore di stima. In pratica il valutatore dapprima individua la definizione del valore di stima quindi identifica il corrispondente criterio di stima nel rispetto rigoroso dell'enunciato della sua definizione.

Il valore d'uso

Il *valore d'uso* (*value in use*) esprime il valore di un bene rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore. Questa grandezza si incentra sul valore che il bene in questione apporta all'impresa di cui fa parte, a prescindere dal più conveniente e miglior uso del bene e dalla somma di denaro che si potrebbe ricavare dalla sua vendita. La definizione contabile di valore d'uso di un bene si riferisce al valore corrente dei flussi di cassa futuri attesi, che si prevede deriveranno dall'uso continuativo del bene e dalla sua vendita al termine del periodo di utilizzo (IVS 2.3.1). Il valore d'uso è a volte chiamato <valore per un particolare proprietario o utilizzatore>. Si tratta di un valore non correlato al mercato nel suo insieme.

L'applicazione di questo specifico procedimento estimativo è richiesto dalle <Linee Guida> del Tribunale di Livorno (vademecum 10.10.2023), in presenza di immobili per per cui si siano riscontrato abusi non sanabili <&. Nella determinazione del valore di mercato di immobili che 3 alla luce delle considerazioni svolte in risposta al punto A.3 3 siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

&&&. nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. &=

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile sia di doppia natura:

- la determinazione del valore d'uso per l'unità abitativa, risultata priva di titolo edilizio legittimo e di fatto non sanabile.
- il metodo del confronto di mercato, per quanto attiene l'autorimessa.

C.3. Determinazione dei valori

C.3.1. Determinazione del valore d'uso (abitazione)

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia; esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Nel caso specifico, abbiamo quindi un immobile completamente abusivo e non sanabile, < &.Le nullità & non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali.=

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come <Valore d'Uso=.

Di fatto non è stato accertato il Decreto di Demolizione, pertanto tale immobile ha un proprio commercio "praeter legem", e conserva un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione (o comunque del ripristino dei luoghi) è da considerarsi procrastinato nel tempo. In quest'ottica si procede alla stima del Valore d'Uso dell'immobile per un quinquennio.

Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene quindi opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi cinque anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di un immobile destinato ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Vo = a \times \frac{q^n - 1}{i \times q^n}$$

Dove:

- Vo è il valore ad oggi del bene;
- a è il reddito netto annuo;
- q è il montante unitario (1+i) ;
- n sono le annualità;
- i è il saggio di capitalizzazione.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto si sono desunti i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ultimo semestre pubblicato, per il Comune

di Marciana (LI) 3 Zona Periferica/da Procchio a Pomonte (**All.47**), mediando tra il minimo ed il massimo valore delle civili abitazioni, vista l'ubicazione del *subjet* in zona di alta valenza turistica; ne scaturiscono un canone medio mensile per unità di superficie pari a $\text{€} 16,05$, ed un tasso di capitalizzazione i pari al 4,48%.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'abitazione oggetto di valutazione, si applicano a quelle effettive delle pertinenze e delle aree scoperte i rispettivi coefficienti di ragguaglio desunti dalla norma UNI 10750, il tutto riassunto nella tabella di seguito riportata:

Destinazioni	Sup. effettive mq.	Coeff.ti ragguaglio	Sup. comm.li (mq)
Abitazione	77,38	1,00	77,38
Terrazza	27,79	0,25	6,95
Porticato	32,86	0,35	11,50
Ripostiglio esterno	2,29	0,20	0,46
Corte (fino a mq.77,38)	77,38	0,10	7,74
Corte (da mq. 77,38 a mq. 640,00)	562,02	0,02	11,25
Totale superficie commerciale			115,28

Si potrà pertanto adesso stabilire il canone lordo annuo come segue:

Canone lordo annuo = mq. 115,28 x 16,05 $\text{€}/\text{mq}$ mese x 12 mesi = $\text{€} 22.202,33$; a questo importo, per poter determinare il canone netto a , si dovrà detrarre una percentuale di spese che generalmente si aggira intorno al 25% del reddito lordo.

Questo valore è indicativo e deriva da una somma di varie voci di spesa sostenute dal proprietario; le principali categorie di spese da detrarre e la loro incidenza percentuale minima e massima sul reddito lordo sono le seguenti :

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: 3,5% - 6%

Spese per servizi e amministrazione: 0,5% - 4%

Spese per alee (rischi) per sfitti e inesigibilità: 0% - 2%

Spese per assicurazioni: circa 2,5%

Ammortamenti: circa 5%

Imposte e tasse (ad esempio IMU, TASI): 6% - 10%

Quindi, sommando queste spese, si arriva mediamente ad una detrazione complessiva pari al 25% circa del reddito lordo, e pertanto si avrà:

$$a = \text{€} 22.203,333 (\text{€} 22.202,33 \times 30\%) = \text{€} 15.541,635$$

Applicando quindi la formula sopra riportata per il calcolo del valore scontato dei redditi futuri attesi, per un periodo n pari a 5 anni, si avrà un valore V_0 , valore in base all'uso, pari a :

$$V_0 = a \times \frac{q^n - 1}{i \times q^n} = 15.541,63 \times \frac{(1+4,48\%)^5 - 1}{4,48\% \times (1+4,48\%)^5} = \text{€} 68.265,44$$

C.3.2. Determinazione del valore di mercato (autorimessa e corte con accessori)

Le porzioni immobiliari in oggetto di stima sono ubicate, come detto, nella zona della fascia costiera immediatamente ad ovest della frazione di Procchio nel Comune di Marciana, lungo la strada (Via delle Mimose) che in pratica segue l'andamento del litorale fino a centro abitato di Marciana Marina, e distano circa 1,5 Km. in linea d'aria dalla medesima frazione di Procchio; l'area è caratterizzata da un'alta valenza turistico/balneare, con paesaggi costieri di grande valore naturalistico e panoramico, ricca di vegetazione mediterranea e boschi di pini, castagni e querce, tipici dell'entroterra di Marciana Marina.

Lo sviluppo edilizio/urbanistico a partire dai primi anni 80 al punto, è progredito in maniera densa e con criteri non coerenti con la morfologia del territorio, ed è rappresentato dalla estensione di una fascia quasi continua di costruzioni collocate in maniera pressoché casuale, che hanno come esclusivo riferimento la viabilità principale della Via delle Mimose (S.P. n. 24, già via di Redinoce).

Questo sviluppo edilizio ha rappresentato e tuttora rappresenta un rischio per l'ecosistema fragile della fascia costiera, portando a interventi di tutela paesaggistica e strategie di controllo delle trasformazioni per preservare il valore storico, ambientale e paesaggistico dell'area.

Il fatto comunque che una certa omogeneità nelle tipologie edilizie realizzate caratterizzi la zona in questione, prescindendo dalla organicità della composizione dei tessuti urbanistici e dalla realizzazione di adeguati viabilità, servizi e infrastrutture, ha contribuito ad indurre lo scrivente ad effettuare una ricerca approfondita per verificare l'esistenza di beni comparabili.

Si è quindi proceduto ad un'analisi su atti di trasferimento avvenuti negli ultimi 30 mesi, relativamente ad immobili posti nella zona (individuata nello stesso foglio di mappa catastale 44 del subject), atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare e costruttiva, rapporti mercantili etc.), ed anche caratteristiche immobiliari simili per l'aspetto qualitativo, le dotazioni comuni etc.

Dato che è molto difficile riscontrare compravendite aventi per oggetto esclusivo un locale autorimessa, ma che la vendita di tali locali avviene per lo più in regime di pertinenzialità con unità abitative ad uso residenziale, e che sempre per lo stesso motivo ci troveremo di fronte ad un unico prezzo dichiarato per l'intero compendio oggetto di transazione (abitazione ed autorimessa pertinenziale), la ricerca di mercato è stata orientata in questa direzione; l'operazione ha avuto esito favorevole, avendo riscontrato nel periodo un certo numero di atti di trasferimento, tra i quali alcuni esclusi

in quanto non configurati come compravendite (es. successioni), altri perché non davano affidabilità sul prezzo di vendita (vendita di altri diritti reali o mancata indicazione della scelta del prezzo/valore). Si sono pertanto individuati quattro atti di compravendita stipulati nell'arco degli ultimi 30 mesi, aventi per oggetto beni simili al <subject= per ubicazione e caratteristiche

Si sono pertanto individuati quattro atti di compravendita stipulati nell'arco degli ultimi 30 mesi, aventi per oggetto beni simili al <subject= per ubicazione e caratteristiche costruttive.

Comparabile 1

Unità residenziale in Comune di Marciana, Fraz.ne Procchio , Via di Spartaia, costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno ed un piccolo ripostiglio esterno, corredata da due corti esclusive, nonché da parti comuni e corti condominiali, oltre a ricovero attrezzi in legno e cabina da spiaggia e n. 2 posti auto pertinenziali. Al catasto fabbricati Foglio 44, particella 722:

-Sub. 624, Via di Spartaia Loc. Procchio snc, Piano T, Cat. A/2, Cl. 4, vani 4, superficie mq. 84 (totale escluse aree scoperte 76 mq), R.C. Euro 692,05;

-Sub. 610, Via di Spartaia Loc. Procchio snc, Piano T, Cat. C/6, Cl. 2, mq 14, superficie mq. 14, R.C. Euro 20,25;

-Sub. 611, Via di Spartaia Loc. Procchio snc, Piano T, Cat. C/6, Cl. 2, mq 14, superficie mq. 14, R.C. Euro 20,25.

Compravendita Notaio M.Finelli in data 01.02.2023, rep. 596, Racc. 506, prezzo €. 450.000,00, (all. n.43).

Comparabile 2

Appartamento per civile abitazione in Comune di Marciana (LI) Località Redinoce, Via delle Mimose n. 3, piano terra, con annessi terrazza e due pergolati, autorimessa pertinenziale al piano interrato e posto auto scoperto in corpo staccato.

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Fg. 44, part. 615, sub. 693 (l'appartamento), Loc. Procchio snc, P. T, Cat. A/2, Cl. 4, vani 6, Sup. Cat. Totale mq. 106, tot. escluse aree scop. mq. 93, R.C. 1.038,08;

-Fg. 44, Part. 615, sub. 641 (19 autorimessa), P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, metri quadri 18, Sup. Cat. Tot. mq. 21, R.C. €. 36,26;

-Fg. 44, Part. 616, sub. 606 (posto auto scoperto), P. T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 9, Sup. Cat. Tot. mq. 9, R.C. €. 9,76.

Compravendita Notaio G.Chiusoli in data 08.01.2025, fasc. 8217, prezzo €. 365.000,04, (all. n.44).

Comparabile 3

Unità residenziale in Comune di Marciana, Fraz.ne Procchio, Via di Spartaia, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno, corte esclusiva con piccolo vano ad uso ripostiglio nel sottoscala, un piccolo locale tecnico esterno, un pergolato nella facciata principale, n.2 locali ad uso ricovero attrezzi in legno della misura di cm.170 x cm.240 ciascuno, una cabina da spiaggia della misura di cm. 100 x cm. 110, nonché n. 2 posti auto e un posto moto.

Al Catasto Fabbricati F.44 come segue:

-part. 722 sub. 606, P.T., cat. A/2, cl. 4, Vani 4,5, sup.cat. mq. 77, R.C. -. 778,56 (l'unità abitativa);

-part.722 sub.608, P.T., cat.C/6 , cl.2 , mq.14, sup. cat. tot. mq. 14, R.C. -.Euro 20,25 (il primo posto auto);

-part.722 sub.609, P.T., cat. C/6, cl.2, mq.14, sup. cat. tot. mq. 14, R.C.-. 20,25 (il secondo posto auto);

- posto moto, della superfi- cie catastale di mq. 8 (metri quadrati otto), costituente pertinenza del fabbricato descritto al precedente punto a); identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 44, particella numero:

-part. 722 sub.627, P.T., cat. C/6, cl.2, mq. 8, sup. cat. tot. mq. 8, R.C. -.11,57.

Compravendita Notaio Baldacchini M. in data 27.09.2022, rep. 95586, racc. 19904, prezzo -. 460.000,00. (**all. n.45**).

Comparabile 4

Porzioni del fabbricato residenziale in Comune di Marciana, Località Redinoce, Via delle Mimose n. 3:

-appartamento per civile abitazione al piano terra, composto di soggiorno-pranzo con zona cottura, tre camere, bagno, piccolo disimpegno e corte esclusiva, in parte coperta da tettoia, e altra corte esclusiva retrostante, con accesso dalle camere;

-posto auto scoperto, sup. mq. 13 (tredici);

-due posti moto scoperti sup. mq. 5 ciascuno.

Al Catasto Fabbricati i beni sono censiti al foglio di mappa 44 come segue:

-part. 615 sub. 695, cat. A/2, Cl.4, vani 5, sup. cat. tot.. 67, escluse le aree scop. mq. 57, R.C. -.865,07, P.T.;

-part.615 sub. 620 (posto auto), cat. C/6, Cat. C.1, mq. 13, sup. cat. tot. mq. 13, R.C. -. 14,10, P.T.;

-part. 646 (posti moto) sub. 604 e 605 entrambe Cat. C/6, Cl.1, mq. 5, sup. cat. tot. mq. 5, R.C.-. 5,42, P.T.

Compravendita Notaio Sodi J. in data 04.07.2024, rep. 17852, racc. 8654, prezzo €. 276.500,00. (all. n.46).

Dall'analisi dei comparabili come sopra individuati, applicando alle superfici catastali i coefficienti correttivi già utilizzati al cap. C.3.1. della presente relazione, si possono desumere i seguenti valori per unità di superficie a destinazione abitativa:

Valori unitari	Prezzi compravendita €.	Sup.ragguagliate mq.	Prezzi unitari €/mq
Comparabile 1	450.000,00	89,60	5.022,39
Comparabile 2	365.000,04	116,80	3.125,00
Comparabile 3	460.250,00	83,80	5.492,50
Comparabile 4	276.500,00	71,10	3.888,88
Valore medio	€ (5.022,39+3.125,00+5.492,50+3.888,88)/4		4.382,19

Il dato suddetto trova conferma nel confronto con quanto rilevato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che, se pur con le dovute cautele e considerazioni, in virtù di quanto già sopra esposto, può comunque fornire un supporto di <massima>.

Si rileva infatti che i valori per la categoria delle *Civili Abitazioni* nella zona Periferica/da Procchio a Pomonte, per il II° semestre 2024 (ultimo dato pubblicato), oscillino tra un minimo di €/mq 3500,00 e 5100 €/mq. (all. n.47), il cui dato medio si discosta di meno del 2% da quanto desunto dall'analisi dei beni comparabili individuati.

Alle porzioni immobiliari oggetto di stima si applicheranno i coefficienti di ragguaglio come indicato nella tabella di seguito, al fine di individuare le superfici commerciali di riferimento.

Destinazioni	Sup. effettive mq.	Coeff.ti ragguaglio	Sup. comm.li (mq)
Porticato	32,86	0,140	4,60
Ripostiglio esterno	2,29	0,080	0,18
Corte (fino a mq. 44,00)	44,00	0,040	1,76
Corte (da mq. 44,00 a mq. 640,00)	596,00	0,008	4,77
Autorimessa	44,00	0,400	17,60
Totale superficie commerciale			28,91

L'autorimessa individuata al Catasto Fabbricati al F. 44 mapp.534 sub.602, con superficie commerciale pari a mq. 44, si ritiene di dover applicare un coefficiente di ragguaglio della superficie pari a 0,40 (40%), trattandosi di locale con dimensioni > 20 mq., completamente interrato.

Si determina pertanto il valore di mercato come segue:

$$\text{€/mq } 4.382,02 \times \text{mq. } 28,91 = \text{€ } 126.684,20$$

(diconsi euro centoventiseimilaseicentottantaquattro/20)

A conclusione del processo di stima del piccolo compendio in oggetto, si procede al riepilogo dei valori dell'unico lotto di immobili come segue:

-Valore d'uso dell'unità abitativa individuata al Catasto Fabbricati F. 44 mapp. 534 sub.601 unita al mapp. 532 sub.602 = 68.265,44

-Valore di mercato dell'autorimessa interrata Catasto Fabbricati F.44 mapp.534 sub.602, della corte dell'unità abitativa con gli accessori insistenti (pergolato e rip.esterno), porzioni del F. 44 mapp. 532 sub.601 unito al mapp.534 sub.602 = 126.684,20
Valore del compendio immobiliare (Lotto unico) = 194.949,64

(Diconsi euro centonovantaquattromilanovecentoquarantanove/75)

Tale valore dovrà essere necessariamente decurtato delle spese necessarie al ripristino della situazione di legittimità catastale ed urbanistico-edilizia, secondo quanto esposto ai paragrafi A.2.3 e A.3.3 Regolarità urbanistica della presente relazione.

Ciò detto, si determina pertanto in via definitiva il valore di mercato dell'immobile come segue:

Valore complessivo	= 194.949,64
A detrarre spese aggiornamento catastale (abitazione)	= - 1.800,00
A detrarre spese sanatoria edilizia (autorimessa)	= - 9.500,00
<u>A detrarre quote condominiali insolute ultimi due anni</u>	<u>= - 3.812,93</u>
Valore stimato	= 179.836,71
In cifra tonda	= 180.000,00

(diconsi euro centottantamila/00)

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

Conseguentemente alla determinazione del più probabile valore di mercato come sopra, si dovrà adesso procedere all'individuazione del valore a base d'asta. I due valori si distinguono in quanto il primo lo si ottiene con le naturali leggi tra la domanda e l'offerta, ovvero i valori immobiliari sono raggiunti tra la mutua interazione tra acquirenti ed i venditori, mentre il secondo tiene conto del valore di mercato, apportando una correzione per il tempo necessario alla vendita. Il valore di vendita forzata è così definito dalla Standard Europei per la Valutazione-2016, al capitolo 5.10.7.1 <Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a ceder l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.

Nelle linee guida ABI 2022, al capitolo A.1.4.1, a proposito del valore di vendita forzata si legge <La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità <disperata= di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica,

per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato= Sono state elaborate negli ultimi anni, alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo a base d'asta rispetto al valore di mercato, anche sulla spinta della modifica, nel 2015, dell'art. 568, comma II, del c.p.c.

Questi studi volgono a determinare il predetto valore secondo due percorsi distinti: il primo attraverso un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, il secondo mediante un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'effettiva immissione in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce ai primi incanti, nei successivi incanti successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso:

-Intervallo tra data di stima e primo incanto	= mesi 10
-Intervallo tra data di aggiudicazione e Decreto di Trasferimento	= mesi 4
-Intervallo tra data di D.T. e disponibilità del bene	= mesi 4
In questo intervallo di tempo, si assume altresì:	
-Previsione saggio variazione prezzi di mercato (recessione)	= 0 %
-Mancato guadagno annuo da investimento alternativo	= 2,997%
-Mancato reddito per locazione immobile alternativa	= 3,133%
-Stima quota ammortamento per mancata manutenzione	= 1 %
-Rischio per assenza garanzie postume presenza di vizi occulti	= - 10,00 %

In riferimento a quest'ultimo aspetto è da dire che le attuali disposizioni in materia pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità urbanistica; orbene, questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle vigenti normative di settore, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti o

degli scarichi (sia di acque che di fumi), la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali, e che comunque sono posti in capo al certificato di agibilità con l'attestazione, al momento del deposito, della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, degli edifici e degli impianti negli stessi installati=.

Tale condizione è di fatto recepita dall'art. 568 c.p.c. comma 2 che dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto estimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima <.. **compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**>.; se ne deduce quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetustà delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi) del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), etc..

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremo nel dettaglio:

-Variazione mercato (mesi 10)	= ₺.	0,00
-Mancato guadagno (mesi 4)	= ₺.	1.772.35
-Mancato reddito (mesi 4)	= ₺.	1.851.62
-Quota ammortamento (mesi 18)	= ₺.	2.013.95
-Rischio assunto (10%)	= ₺.	17.983.67
-Somma di deprezzamento	= ₺.	23.621.59

Pari a circa al **13,14%** del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo a base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazioni - ripristini, è pari a :

-₺. 179.836,710 x (1-0,1314)	= ₺.	156.215,12
-A detrarre spese aggiornamento catastale (abitazione)	₺. -	1.800,00
-A detrarre spese sanatoria edilizia (autorimessa)	₺. -	9.500,00
<u>-A detrarre quote condominiali insolute ultimi due anni</u>	<u>₺.-</u>	<u>3.812,93</u>
-Valore a base d'asta	= ₺.	141.102,19
-Ed in cifra tonda	= ₺.	141.000,00

I dati sopra esposti sono meglio indicati nell'elaborato allegato (All. 48).

C.5. Esposizione del valore <worst case>

Non si ricade nella casistica specificata.

Conclusioni

Si riepilogano di seguito i valori come sopra determinati, relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento :

RIEPILOGO LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO (In cifra tonda)	180.000,00 -
<i>diconsi -. Centottantamila/00</i>	
VALORE A BASE D'ASTA (In cifra tonda)	141.000,00 -
<i>diconsi -. Centoquarantunomila/00</i>	

Circostanze ostative alla vendita

Lo scrivente precisa che non vi sono elementi ostativi all'emanazione dell'Ordinanza di vendita.

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi e tutte le loro caratteristiche e peculiarità, nonché i comodi che essi offrono.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati tramite pec in data **01.07.2025** e Raccomandata A.R. in pari data (**all.n.54**).

In coscienzioso adempimento dell'incarico, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni ed elencando di seguito gli allegati alla presente, il sottoscritto distintamente ossequia ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Cecina, 16.06.2025

L'ESPERTO
Geom. Paolo Gremigni

Allegati:

- All. _01** Incarico
- All. _02** Giuramento -Accettazione
- All. _03** Comunicazione sopralluogo
- All. _04** Verbale sopralluogo
- All. _05** Richiesta accesso atti
- All. _06** Comunicazione Comune di Marciana su accesso atti
- All. _07** Comunicazione AdE contratti affitto-comodato
- All. _08** Richiesta visura planimetria catastale originaria dell'abitazione
- All. _09** Richiesta proroga e relazione CTU
- All. _10** Tipo Mappale autorimessa
- All. _11** Richiesta accesso atti n.2
- All. _12** Deposito variazioni DOCFA
- All. _13** Sollecito al Comune di Marciana
- All. _14** Risposta Comune di Marciana
- All. _15** Stato Civile
- All. _16** Certificato di Morte
- All. _17** Stato Civile
- All. _18** Visura doc. cartacei Conservatoria Portoferraio
- All. _19** Atto di provenienza immobili
- All. _20** Visure catastali
- All. _21** Planimetria catastale abitazione
- All. _22** Planimetria catastale autorimessa
- All. _23** Prat. Ed. 1485

- All. _24** Prat. Ed. 4458
All. _25 Prat. Ed. 4412
All. _26 Prat. Ed. 4411
All. _27 Stato rilevato e difformità 1_100
All. _28 Estratto Piano Strutturale
All. _29 Estratto Regolamento urbanistico
All. _30 Atto Notaio Lombardi rep.59057 del 03.06.1977
All. _31 Situazione condominiale
All. _32 NT 1288 del 27.12.1977
All. _33 NT 1608 del 21.11.1964
All. _34 NI 19 del 19.01.2012
All. _35 NI 198 del 15.07.2013
All. _36 NI 482 del 04.12.2019
All. _37 NI 483 del 04.12.2019
All. _38 NI 484 del 04.12.2019
All. _39 NI 485 del 04.12.2019
All. _40 NI 486 del 04.12.2019
All. _41 NI 487 del 04.12.2019
All. _42 Atto di Vincolo Autorimessa
All. _43 Comparabile 1
All. _44 Comparabile 2
All. _45 Comparabile 3
All. _46 Comparabile 4
All. _47 OMI-MARCIANA
All. _48 Deprezzamento Asta
All. _49 Sovrapp.ne planimetria catastale
All. _50 Sovrapp.ne ortofoto-catasto
All. _51 Estratto di mappa
All. _52 Abusi edilizi.zip
All. _53 Documentazione fotografica.zip
All. _54 Planimetrie.zip
All. _55 Invio alle parti
All. _56 Copia privacy