

□ □ ♦ □ □

ALL'ILL.MO DOTT. GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CREDITORE INTERVENUTO

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

□ □ ♦ □ □

Es. Imm.re N. **55/2024**

Esperto stimatore: **Geom. Valerio Morelli**

Decreto di nomina: **22/04/2024**

Data giuramento: **23.04.2024**

Richiesta di proroga: **17/01/2025** – Concessione proroga: **23.01.2025**

Prossima udienza: 10/04/2025 ore 11.40

### 1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Valerio Morelli, iscritto al Collegio dei Geometri Diplomatici e Laureati della Provincia di Livorno con il n. 1248 e con studio in Collesalvetti frazione Stagno, via Gobetti 3, ha ricevuto

incarico dal G.d.E. Ill.ma Dr.ssa Emilia Grassi, Giudice Delegato del Tribunale di Livorno, successivamente sostituita dalla Dottoressa Simona Capurso, di eseguire gli opportuni accertamenti ed individuare il prezzo a base d'asta del bene immobile pignorato di cui alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto.

Al fine di assolvere l'incarico, il sottoscritto si è recato presso l'immobile con il Custode designato, Istituto Vendite Giudiziarie nella persona del Dr. Marco Voglini, con sopralluogo per l'accesso ai luoghi del 02/07/2024, poi ripetuto per l'accesso interno a due appartamenti ed al capannone il 20.09.2024 alla presenza del XXXXXXXXXX con successivo accesso presso gli sportelli del Comune di Piombino ed ha fatto accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Livorno ex agenzia del territorio e Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, effettuando le necessarie indagini di mercato al fine di giungere alla più equa valutazione dei beni pignorati.

L'ultimo accesso ai luoghi, per prendere visione del subalterno n. 8, è stato fatto il giorno 29.01.2025 alle ore 10.30 alla presenza del Dr. Cordoni, delegato dell'Ivg.

La XXXXXX, con comparso di costituzione del 07/11/2024, ha nominato gli Avvocati XXXXXXXXXXXXXXXX quali propri legali.

La XXXXXXXX ha sede legale XXXXXXXXXXXXXXXX, si compone di due soci, i XXXXXXXXXXXXXXXX detentori del 50% ciascuno della proprietà.

L'amministratore unico è il

XXXXXXXXXX. Lo scrivente, in relazione al caso esaminato ritiene opportuno procedere alla stima in lotti così composti.

### **LOTTO UNO**

Piena proprietà di un capannone di categoria D7 (sub 5) attualmente attrezzato ad officina e lavorazione lamiere, posto in Piombino, via dell'unità d'Italia 125, piano terreno di circa mq 585 e composto da un grande locale principale con altezza di circa mt 5.70, una officina con altezza di circa mt 5,00 ed un wc. Il bene presenta difformità plani volumetriche realizzate su corte comune e modifiche interne non denunciate. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

### **LOTTO DUE**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 6) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 9 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 210. L'appartamento è raggiungibile attraverso scala esterna comune da cui si accede ad un disimpegno comune e da qui si entra nella proprietà esclusiva. Il Sub 6 è composto da un ampio salone, cucina, corridoio, tre camere, due disimpegni, due ripostigli e due bagni oltre che da un vano non comunicante con l'appartamento raggiungibile dall'ingresso comune. L'u.i. è raggiungibile anche da un secondo ingresso comune posto sulla terrazza posteriore. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il

fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

### LOTTO TRE

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 7) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 6 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 121. L'appartamento è raggiungibile attraverso scala esterna comune da cui si accede ad un disimpegno comune e da qui si entra nella proprietà esclusiva. Il Sub 7 è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, ripostiglio e due bagni. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. lieve difformità urbanistica, conforme catastalmente.

### LOTTO QUATTRO

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 8) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 4 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 110. L'appartamento è raggiungibile attraverso rampa esterna non concessionata che conduce alla terrazza comune e da questa ad un disimpegno comune col limitrofo sub 6 (area utilizzata parzialmente come esclusiva da sub 8 al momento del sopralluogo). Il Sub 8 è composto da un corridoio, cucina/soggiorno, bagno ripostiglio e due camere. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

**ALTRI SUBALTERNI PRESENTI NELLA PARTICELLA**

Tutti i beni dei lotti da 1 a 4 non sono né catastalmente né urbanisticamente conformi. Oltre ai subalterni che individuano i singoli lotti sono presenti i seguenti subalterni.

Sub 1, bene comune non censibile (corte piazzali e aree verdi) a servizio dei sub 5, 6, 7, 8.

sub 2: centrale termica al pt. comune ai sub 6, 7 e 8.

sub 3: scale esterne ed ingresso al piano primo comune ai sub 6 e 7.

sub 4: terrazza ed ingresso al piano primo comune ai sub 6 ed 8.

Nota: l'utilizzo delle porzioni delle singole u.i. per i sub 1, 4, 6 e 8 non corrisponde alle divisioni e descrizioni catastali censite.

I beni sono raggiungibili per mezzo di un accesso asfaltato che si dirama dal viale dell'unità d'Italia che insiste in parte sul mappale 676 censito come uliveto di proprietà XXXXXXXX, di cui si allega atto di acquisto, visura catastale e pratica edilizia per modifica dell'accesso ma che non risulta compreso nel pignoramento dei beni.

**Proprietà degli immobili LOTTO UNO – DUE – TRE - QUATTRO**

Gli immobili sono intestati alla XXXXXXXXXX. Proprietà 1/1 a seguito di Atto Pubblico ufficiale MORELLI Sede PIOMBINO (LI) del 25/02/1999 Repertorio n. 39476 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione n. 289 registrato in data 01/03/1999 – LIQUIDAZIONE SOCIALE Voltura n. 2158.1/2004 -

Pratica n. LI0013676 in atti dal 02/02/2004.

Precedentemente XXXXXXXXXXXX. Uso diritto reale d'uso per la durata di 30 anni fino al 25/02/1999

2 XXX (2) Nuda proprietà 1000/1000 fino al 25/02/1999. Intestazione derivante da VERBALE del 12/09/1996. Pubblico ufficiale NOT. MORELLI Sede PIOMBINO (LI) Repertorio n. 30300 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione n. 1070 registrato in data 18/09/1996 - ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 7232.1/1996 - Pratica n. LI0156868 in atti dal 10/12/2003.

Atto del 24/12/1980 Pubblico ufficiale MARIO BARTOLINI Sede PIOMBINO (LI) Repertorio n. 2067 - UR Registrazione n. 19 registrato in data 05/01/1981 - COMPRAVENDITA Voltura n.

1859.1/1989 in atti dal 19/01/1991 con cui l'intestazione diventa XXX (1) Proprietà fino al 12/09/1996

Precedentemente intestato al XXX. Proprietà fino al 24/12/1980.

**Estratto delle formalità in carico a XXXXXXXX**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/1990 - Registro Particolare 1727 Registro Generale 2337. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 14024/795 del 31/03/1990. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/1995 - Registro Particolare 2871 Registro Generale 4067. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 26713/4482 del 06/07/1995. ATTO TRA VIVI

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/1996 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3535. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 29641 del 06/06/1996. ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1996 - Registro Particolare 3424 Registro Generale 4805. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 30300/5340 del 12/09/1996. ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3555 del 12/08/1998

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/1998 - Registro Particolare 878 Registro Generale 4762. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 37260 del 31/07/1998. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Immobili siti in PIOMBINO(LI). SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 29/01/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/1998 - Registro Particolare 3555 Registro Generale 4926. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 37231 del 29/07/1998. ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'. Immobili siti in PIOMBINO(LI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3424 del 1996

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2002 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 5895. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 55682 del 21/06/2002. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in PIOMBINO(LI). SOGGETTO ACQUIRENTE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2003 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 4698. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 59756/13318 del 09/05/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in PIOMBINO (LI), SOGGETTO ACQUIRENTE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2004 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1110. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 63019/14215 del 28/01/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Immobili siti in PIOMBINO (LI). SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1435 del 02/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2016 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 9170. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 101007/35827 del 16/11/2016. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Immobili siti in PIOMBINO(LI). SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2016 - Registro Particolare 1447  
Registro Generale 9170. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID  
Repertorio 101008/35828 del 16/11/2016. IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.  
Immobili siti in PIOMBINO(LI). SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2018 - Registro Particolare  
6829 Registro Generale 9557. Pubblico ufficiale COZZA ANTONELLA  
Repertorio 7468/4712 del 06/12/2018. ATTO TRA VIVI -  
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Immobili siti in PIOMBINO (LI)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/03/2019 - Registro Particolare  
1414 Registro Generale 1927. Pubblico ufficiale COZZA ANTONELLA  
Repertorio 7666/4809 del 21/02/2019. ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA. Immobili siti in PIOMBINO (LI). SOGGETTO  
VENDITORE

14. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2022 - Registro Particolare 95  
Registro Generale 735. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE  
ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1582/6122 del 31/01/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da  
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Immobili siti in  
PIOMBINO(LI)

SOGGETTO DEBITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2024 - Registro Particolare  
1977 Registro Generale 2563. Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 991

del 04/03/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PIOMBINO(LI)

## 2. Ubicazione e dati catastali dell'immobile

### 2.1. Ubicazione e confini

Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni ottanta ed è ubicato nel Comune di Piombino e trova sede in viale dell'Unità d'Italia n. 123. Vi si arriva da un tratto di strada asfaltata che fa raggiungere il subalterno 1, bene comune non censibile a tutte le unità. Non vi sono spazi visibilmente assegnati a parcheggi ma l'area non da problematiche per la sosta delle autovetture essendo uno stradello a fondo chiuso che serve unicamente il fabbricato oggetto di stima. Si precisa che l'area è soggetta al passaggio di mezzi pesanti, che per la caratteristica del capannone dedito alla lavorazione di metalli, necessitano l'accesso ai luoghi. La zona è semiperiferica, lungo una arteria di grande scorrimento e limitrofa all'area di servizio e bar della soc. Eni. Nelle vicinanze vi sono attività industriali, artigianali, terziarie, sportive e grande distribuzione.

L'immobile ha struttura portante mista in ferro e cemento armato con campata unica che consente all'attività presente il totale utilizzo dello spazio del piano terra dove è presente la XXXXXX, lavorazione di metalli ed affini.

Gli appartamenti sono posti al primo piano e divisi internamente da tramezzi in laterizio.

La copertura è piana.

**Confini:** la particella su cui trova sede il fabbricato confina con il

mappale 181 (Stazione ENI), 554, 681, 205, 36, 129, 60 e 676 (stradello di accesso di proprietà XXXXXX).

### **LOTTO UNO**

Piena proprietà di un capannone di categoria D7 (sub 5) attualmente attrezzato ad officina e lavorazione lamiera, posto in Piombino, via dell'unità d'Italia 125, piano terreno e composto da un grande locale principale di mt interni 435 circa, una officina ed un wc per ulteriori mq interni 110 circa. Il bene presenta difformità plani volumetriche realizzate su corte comune e modifiche interne non denunciate. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

### **Lotto UNO. Descrizione dei luoghi.**

Trattasi del piano terreno di un fabbricato che si eleva di 2 piani fuori terra. La porzione distinta col subalterno 5 è adibita ad officina per lavorazione di metalli. Il fabbricato presenta una struttura mista in C.A.

e metallo a campata unica ed ha una altezza interna di circa 5,70 mt

La distribuzione interna è divisa in un locale principale ed un locale secondario ad uso officina.

Internamente al locale officina è presente anche un wc che è stato successivamente dotato di un antibagno.

Dall'officina si accede ad un volume a tutta lunghezza del fabbricato, realizzato in aderenza al capannone. Il locale è adibito a magazzino, ha una pavimentazione ceramica, impianto elettrico e si presenta con una altezza più ridotta rispetto ai locali principali. L'accesso è stato

realizzato mediante apertura di un vano porta su parete perimetrale posteriore. Sia l'officina che il locale principale hanno accesso carrabile con infissi metallici, le pavimentazioni sono costituite da battuto cementizio. Le finestre che danno luce all'interno dei locali sono in alluminio. Un infisso metallico realizzato accanto all'ingresso principale mette in comunicazione la zona di lavoro con un ufficio prefabbricato in lamierato.

Sul prospetto laterale ovest sono presenti dei piccoli manufatti ad uso locali tecnici di servizio alla officina.

Per quanto sopra, la zona ad uso ripostiglio, l'ufficio in prefabbricato ed i piccoli locali tecnici sono stati realizzati su corte comune e quindi non ricompresi nel lotto in cui è inserito il subalterno 5 di cui si relaziona.

## 2.2. Dati catastali officina.

L'unità immobiliare di cui al sub 5 è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Piombino come segue.

**Foglio 72 particella 213 sub. 5**, categoria D7, rendita catastale Euro 2571,96, ed intestato catastalmente alla XXXXXXXXXXXXX.

Il bene è stato censito per la prima volta in categoria D1 (opificio) a seguito della sua COSTITUZIONE del 10/01/1986 in atti dal 19/01/1991.

(n. 101B.1/1986). I dati catastali sono stati aggiornati a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/04/1999 in atti dal 02/04/1999 da OPIFICIO a FABBRICATO ATTIVITA` INDUS (n.

A01657.1/1999) SPECIALE (D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

e successivamente variati per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2021 Pratica n. LI0001873 in atti dal 05/01/2021 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28533.1/2021).

### **2.3. LOTTO UNO: Conformità catastale**

In merito alla visura catastale si specifica che il bene viene descritto come piano terra e primo ed identificato al civico 123. Per quanto visionato, il sub 5 è disposto unicamente al piano terra ed il civico corrisponde al numero 125. Per tale correzione, da fare sulla visura catastale, basterà inoltrare una istanza presso l'Ade di Livorno ma l'allineamento può essere fatto anche con la presentazione della nuova planimetria che si rende necessaria per la porzione sub 5.

Pertanto, l'esperto precisa che la planimetria catastale in atti, non risulta corrispondente allo stato visionato poiché vi sono difformità con lo stato dei luoghi, così come da apposito elaborato allegato alla presente perizia di stima e non è rappresentato il disimpegno del bagno e le porte che sono state aperte sulle pareti perimetrali del bene e non trova luogo il piccolo ufficio interno al locale principale che per esigenze lavorative è stato realizzato esternamente allocando su spazio comune un prefabbricato ad uso ufficio. Si specifica quindi che ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, l'esperto non ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva della planimetria e risulterà pertanto necessario presentare una nuova planimetria catastale o ricondurre il bene al suo stato originario.

### **3.2. Disponibilità dell'immobile**

Il piano terreno del capannone al momento del sopralluogo era sede dell'attività della XXXXXX locataria della XXXXX che ha per oggetto il commercio all'ingrosso di materiali ferrosi semilavorati. Stampatura ed imbottitura di lamierati in acciaio, tranciatura e lavorazione a sbalzo, profilatura mediante formatura e piegatura a freddo ed altre attività di prima trasformazione del ferro etc.

Per quanto visionato sulla visura camerale, aggiornata con ultimo protocollo del 08/12/2023, la XXXXXXXXXX ha sede legale altrove ed i luoghi visionati sono indicati come UNITA' Locale n. LI/1.

### **Verifica dell'Accertamento eseguito presso l'Ade.**

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione alla presenza di contratti di locazione e/o comodato. L'Agenzia delle entrate ha inviato allo scrivente n. tre contratti di locazione intestati alla XXXXXXXX ma nessuno dei tre aveva a riferimento il capannone del piano terra.

Alla luce di quanto pervenuto dagli uffici dell'Agenzia delle entrate con la nota del 23.12.2024, non sono identificabili catastalmente le porzioni locate. Le stesse si possono evincere dalla descrizione contenuta nei contratti di locazione di cui, dei tre appartamenti, lo scrivente non identifica il sub 6 (lotto 2). Sulla risposta dell'Ade non vi era nessun

accenno alla locazione del piano terreno.

Lo scrivente ha estratto le camerali della XXXX eseguita e della XXXX dichiarata come affittuaria, XXXX con sede in Piombino.

#### **Disponibilità del bene LOTTO UNO piano Terra.**

Lo scrivente, pur non avendo ricevuto dall'AdE nessun contratto registrato di locazione, sulla base delle dichiarazioni contenute sul verbale del 20.09.2024, rilasciate dal Sig. XXXXXXXX, ha estratto la visura camerale della XXXXXXXX con sede in Piombino, anch'essa come la XXXXXXXX sul verbale viene indicata come locataria del piano terra.

La XXXXXXXX ha come Amministratrice unica e rappresentante d'impresa la XXXXXXXX, già indicata come locataria di uno dei due appartamenti del piano primo. La XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX. La XXXXXXXX è di proprietà in quote uguali del 50% ai Sig.ri XXXXXXXX.

Sulla camerale è riportata l'esistenza di un contratto in essere di cui numero di protocollo LI2018- 40543 redatto dal Notaio Morelli David di cui repertorio 106227 del 05/12/2018.

Richiesto il contratto sopra riportato alla AdE di Livorno, mi è stato inviato e lo scrivente lo ha inserito negli allegati.

#### **Congruità dell'importo della locazione.**

Il contratto articolato in due distinti canoni, per l'immobile e per auto e mezzi ed attrezzature aziendali è di € 30.000,00 mensili di cui € 15000,00 per la locazione del capannone.

Come da estrapolazione dall'Agenzia delle Entrate di Livorno, per immobili di tipologia equiparabile posti nella stessa microzona non si sono evinti dati relativi alle locazioni riferite all'anno 2024.

Per il calcolo della locazione di un capannone come quello esaminato, generalmente ci si basa su di un importo che ammonta alla percentuale del 10% della rendita catastale del bene dal locare con sua riduzione fino ad un massimo del 15%.

Nel nostro caso, la rendita catastale è di 2.571,96 ed il valore catastale, con applicazione del coefficiente 63 per categoria D, ammonta ad € 162.033,48 x 10% = 16.203,34 = valore massimo locativo. Tale valore, con le detrazioni applicabili (15%) può essere conteggiato come congruo fino ad € 13.772,83 importo che corrisponde alla detrazione massima del 15% del totale calcolato. Per quanto sopra la congruità del canone di locazione è attendibile se compresa tra € 16.203,34 ed € 13.772,85

Canone mensile come da art. 4 del contratto di locazione si riporta:

"Il canone annuo di affitto viene fissato nella somma di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) oltre imposta I.V.A. con l'aliquota normativamente prevista, di cui quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) riferiti al canone di locazione dell'azienda e quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) per il canone di affitto dell'immobile nel quale viene esercitata l'attività, somma che la parte conduttrice corrisponderà alla società locatrice, in rate con cadenza mensile ognuna importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) oltre imposta I.V.A.".

Per quanto sopra il canone di locazione annuo ammonta ad € 15.000,00. Tale canone, essendo compreso fra € 16.203,34 ed € 13.772,85 è da ritenersi congruo.

### 3.3. Spese ed oneri condominiali

L'esperto ha constatato che l'immobile, risulta privo di amministratore ed essendo di una proprietà unica non risultano ripartizioni di spesa divise per singolo immobile.

### 3.4. Vincoli condominiali

L'esperto riferisce che dalla ricerca effettuata presso la conservatoria dei RRll non risulta registrato un regolamento di condominio trascritto.

### LOTTO DUE

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 6) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 9 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 210. L'appartamento è raggiungibile attraverso scala esterna comune da cui si accede ad un disimpegno comune e da qui si entra nella proprietà esclusiva. Il Sub 6 è composto da un ampio salone, cucina, corridoio, tre camere, due disimpegni, due ripostigli e due bagni oltre che da un vano non comunicante con l'appartamento raggiungibile dall'ingresso comune. L'u.i. è raggiungibile anche da un secondo ingresso posto sulla terrazza posteriore che al sopralluogo non è risultata comune come da elaborati planimetrici in atti ma di fatto divisa in due porzioni di uso esclusivo dei due appartamenti che vi si affacciano. Il secondo ingresso individuato sulle planimetrie depositate in comune e catasto non è risultato accessibile durante i sopralluoghi

poiché in uso esclusivo del lotto limitrofo, sub 8 (lotto 4). Una finestra preesistente prospiciente sulla terrazza posteriore è stata trasformata in porta finestra e consente l'ingresso dalla zona posteriore. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

#### **Lotto due, descrizione dei luoghi.**

L'appartamento è stato ricavato al primo piano, negli ex locali ad uso magazzino che precedentemente facevano parte del d7 posto al piano terreno. Attraverso un vano scala esterno con pavimentazione in cotto e ringhiera metallica (bene comune) si raggiunge un disimpegno comune dotato di porta di ingresso in metallo con inserti in vetro da quale si accede ai sub. 6 e 7. La pavimentazione del disimpegno comune è in ceramica. Dall'ingresso comune, sulla sinistra si ha accesso ad una stanza non collegata all'appartamento, inserita catastalmente nel sub 6 ma utilizzata indipendentemente ad uso sgombero/magazzino. Sulla destra si entra nell'appartamento disposto unicamente al piano primo. L'accesso porta direttamente nella zona giorno di cui parte in vano centrale privo di finestre, dotato di caminetto. Accanto al soggiorno è presente la cucina. Un ampio corridoio posto centralmente al fabbricato consente di raggiungere le tre camere, i due ripostigli ed i due bagni. Le stanze, ad eccezione della zona camino priva di finestre dirette, sono ben illuminate e di dimensioni generose. Le pavimentazioni sono di ceramica disposta a squadra, i bagni e la cucina presentano rivestimenti perimetrali in

piastrelle. I radiatori sono diffusi in tutto l'appartamento, gli impianti risultano sottotraccia, le porte sono in legno, e l'unità presenta per tutto il suo lato esterno doppie finestre dotate di avvolgibili in plastica. Dal fondo del corridoio una porta sulla sinistra, trovata chiusa durante il sopralluogo, consentiva di uscire sulla terrazza attraverso un disimpegno comune con il limitrofo sub 8. L'accesso alla terrazza avviene a mezzo di un porta finestra posta alla fine del corridoio.

### **Dati catastali Lotto 2 sub 6**

L'unità immobiliare di cui al sub 6 è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Piombino come segue.

**Foglio 72 particella 213 sub. 6**, categoria A3 di classe 4, vani 9, rendita catastale Euro 720,46, mq 210, ed intestato catastalmente alla XXXXXXXX con sede PIOMBINO (LI) XXXXXXXX.

L'ultima variazione a cui è stata soggetta l'u.i. è per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2021 Pratica n. LI0001874 in atti dal 05/01/2021 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO

ANSC (n. 28534.1/2021). Precedentemente c'è stata una precedente VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 Pratica n. LI0131006 in atti dal 17/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37471.1/2012).

L'immobile fu inizialmente censito con sua COSTITUZIONE del 10/01/1986 in atti dal 19/01/1991 (n. 101B.1/1986).

### **2.3. LOTTO DUE: Conformità catastale**

In merito alla visura catastale si specifica che il bene viene descritto come piano terra mentre nella realtà si trova al primo livello. Per tale

correzione, da fare sulla visura catastale, basterà inoltrare una istanza presso l'Ade di Livorno oppure correggere la toponomastica ed il piano sarà possibile in fase di presentazione della nuova planimetria.

L'esperto precisa che la planimetria catastale in atti, presenta alcune difformità individuate in modeste tramezzature interne, apertura di una porta finestra al posto una finestra sulla terrazza posteriore ed il tamponamento di due finestre nella stanza non comunicante avente accesso dal disimpegno comune, pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 29 comma 1/bis della legge 27/2/1985 n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del DL 78/2010, dal sopralluogo eseguito dallo scrivente e dalle indagini espletate è emerso che la planimetria, sebbene individui il bene in modo univoco non è conforme allo stato di fatto dando luogo alla presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa o in alternativa si dovrà ricondurre il bene al suo stato originario depositato per mezzo di condono edilizio 10891/86.

### **Disponibilità del bene LOTTO DUE piano primo**

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione alla presenza di contratti di locazione e/o comodato. L'Agenzia delle entrate ha inviato allo scrivente n. tre contratti di locazione intestati alla XXXXXX.

- Atto serie 3, 2000 n. 406 fra XXXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da

quattro vani oltre a cucina e servizi.

La XXXXXX ha comunicato all'Ade la risoluzione del contratto a far data dal 01/05/2001.

- Atto serie 3, 2000 n. 407 fra XXXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da **tre vani oltre a cucina e servizi**. I conviventi indicati nel contratto sono i signori XXXXXXX. La locazione ha avuto inizio il 01/02/2000 con contratto di anni 4+4. Il canone indicato corrispondeva a lire 300.000,00.
- Atto serie 3, 2000 n. 408 fra XXXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da **tre vani oltre a cucina e servizi**. Il convivente indicato nel contratto è il Sig. XXXXX. La locazione ha avuto inizio il 01/02/2000 con contratto di anni 4+4. Il canone indicato corrispondeva a lire 300.000,00.

Alla luce di quanto pervenuto dagli uffici dell'Agenzia delle entrate con la nota del 23.12.2024, non sono identificabili catastalmente le porzioni locate. Le stesse si possono evincere dalla descrizione contenuta nei contratti di locazione di cui, dei tre appartamenti, lo scrivente non identifica il sub 6 (lotto 2) poiché non corrisponde a nessuno dei contratti in merito alla descrizione. Vengono indicati

appartamenti rispettivamente di 3 o 4 vani catastali, mentre il sub 6 (lotto 2) è molto più grande, composto infatti di sei vani oltre due bagni ed accessori (nove vani catastali).

Per il motivo di cui sopra, questo appartamento, ai fini della vendita, viene valutato come libero.

Si precisa infine che la stanza compresa nel sub 6 ma avente ingresso dal disimpegno comune con il sub 7 (lotto tre), per quanto appreso durante il sopralluogo, è in uso al subalterno 7 anche se da quanto indicato sul contratto del 2000, tale vano non si configura come parte integrante dei locali compresi nella locazione.

### **LOTTO TRE**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 7) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 6 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 121. L'appartamento è raggiungibile attraverso scala esterna comune da cui si accede ad un disimpegno comune e da qui si entra nella proprietà esclusiva. Il Sub 7 è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, ripostiglio e due bagni. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Lieve difformità urbanisticamente sanabile con comunicazione tardiva, conforme catastalmente.

### **Lotto tre, descrizione dei luoghi.**

L'appartamento è stato ricavato negli ex locali ad uso magazzino che precedentemente facevano parte del d7 posto al piano terreno. Attraverso un vano scala esterna con pavimentazione in cotto e

ringhiera metallica (bene comune) si raggiunge un disimpegno comune dotato di porta di ingresso in metallo con inserti in vetro da quale si accede ai sub. 6 e 7. La pavimentazione del disimpegno comune è in ceramica. Dall'ingresso comune, attraverso un portoncino di ingresso non blindato in legno con vetrata all'inglese, si accede all'appartamento composto da un ingresso/corridoio, due camere, due bagni, cucina pranzo e ripostiglio. Le pavimentazioni sono in ceramica disposte a squadra. Cucina e bagni sono piastrellati con ceramica. Nel soggiorno presente un caminetto in muratura. L'appartamento è dotato di doppie finestre sul prospetto frontale, mentre sul laterale sinistro le doppie finestre in alluminio sono presenti solo nella camera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili in plastica.

#### **Dati catastali Lotto 3 sub 7**

L'unità immobiliare di cui al sub 6 è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Piombino come segue.

**Foglio 72 particella 213 sub. 7**, categoria A3 di classe 4, vani 6, rendita catastale Euro 480,30, mq 121, ed intestato catastalmente alla  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'ultima variazione a cui è stata soggetta l'u.i. è per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2021 Pratica n. LI0001874 in atti dal 05/01/2021 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO

ANSC (n. 28534.1/2021). Precedentemente c'è stata una precedente VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 Pratica n. LI0131006 in atti dal 17/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37471.1/2012).

L'immobile fu inizialmente censito con sua COSTITUZIONE del 10/01/1986 in atti dal 19/01/1991 (n. 101B.1/1986).

### **2.3. LOTTO TRE: Conformità catastale**

In merito alla visura catastale si specifica che il bene viene descritto come piano terra mentre nella realtà si trova al primo livello. Per tale correzione, da fare sulla visura catastale, basterà inoltrare una istanza presso l'Ade di Livorno.

L'esperto precisa che la planimetria catastale in atti, presenta alcune difformità individuate in due piccole spallette intere al fianco dell'ingresso. pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 29 comma 1/bis della legge 27/2/1985 n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del DL 78/2010, dal sopralluogo eseguito dallo scrivente e dalle indagini espletate è emerso che la planimetria, individua il bene in modo univoco ed è conforme allo stato di fatto ed in particolare si specifica che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

### **Disponibilità del bene LOTTO TRE piano primo**

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione alla presenza di contratti di locazione e/o comodato. L'Agenzia delle entrate ha inviato allo scrivente n. tre contratti di locazione intestati alla XXXXX.

- Atto serie 3, 2000 n. 406 fra XXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità

immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da quattro vani oltre a cucina e servizi.

La XXXXX ha comunicato all'Ade la risoluzione del contratto a far data dal 01/05/2001.

- Atto serie 3, 2000 n. 407 fra XXXXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da tre vani oltre a cucina e servizi. I conviventi indicati nel contratto sono i signori XXXXXX. La locazione ha avuto inizio il 01/02/2000 con contratto di anni 4+4. Il canone indicato corrispondeva a lire 300.000,00.
- Atto serie 3, 2000 n. 408 fra XXXXXXXXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da tre vani oltre a cucina e servizi. Il convivente indicato nel contratto è il XXXXXXXX. La locazione ha avuto inizio il 01/02/2000 con contratto di anni 4+4. Il canone indicato corrispondeva a lire 300.000,00.

Alla luce di quanto pervenuto dagli uffici dell'Agenzia delle entrate con la nota del 23.12.2024, non sono identificabili catastalmente le porzioni locate. Le stesse si possono evincere dalla descrizione contenuta nei contratti di locazione di cui, dei tre appartamenti, lo scrivente non identifica il sub 6 (lotto 2)

Il canone di locazione descritto al 2000 era di lire 300.000,00 che si indica anche in € 154.94. Con il calcolo della rivalutazione monetaria dal febbraio 2000 al febbraio 2025 il canone attuale dovrebbe ammontare a lire 481.200,00 corrispondenti ad € 248,52. Estrapolazioni dal sito dell'Istat sez. rivaluta.

### **Congruità canone di locazione.**

Per immobili ad uso residenziale inserite nella stessa zonizzazione si sono riscontrati i seguenti valori massimi e minimi. Nonostante la presenza di spazi e zone di manovra e parcheggio comuni, ma considerando la posizione dell'appartamento, posto sopra una officina per la lavorazione di metalli, la verifica viene fatta sui valori minimi contemplando per essi anche la tolleranza in negativo del 25% (4,1€ - 1,025 € (25% di 4,1 €) = € 3,075

Estrapolazione dall'Agenzia Entrate anno 2024: da € 4,1 (€ 3,075) ad € 5,60 il mq lordo.

Caso esaminato € 248,52 / mq 121 = 2,05 € al mq. Valore locativo non congruo.

### **LOTTO QUATTRO**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 8) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 4 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 110. L'appartamento è raggiungibile attraverso rampa esterna che conduce alla terrazza comune e da questa ad un disimpegno comune col limitrofo sub 6 (area utilizzata come esclusiva da sub 8 al momento del sopralluogo). Il Sub 8 è composto da un

corridoio, cucina, bagno ripostiglio e due vani. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

#### **Lotto quattro, descrizione dei luoghi.**

L'appartamento è stato ricavato negli ex locali ad uso magazzino che precedentemente facevano parte del d7 posto al piano terreno. Attraverso un vano scala in aggetto esterno e ringhiera metallica si raggiunge una terrazza dichiarata comune con il sub 6, limitrofo (lotto 2) ma divisa in due porzioni ed utilizzata in via esclusiva dagli appartamenti che vi si affacciano. Il disimpegno di ingresso comune col limitrofo sub 8 è stato demolito e la porta di comunicazione col sub 8 è stata tamponata. L'ingresso avviene direttamente nella zona cucina/pranzo la cui parete divisoria con il corridoio che porta al resto dell'appartamento è stata demolita. Dal corridoio si raggiunge il bagno, due ampie camere ed un ripostiglio. Le pavimentazioni sono in ceramica disposte a squadra. Cucina e bagno sono piastrellati con ceramica. L'appartamento è dotato di doppie finestre sul laterale. Gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili in plastica. Sulla porzione di terrazza utilizzata in forma esclusiva è presente una ampia tettoia con struttura di sostegno in legno ed un magazzino in legno appoggiato al suolo, utilizzato come locale accessorio.

#### **Dati catastali Lotto 4 sub 8**

L'unità immobiliare di cui al sub 6 è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Piombino come segue.

**Foglio 72 particella 213 sub. 8**, categoria A3 di classe 4, vani 4,

rendita catastale Euro 320,20, mq 110, ed intestato catastalmente alla  
XXXXXXXXXXXXXX.

L'ultima variazione a cui è stata soggetta l'u.i. è per VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA del 05/01/2021 Pratica n. LI0001874 in atti dal  
05/01/2021 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO

ANSC (n. 28534.1/2021). Precedentemente c'è stata una precedente  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 Pratica n.  
LI0131006 in atti dal 17/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA  
(n. 37471.1/2012).

L'immobile fu inizialmente censito con sua COSTITUZIONE del  
10/01/1986 in atti dal 19/01/1991 (n. 101B.1/1986).

### **2.3. LOTTO QUATTRO: Conformità catastale**

In merito alla visura catastale si specifica che il bene viene descritto  
come piano terra mentre nella realtà si trova al primo livello. Per tale  
correzione, da fare sulla visura catastale, basterà inoltrare una istanza  
presso l'Ade di Livorno.

L'esperto precisa che dalla visione dei luoghi, confrontati con la  
planimetria catastale, non vi è conformità della planimetria agli atti.

### **Disponibilità del bene LOTTO QUATTRO piano primo**

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione  
alla presenza di contratti di locazione e/o comodato. L'Agenzia delle  
entrate ha inviato allo scrivente n. tre contratti di locazione intestati alla  
XXXXX.

- Atto serie 3, 2000 n. 406 fra XXXXXX. Sul contratto di  
locazione ad uso abitativo non sono riportati i

dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da quattro vani oltre a cucina e servizi.

La XXXXXX ha comunicato all'Ade la risoluzione del contratto a far data dal 01/05/2001.

- Atto serie 3, 2000 n. 407 fra XXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da tre vani oltre a cucina e servizi. I conviventi indicati nel contratto sono i signori XXXXXXX. La locazione ha avuto inizio il 01/02/2000 con contratto di anni 4+4. Il canone indicato corrispondeva a lire 300.000,00.
- Atto serie 3, 2000 n. 408 fra XXXXXXX. Sul contratto di locazione ad uso abitativo non sono riportati i dati catastali dell'immobile ma esso è indicato come unità immobiliare in Piombino, viale Unità d'Italia n. 123 composta da tre vani oltre a cucina e servizi. Il convivente indicato nel contratto è il Sig. XXXXXX. La locazione ha avuto inizio il 01/02/2000 con contratto di anni 4+4. Il canone indicato corrispondeva a lire 300.000,00.

Alla luce di quanto pervenuto dagli uffici dell'Agenzia delle entrate con la nota del 23.12.2024, non sono identificabili catastalmente le porzioni locate. Le stesse si possono evincere dalla descrizione contenuta nei contratti di locazione di cui, dei tre appartamenti, lo

scrivente non identifica il sub 6 (lotto 2)

Il canone di locazione descritto al 2000 era di lire 300.000,00 che si indica anche in € 154.94. Con il calcolo della rivalutazione monetaria dal febbraio 2001 al febbraio 2025 il canone attuale dovrebbe ammontare a lire 467.400,00 corrispondenti ad € 241.39. Estrapolazioni dal sito dell'Istat sez. rivaluta.

#### **Congruietà canone di locazione.**

Per immobili ad uso residenziale inserite nella stessa zonizzazione si sono riscontrati i seguenti valori massimi e minimi. Nonostante la presenza di spazi e zone di manovra e parcheggio comuni, ma considerando la posizione dell'appartamento, posto sopra una officina per la lavorazione di metalli, la verifica viene fatta sui valori minimi contemplando per essi anche la tolleranza in negativo del 25% (4,1€ - 1,025 € (25% di 4,1 €) = € 3,075

Estrapolazione dall'Agenzia Entrate anno 2024: da € 4,1 (€ 3,075) ad € 5,60 il mq lordo.

Caso esaminato € 248,52 / mq 110 = 2,26 € al mq. Valore locativo non congruo.

#### **4.1. Descrizione titoli abilitativi (per tutti i 4 lotti e le parti comuni)**

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia 5991 del 1981 e variante 5991/1983. Successivamente in forza di condono edilizio 3787 protocollato col n. 10891 del 19/03/1986, (concessione a sanatoria 3785 rilasciata il 19/10/1990), il piano superiore, disposto a magazzino, è stato cambiato d'uso, portandolo a residenziale e vi sono stati realizzati tre appartamenti. Lo scrivente non ha riscontrato la

presenza dell'agibilità successiva al condono edilizio.

#### **4.2. Conformità, ripristino e/o regolarizzazione urbanistica**

A seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso il fabbricato, l'esperto riferisce quanto segue.

LOTTO 1: *In merito alla porzione distinta al sub 5* (piano terra D7) lo scrivente ha riscontrato difformità interne e sui muri perimetrali del fabbricato.

Nello specifico, non c'è presenza un piccolo vano all'interno del locale principale indicato negli elaborati depositati presso la PA, è stato realizzato un antibagno in aderenza al wc, è stata aperta una porta accanto all'accesso carrabile principale ed è stata aperto un vano per consentire l'ingresso al magazzino posto sul fondo del capannone e realizzato su corte comune.

Per l'immobile, dalla ricerca eseguita presso il comune di Piombino non è stata reperita l'agibilità posteriore all'intervento di condono.

L'agibilità potrà essere presentata una volta sanate le difformità, aver allineato la planimetria catastale e prodotto le certificazioni impiantistiche.

LOTTO 2: *In merito alla porzione distinta al sub 6* (appartamento al piano primo zona centrale) lo scrivente ha riscontrato lievi difformità interne ed esterne. Internamente è stata realizzata una piccola tramezzatura nella parte finale del corridoio. Esternamente la finestra che si affacciava sulla terrazza comune posteriore (sub 4) è stata trasformata in porta finestra a doppia anta dotata di persiane in alluminio.

Per l'immobile, dalla ricerca eseguita presso il comune di Piombino non è stata reperita l'agibilità posteriore all'intervento di condono.

L'agibilità potrà essere presentata una volta sanate le difformità, aver allineato la planimetria catastale e prodotto le certificazioni impiantistiche.

**LOTTO 3:** *In merito alla porzione distinta al sub 7* (appartamento al piano primo) lo scrivente ha riscontrato unicamente una lieve difformità interna. Tale difformità è costituita dalla porta di ingresso che negli elaborati depositati in comune a seguito del condono edilizio, risulta essere centrale rispetto al disimpegno, supportata da due spallette laterali. Allo stato dei fatti, le spallette laterali non sono presenti e l'infisso attuale è installato a tutta larghezza e tutta altezza, con mantenimento dell'apertura centrale. Per l'immobile, dalla ricerca eseguita presso il comune di Piombino non è stata reperita l'agibilità posteriore all'intervento di condono.

**Lotto 4:** *In merito alla porzione distinta al sub 8* (appartamento al piano primo) lo scrivente specifica che il sub. 8, ha di fatto inglobato l'ex ingresso comune (sub 4) col sub 6 limitrofo (lotto 2) mediante la demolizione del perimetro dell'ingresso comune e l'accorpamento con l'appartamento. È stato demolito in tramezzo divisorio fra cucina e corridoio, è stata realizzata una spalletta larga cm 85 nel corridoio.

A parte quest'ultima, le opere di demolizione non sono sanabili. Per l'immobile, dalla ricerca eseguita presso il comune di Piombino non è stata reperita l'agibilità posteriore all'intervento di condono.

L'agibilità potrà essere presentata una volta sanate le difformità.

**VARIE. In merito alle porzioni dei beni comune si specifica quanto segue.**

*Bene comune distinto al sub 2.* Vano esterno caldaia a servizio dei tre appartamenti che sull'elaborato grafico non presenta uno dei due accessi visibili invece sulla planimetria del sub 5, sulla quale è rappresentata con la dicitura caldaia comune, mentre nell'elenco dei subalterni, che si trova direttamente nell'elaborato planimetrico, è descritta come comune ai soli appartamenti.

*Bene comune distinto al sub 3.* Scala esterna e disimpegno comune al sub 6 e 7 rappresentata sull'elaborato planimetrico in atti, datato 31/12/1985 si ravvede la mancanza del ripostiglio sotto scala con accesso al piano terra.

*Bene comune distinto al sub 4.* Terrazza posteriore ed ingresso al piano primo, descritti come comuni fra i sub 6 ed 8. Il subalterno 4, nella zona esterna (terrazza) presenta una divisione all'incirca in mezzeria, realizzata con un muretto in laterizio che consente per ognuna delle due porzioni un utilizzo esclusivo da parte del sub 6 (lotto 2) ed 8 (lotto 4). Sulla porzione utilizzata dal sub 8 è stata realizzata una grande tettoia su struttura lignea, delimitata da spallette murarie ed è presente un magazzino in legno appoggiato a terra ed un camino.

*Bene comune distinto al sub. 1.* Il subalterno uno è indicato come bene comune non censibile, corte piazzalo e aree verdi, a servizio dei sub 5, 6, 7 ed 8. Questo subalterno presenta le seguenti difformità. Realizzazione di piccoli manufatti ad uso locali tecnici addossati al

fianco sinistro del capannone. Presenza di un manufatto prefabbricato ad uso ufficio posto sulla parte sinistra dell'ingresso principale del piano terra. Sulla parte posteriore del capannone, ed addossata ad esso, sempre su area comune, è stata realizzata una struttura ad uso magazzino con accesso dall'interno dell'officina del piano terra che ha ostruito anche il passaggio posteriore sempre distinto sugli elaborati come zona comune. Sulla parte sinistra è stata apposta una recinzione con cancello carrabile per delimitare una zona che durante il sopralluogo ha parvenza di uso esclusivo da parte del sub. 8 (lotto 4). All'interno di questa zona recintata è stata realizzata una scala a sbalzo con ringhiera in metallo che permette di raggiungere la terrazza, nella porzione in uso esclusivo del sub. 8 (lotto 4). Sempre nel sub 1 comune a tutti, è compreso il piazzale sul semiperimetro del fabbricato, del verde comune ed una rampa piastrellata in autobloccanti che consente il raggiungimento della terrazza posteriore. Si precisa che sul sub 1 insistono muri di contenimento contro terra in muratura ed in blocchi, dei quali, senza particolari indagini tecniche, non contemplate in questa ctu, non è possibile garantirne l'idoneità.

#### **4.3. Situazione rispetto al D.lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Legge 1089/39)**

L'immobile non è sottoposto al vincolo artistico e storico (art. 2 D.lgs. 22.01.2004 n. 42 ex R.D. n. 1089 del 01.06.1939). Il bene non è inserito nelle zone a tutelate per notevole interesse pubblico (vincolo paesaggistico).

## **Difformità riscontrate presunzione della datazione delle realizzazioni e loro descrizione**

L'epoca di realizzazione delle difformità è presumibilmente postumo alla metà degli anni 80 per quel che riguarda le modifiche interne. La tettoia sulla terrazza posteriore appare visibile nelle foto aeree del 2006, mentre la scala a sbalzo risulta nitidamente visibile dalle aerofoto del 06.2013, nelle precedenti lo scrivente non è riuscito ad avere una definizione tale da darne datazione sicura. Il prefabbricato addossato al capannone nella zona del suo ingresso, facente uso ufficio, risulta individuabile già dalle aerofoto del 2006. Il locale magazzino con ingresso dal capannone del piano terra, realizzato su corte comune appare chiaramente nelle aerofoto del 2012, anche nel 2006 si intravede tale blocco ma non chiaramente anche se lo scrivente ipotizza che sia stato realizzato in epoche precedenti ad ogni modo posteriori al 1985 data in cui fu redatto l'elaborato planimetrico agli atti catastali, che non ne riporta traccia. Il manufatto ad uso casetta da giardino ad uso magazzino posto sotto la tettoia della terrazza distinta al sub 4 non è rilevabile dalle aerofoto ma sembra essere stato realizzato in concomitanza della realizzazione della tettoia che lo ripara dalle intemperie.

Le modifiche interne, con esclusione della demolizione dell'ingresso comune e della parete fra cucina e corridoio del sub 8 (lotto 4) sono sanabili con presentazione di pratica edilizia del tipo cila tardiva. Non si ravvede difficoltà di sanatoria per la porta finestra del primo piano

che si affaccia sulla terrazza di cui sub 4 e dovrebbero rientrare fra le opere sanabili anche i piccoli volumi tecnici ed il vano sottoscala, così come i diversi ingressi al locale caldaia.

Molto più complessa e di difficile soluzione è difformità relativa al volume ad uso magazzino che si sviluppa addossato al prospetto posteriore avente una larghezza interna di circa 2.30 mt ed una altezza media di circa mt 2,70. Il Magazzino è stato realizzato su corte comune a contrasto fra confine col mappale 36 (muro contro terra) e prospetto posteriore del capannone del piano terra ed avente l'ingresso da quest'ultimo, di cui lo scrivente prevede nel paragrafo aggiunte e detrazioni la sua rimessa in pristino, compreso anche la rimessa in pristino della scala a sbalzo esterna, la cui sanatorie strutturali ed urbanistiche presentano non poche difficoltà e spese.

Per quanto appreso durante i sopralluoghi la tettoia ed il manufatto ad uso magazzino/ripostiglio in legno posti sulla terrazza comune di cui sub 4 e di uso esclusivo dei conduttori del lotto 4, sono di proprietà di questi ultimi, e ne verrà prevista la rimozione.

Lo scrivente non ha provveduto all'accertamento dei precisi confini, non essendo il rilevamento degli stessi inserito nel quesito dell'esecuzione immobiliare. Lo scrivente infine, non ha provveduto alla verifica della possibilità di fiscalizzazione dei volumi realizzati su corte comune, essendo la struttura in cemento armato e non potendo, per propria competenza professionale, occuparsi di calcoli strutturali di questa tipologia di costruzione. Questo non esclude la possibilità di interpellare di un ingegnere od architetto che possano verificare la

sussistenza di una eventuale fiscalizzazione delle opere abusive riscontrate, previo accordo con gli altri possibili proprietari/aggiudicatori, essendo le opere realizzate su zone comuni. Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione urbanistica edilizia del bene senza avallo di sanabilità, la quale andrà approfondita con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quanto altro necessario a cura del tecnico incaricato dagli eventuali aggiudicatari, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

#### **Nota sugli impianti di climatizzazione e varie**

Per quanto riferito durante i sopralluoghi, gli impianti di climatizzazione degli appartamenti sono stati installati dai conduttori che ne rivendicano la proprietà e pertanto non è previsto il loro mantenimento in loco in caso di vendita dei lotti interessati. Anche il manufatto ad uso ripostiglio in legno posto sulla terrazza è in carico alla parte occupante.

## **6. Valutazione del bene immobile**

### **6.1. Metodo di stima adottato**

Tra i metodi di stima più largamente adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si registra il confronto diretto con immobili di tipologia simile ed il metodo del confronto di mercato c.d. Market comparison approach (MCA) che prevede la ricerca di immobili di confronto con caratteristiche simili rispetto a quello oggetto di stima (subject) con successivi aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali).

Per la zona sono stati riscontrati i seguenti comparabili estrapolati dal sito Geoweb.it.

Gli immobili comparati sono i seguenti, di cui in allegato alla perizia sono state censite le relative schede.

App 1) Tipologia A2, foglio 75 mappale 50 atto del dicembre 2023, superficie commerciale 116, prezzo 77.500,00 € prezzo medio € 668,10 al mq lordo.

App 2) Tipologia A2, foglio 75 mappale 657 atto del dicembre 2022, superficie commerciale 88,72, prezzo 73.400,00 € prezzo medio € 846,40 al mq lordo.

App 3) Tipologia A2, foglio 75 mappale 62 atto del febbraio 2022, superficie commerciale 120, prezzo 165.000,00 € prezzo medio € 1375,00 al mq lordo.

App 4) Tipologia A2, foglio 72 mappale 816 atto del marzo 2022, superficie commerciale 138,45, prezzo 132.000,00 € prezzo medio € 953,41 al mq lordo.

App 5) Tipologia A2, foglio 75 mappale 627 atto del aprile 2019, superficie commerciale 101,48, prezzo 84.999,00 € prezzo medio € 837,59 al mq lordo.

App 6) Tipologia A2, foglio 75 mappale 17 atto del settembre 2019, superficie commerciale 61,05, prezzo 75.000,00 € prezzo medio € 1228,50 al mq lordo.

I prezzi estrapolati dai 5 immobili comparabili danno una media di prezzi al mq lordo di € 984,83 che viene arrotondata per eccesso ad € 985,00 al mq commerciale lordo.

Per la zona sono stati anche verificati i valori di riferimento estrapolati da tre distinti osservatori dei prezzi immobiliari che sono il Borsino FIAIP della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, il Borsino Immobiliare e quello allestito dall'Agenzia delle Entrate (OMI) che riporta i valori dichiarati di vendita di immobili compravenduti nella prima metà dell'anno precedente.

Riportando i valori estrapolati si evidenzia quanto segue.

OMI: 2024 secondo semestre, micro zona D3, abitazioni, valori da € 1000,00 a € 1350,00 al mq lordo per una media di € 1150 per abitazione di tipo civile in stato di conservazione normale.

Borsino Immobiliare: abitazioni in appartamenti, valori da € 790, ad € 1127,00 per un valore medio di € 959,00 al mq lordo

Borsino FIAIP: Non facendo distinzioni di tipologia, ma raggruppando gli immobili residenziali posti in una unica zona, si estrapola un valore minimo di € 1000, un valore massimo di € 1200 per un valore medio di € 1100,00 al mq lordo.

Per quanto sopra estrapolato, la media dei valori unitari al metro quadrato lordo per immobili posti nel comprensorio in cui si inserisce l'immobile da stimare è indicabile in  $(959+1100+1150) / 3 = € 1069,66$  che si arrotonda per difetto ad € 1070,00 al mq lordo.

Lo scrivente applicherà un valore al mq lordo corrispondente alla media del valore estrapolato dalle suddette ricerche, eseguite dagli enti valutatori e quindi su grandi numeri, mediato con i risultati desunti dalla MCA di zona.

La comparazione ha dato i seguenti valori,  $(1070 + 985) / 2 =$  media di

mercato di € 1027,50 che in via prudenziale si approssima ad un valore unitario di € 1000,00.

Borsino Immobiliare: Capannoni tipici, valori da € 180,00, ad € 343,00 per un valore medio di € 261 al mq lordo - Capannoni produttivi, valori da € 163,00, ad € 344,00 per un valore medio di € 254 al mq lordo.

La media delle contrattazioni rilevate come sopra si attesta in € 257,50 al mq lordo. Interpellando un agente immobiliare FIAIP che si occupa del settore prettamente riguardante immobili simili, ho ricevuto una indicazione leggermente maggiore. Non essendo state trovate compravendite recenti in zona, se non una relativamente recente ma non utilizzabile ai fini della comparazione, lo scrivente, visto lo stato del capannone, la sua posizione e le sue caratteristiche, appositamente studiate per l'attività che vi si svolge, prende a riferimento il prezzo unitario di € 350 al mq lordo.

## 6.2. Valore di mercato dei beni.

Il più probabile valore di mercato è stato calcolato facendo la media dei prezzi sopra descritti e dei valori di recenti compravendite di immobili con condizioni manutentive e caratteristiche similari poste in analoga o limitrofa zona di ubicazione e si ritiene che per la ricerca del valore di mercato di beni residenziali debba essere preso a riferimento il dato unitario di € 1000,00 al mq commerciale lordo mentre per la stima del capannone il valore unitario al mq lordo preso a riferimento è di € 350 al mq/lordo. Non essendo presenti comparabili lo scrivente provvederà al calcolo semplificato del valore per capitalizzazione dei redditi con saggio per immobili non residenziali Il saggio di

capitalizzazione deriva dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo. Canone di locazione € 1250 tasso applicato 7%.

**Valore di mercato del LOTTO UNO CAPANNONE sub 5 al solo P.T.**

Capannone di cui al lotto uno disposto al solo piano terra del fabbricato. La consistenza presa a riferimento estrapolata dalla misurazione diretta e dai disegni depositati presso la PA è di mq 585 lordi. Lo stato di conservazione può considerarsi compreso in regime di normalità. Per i valori precedentemente esaminati viene applicato un valore nominale al mq lordo di € 350,00

$585 \text{ mq} \times € 350 = € 204.750,00 = \text{valore di mercato del bene stimato}$   
come libero al lordo di eventuali aggiunte o detrazioni che verranno successivamente esaminate.

Calcolo stima per capitalizzazione del reddito.

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Locazione mensile € 1250,00, saggio applicato, compreso fra 6,5 e 7,5 per immobili non residenziali, riferimento per la stima 7%.

€ 214.285,71 = che si arrotonda per eccesso ad € 214.300,00 = valore attribuito al fabbricato del Lotto uno in base alla sua redditività.

#### **Aggiunte e detrazioni.**

Il capannone distinto al lotto UNO contraddistingue il fabbricato originario e supera il 50% della superficie totale del fabbricato. Gli appartamenti del piano primo ne costituiscono i magazzini e gli uffici fino a quando furono convertiti in residenziali con apposita sanatoria edilizia. Il sub 5 differisce dalle planimetrie per l'apertura di una porta di comunicazione con l'ufficio prefabbricato esterno (posto su corte comune). La zona ufficio interna è stata demolita. Il bagno è stato dotato di un antibagno e sulle mura perimetrali posteriori è stata aperta una porta che mette in comunicazione l'officina con un magazzino costruito (occupando la zona posteriore della corte comune) fra capannone e muro in elevazione contro terra a confine con la particella 36.

Nei conteggi delle detrazioni non vengono quindi conteggiati i ripristini delle difformità sulle zone comuni che saranno descritti in apposito paragrafo.

Per il lotto UNO si prevede

l'allestimento di una cila tardiva in sanatoria per la realizzazione dell'antibagno e modifiche interne non strutturali. € 2000,00

Tamponatura della porta realizzata su muro perimetrale anteriore ammorsatura rifinitura e tinteggiatura della stessa € 800

Tamponatura della porta realizzata su muro perimetrale posteriore  
ammorsatura rifinitura e tinteggiatura della stessa € 800

Variazione catastale per presentazione planimetria aggiornata €  
1000,00

Sommano € 4600,00.

€ 204.750,00 - € 4.600,00 = € 200.150,00 valore di mercato al netto  
delle detrazioni fin qui contabilizzate.

L'immobile risulta locato con canone congruo.

Nel caso esaminato, trattandosi di un immobile per lavorazioni speciali,  
lo scrivente ritiene che la sussistenza di un canone congruo non vada  
a ledere il valore di stima poiché la stessa, calcolata anche per  
mezzo della capitalizzazione del reddito da un risultato di 214.300,00.  
quindi maggiore, anche se non di molto alle risultanze  
dell'applicazione dei valori unitari di mercato di zona. Lo scrivente  
mantiene quindi come valore di stima quello finora raggiunto.

**€ 200.150,00 = valore di mercato al netto delle detrazioni finora  
contabilizzate.**

### **6.3. LOTTO DUE Appartamento al piano primo sub 6 – Valore di mercato al lordo di aggiunte o detrazioni**

L'appartamento di cui al lotto due è il più grande dei tre appartamenti  
posti al primo piano.

La consistenza presa a riferimento è di mq 210 lordi.

Lo stato di conservazione può considerarsi compreso in regime di  
normalità.

Per i valori precedentemente esaminati viene applicato un valore nominale al mq lordo di € 1000,00.

210 mq x € 1000 = € 210.000,00 = valore di mercato del bene stimato libero al lordo di eventuali aggiunte o detrazioni che verranno successivamente esaminate.

### **Aggiunte e detrazioni.**

Fra gli appartamenti esaminati, questo del lotto DUE è quello di dimensioni maggiori, quasi doppie rispetto agli altri due. Presenta alcune ma limitate zone di infiltrazione da tetto e differisce dalle planimetrie per una spalletta muraria non presente, per aver trasformato una finestra in porta finestra e per aver tamponato l'ingresso secondario che consentiva di entrare dalla terrazza comune posteriore di cui sub 4. Quest'ultima risulta divisa in due da un muretto in laterizio e le due porzioni vengono utilizzate con indirizzo di esclusività dai sub 6 ed 8.

Nei conteggi delle detrazioni non vengono quindi conteggiati i ripristini delle difformità sulle zone comuni che saranno descritti in apposito paragrafo.

Per la riapertura della porta di comunicazione preesistente completa di montaggio infisso blindato e sanatoria di spalletta interna e di finestra esterna si prevede.

Demolizione tamponatura vano porta, rifinitura ed apposizione di nuova porta di ingresso posteriore con conseguente imbiancatura della zona € 2000.00

Allestimento e presentazione di pratica edilizia per sanatoria di spalletta interna e regolarizzazione di porta finestra posteriore € 3000.

Variatione catastale per presentazione planimetria aggiornata € 500,00

Interventi localizzati per ripristino infiltrazioni ed imbiancatura del locali € 2000,00. Sommano € 7500,00.

€ 210.000,00 - € 7500,00 = € 202.500,00 valore di mercato al netto delle detrazioni fin qui contabilizzate.

**LOTTO TRE Appartamento al piano primo sub 7 – Valore di mercato al lordo di aggiunte o detrazioni**

L'appartamento di cui al lotto tre è presenta una forma ad L e si affaccia su due prospetti del fabbricato.

La consistenza presa a riferimento è di mq 121 lordi.

Lo stato di conservazione può considerarsi compreso in regime di normalità.

Per i valori precedentemente esaminati viene applicato un valore nominale al mq lordo di € 1000,00.

$121 \text{ mq} \times € 1000 = € 121.000,00 = \text{valore di mercato del bene stimato libero, al lordo di eventuali aggiunte o detrazioni che verranno successivamente esaminate.}$

**Aggiunte e detrazioni.**

Fra gli appartamenti esaminati, questo del lotto TRE è posto in zona angolare ed apparentemente è l'unità immobiliare che presente forse l'esposizione migliore fra le altre che compongono il fabbricato.

Presenta alcune ma limitate zone di infiltrazione da tetto e differisce dalle planimetrie per due spallette murarie che avrebbero dovuto fare da contorno all'infisso di ingresso, che invece è appoggiato ai tamponamenti del disimpegno. Nei conteggi delle detrazioni non vengono quindi conteggiati i ripristini delle difformità sulle zone comuni che saranno descritti in apposito paragrafo.

Allestimento e presentazione di pratica edilizia per sanatoria di spallette interne € 2000.

Non serve una conseguente variazione catastale.

€ 121.000,00 - € 2000,00 = € 119.000,00 valore di mercato al netto delle detrazioni fin qui contabilizzate.

L'immobile risulta locato con canone non congruo.

Per il calcolo del valore del bene locato viene applicato un coefficiente di abbassamento del prezzo che, condividendo i contenuti dell'articolo Pubblicato su Estimo e professione "L'incidenza di una locazione sul valore di mercato di un immobile residenziale", pubblicato nel 2023, adotta un coefficiente percentuale del 14,09% per la determinazione del decremento di valore di un immobile locato rispetto alla condizione di immobile libero. Per il caso in esame, lo scrivente pone il coefficiente in oggetto pari al 15%.

€ 119.000,00 - 15% = € 119.000,00 - € 17.850,00 = **€ 101.150,00 =**

**valore di mercato al netto delle detrazioni finora contabilizzate.**

**LOTTO QUATTRO Appartamento al piano primo sub 8 – Valore di mercato al lordo di aggiunte o detrazioni**

L'appartamento di cui al lotto tre è presenta una forma ad L e si affaccia su due prospetti del fabbricato.

La consistenza presa a riferimento è di mq 110 lordi.

Lo stato di conservazione può considerarsi compreso in regime di normalità.

Per i valori precedentemente esaminati viene applicato un valore nominale al mq lordo di € 1000,00.

$110 \text{ mq} \times \text{€ } 1000 = \text{€ } 110.000,00 = \text{valore di mercato del bene stimato libero, al lordo di eventuali aggiunte o detrazioni}$  che verranno successivamente esaminate.

#### **Aggiunte e detrazioni.**

Fra gli appartamenti esaminati, questo del lotto QUATTRO è quello di dimensioni più contenute, è posto in posteriore ed ha ingresso unicamente dalla terrazza di uso comune, di cui il sub 4. Presenta zone di infiltrazione da tetto diffuse, visibili sulla documentazione grafica allegata alla stima e differisce dalle planimetrie per aver inglobato di fatto l'area del disimpegno comune di ingresso, che prima di essere demolito consentiva di dare un ingresso posteriore anche al limitrofo sub 6, di cui è stata tamponata la porta di accesso posteriore. All'interno dell'appartamento è stato anche per la maggior parte demolito il tramezzo interno che divideva l'ingresso dalla cucina ed è stata realizzata un spalletta muraria all'interno del corridoio.

Si precisa nuovamente che la terrazza posteriore di uso comune è stata divisa in due parti da un tramezzo in laterizio e le due zone, ora separate appaiono di uso esclusivo per i due subalterni che vi si

affacciano. Sub 6 ed 8. La tettoia ed il ripostiglio anch'esse su terrazza comune sono di uso e proprietà esclusiva degli occupanti del sub 8. Sulla terrazza sbarca la scala a sbalzo che collega l'appartamento col piano terra. Anche in questo caso, sia lo sbarco in terrazza, sia la proiezione a terra della scala, sia il suo appoggio alla partenza, insistono su zone comuni. con precisione il sub 1 per la corte e il sub 4 per la terrazza posteriore.

Allestimento e presentazione di pratica edilizia per sanatoria di spalletta interna € 1800. Rifacimento tramezzi interni per ricostituzione del disimpegno comune rifiniture e tinteggiatura € 3500

Adozione di nuovo infisso di ingresso compreso suo montaggio € 1000,00

Aggiornamento di planimetria catastale € 500,00

Spese per interventi localizzati per riparazione di infiltrazioni dalla copertura, riprese intonaci, spazzolatura delle superfici deteriorate e nuova tinteggiatura. € 4000,00

€ 110.000,00 - € 10.800,00 = € 99.200,00 valore di mercato al netto delle detrazioni fin qui contabilizzate.

L'immobile risulta locato con canone non congruo.

Per il calcolo del valore del bene locato viene applicato un coefficiente di abbassamento del prezzo che, condividendo i contenuti dell'articolo Pubblicato su Estimo e professione "L'incidenza di una locazione sul valore di mercato di un immobile residenziale", pubblicato nel 2023, adotta un coefficiente percentuale del 14,09%

per la determinazione del decremento di valore di un immobile locato rispetto alla condizione di immobile libero.

Per il caso in esame, lo scrivente pone il coefficiente in oggetto pari al 15%.

$\text{€ } 99.200,00 - 15\% = \text{€ } 99.200,00 - \text{€ } 14.880,00 = \text{€ } 84.320,00 = \text{valore di mercato al netto delle detrazioni finora contabilizzate.}$

Le stime esposte, seppur siano sviluppate prendendo a riferimento unità di misura relativa alle superfici dei lotti, sono sempre da considerarsi a corpo, ivi comprese le zone e le parti comuni con gli altri subalterni.

### **Imposte indirette trasferimento immobiliare**

I beni sono intestati ad una società. La vendita è pertanto soggetta all'applicazione dell'imposta di registro, oltre le spese ipotecarie e catastali. La vendita del bene è soggetta ad iva.

### **Spese per difformità eseguite in zone comuni.**

in relazione alle difformità eseguite in zone comuni, individuo quanto segue.

*Bene comune distinto al sub 2.* Vano esterno caldaia a servizio dei tre appartamenti che sull'elaborato grafico non presenta uno dei due accessi visibili invece sulla planimetria del sub 5, sulla quale è rappresentata con la dicitura caldaia comune, mentre nell'elenco dei

subalterni, che si trova direttamente nell'elaborato planimetrico, è descritta come comune ai soli appartamenti.

Per l'eliminazione della difformità si stimano € 1000,00

Spesa da dividersi fra i tre appartamenti per una quota cadauno di € 333,00.

*Bene comune distinto al sub 3.* Scala esterna e disimpegno comune al sub 6 e 7 rappresentata sull'elaborato planimetrico in atti, datato 31/12/1985 si ravvede la mancanza del ripostiglio sotto scala con accesso al piano terra.

In questo caso, per la presentazione di una sanatoria per il locale sottoscala si prevede una spesa di € 2500 corrispondenti anche alla eventuale demolizione, rifinitura e tinteggiatura del sottoscala nel caso la sanatoria risultasse improcedibile.

Spesa da dividersi fra i lotti 2 (sub 6) e 3 (sub 7) per cad. 1250,00

*Bene comune distinto al sub 4.* Terrazza posteriore ed ingresso al piano primo, descritti come comuni fra i sub 6 ed 8. Il subalterno 4, nella zona esterna (terrazza) presenta una divisione all'incirca in mezzeria, realizzata con un muretto in laterizio che consente per ognuna delle due porzioni un utilizzo esclusivo da parte del sub 6 (lotto 2) ed 8 (lotto 4). Sulla porzione utilizzata dal sub 8 è stata realizzata una grande tettoia su struttura lignea, delimitata da spallette murarie ed è presente un magazzino in legno appoggiato a terra ed un camino.

Per quanto sopra si prevede.

Demolizione di muretto divisorio sulla terrazza posteriore lunghezza circa 6.50 mt altezza 1, rifiniture e trasporto in discarica dei materiali.

a corpo € 1300,00 a carico dei sub 6 ed 8.

demolizione di muretto divisorio a limite della tettoia sulla terrazza posteriore rifiniture e trasporto in discarica dei materiali.

a corpo € 700,00 a carico del sub 8, lotto 4

Smantellamento della tettoia con accantonamento in altro loco per sua futura utilizzazione o trasporto alla discarica.

€ 1000,00 a carico del sub 8 lotto 4.

Trasporto in altro luogo o demolizione del manufatto in legno ad uso ripostiglio posto sulla terrazza comune di cui sub 4.

€ 1000,00 a carico del sub 8 lotto 4.

Bene comune distinto al sub. 1. Il subalterno uno è indicato come bene comune non censibile, corte piazzale e aree verdi, a servizio dei sub 5, 6, 7 ed 8. Questo subalterno presenta le seguenti difformità.

Realizzazione di piccoli manufatti ad uso locali tecnici addossati al fianco sinistro del capannone. Presenza di un manufatto prefabbricato ad uso ufficio posto sulla parte sinistra dell'ingresso principale del piano terra. Sulla parte posteriore del capannone, ed addossata ad esso, sempre su area comune, è stata realizzata una struttura ad uso magazzino con accesso dall'interno dell'officina del piano terra che ha ostruito anche il passaggio posteriore sempre distinto sugli elaborati come zona comune. Sulla parte sinistra è stata apposta una recinzione con cancello carrabile per delimitare

una zona che durante il sopralluogo ha parvenza di uso esclusivo da parte del sub. 8 (lotto All'interno di questa zona recintata è stata realizzata una scala a sbalzo con ringhiera in metallo che permette di raggiungere la terrazza, nella porzione in uso esclusivo del sub. 8 (lotto 4). Sempre nel sub 1 comune a tutti, è compreso il piazzale sul semiperimetro del fabbricato, del verde comune ed una rampa piastrellata in autobloccanti che consente il raggiungimento della terrazza posteriore

Per quanto sopra, essendo i due locali tecnici laterali a servizio esclusivo dell'officina, così come l'ufficio prefabbricato e il magazzino posteriore, ed essendo cancello recinzione e scala a servizio dell'appartamento del piano primo sub 8 di cui lotto 4, lo scrivente calcola quanto segue.

Allestimento di pratica di sanatoria per piccoli locali tecnici esterni a servizio dell'officina € 2000,00 a carico del lotto 1 capannone sub 5  
Demolizione e smaltimento di struttura prefabbricata ad uso ufficio addossata al capannone. € 2000,00 a carico del lotto 1 capannone sub 5

Demolizione e smaltimento di recinzione cancello e scala a sbalzo € 3500,00 a carico del lotto 4 sub 8

Demolizione e smaltimento della struttura addossata al capannone che si sviluppa per circa 40 mq lordi, con ausilio di attrezzi meccanici, rifiniture e ripristino dei camminamenti preesistenti. Salvo compatibilità per pratica di fiscalizzazione precedentemente accennata.

mq 40 x € 300 = 12.000,00 € a carico del sub 5, lotto 1.

Sommano spese a carico dei seguenti lotti:

Lotto 1: € 2000 per sanatoria LT + € 2000 rimozione ufficio + 12000 demolizione e ripristini magazzino posteriore = € 16.000,00

Lotto 2: € 333 quota porta caldaia + €1250 quota sottoscala + € 650 demolizione muretto mezzeria su terrazza comune sub 4 = € 2233,00

Lotto 3: € 333 quota porta caldaia + €1250 quota sottoscala = € 1583,00

Lotto 4: € 333 quota porta caldaia + € 650 demolizione muretto mezzeria su terrazza comune sub 4 + € 700 demolizione muretto sotto tettoia su terrazza comune sub 4 + € 2000,00 per tettoia e ripostiglio in legno + € 3500 per demolizione cancello recinzione e scala a sbalzo = € 7183,00

Segue l'aggiornamento dei lotti stimati.

Lotto 1: € 200.150,00 - € 16.000,00 = € 184.150,00 valore di mercato

lotto 2 al netto delle detrazioni calcolate

Lotto 2: € 202.500,00 - € 2.233,00 = € 200.267,00 valore di mercato

lotto 1 al netto delle detrazioni calcolate

Lotto 3: € 101.150,00 - € 1583,00 = € 99.567,00 valore di mercato lotto 3

al netto delle detrazioni calcolate

Lotto 4: € 84.320,00 - € 7183,00 = € 77.137,00 valore di mercato lotto 4

al netto delle detrazioni calcolate

**Valore a base d'asta.**

Tenendo conto che in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli previsti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita giudiziaria, tenendo conto delle più agevoli modalità previste per la stipula di un contratto di compravendita e delle spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'esperto ritiene che in questo singolo caso, il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato ridotto del 2%:

lotto 1: € 184.150,00 - 2% (€ 3683,00) = € 180.467,66 = Valore a base d'asta

lotto 2: € 200.267,00 - 2% (€ 4005,34) = € 196.261,66 = Valore a base d'asta

lotto 3: € 99.567,00 - 2% (€ 1991,34) = € 97.575,66 = Valore a base d'asta

lotto 4: € 77.137,00 - 2% (€ 1542,74) = € 75.594,26 Valore a base d'asta

## 8. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, l'esperto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni al netto delle detrazioni esposte nei precedenti paragrafi e per gli immobili esaminati sia corrispondente a quanto segue.

LOTTE individuati:

Valore di mercato del Lotto UNO al netto di aggiunte o detrazioni calcolate: € 184.150,00

Valore a base d'asta del Lotto UNO capannone sub 5, € 180.467,66

Valore di mercato del Lotto DUE al netto di aggiunte o detrazioni calcolate: € 200.267,00

Valore a base d'asta del Lotto DUE appartamento sub 6, € 196.261,66

Valore di mercato del Lotto TRE al netto di aggiunte o detrazioni calcolate: € 99.567,00

Valore a base d'asta del Lotto TRE appartamento sub 7, € 97.575,66

Valore di mercato del Lotto QUATTRO al netto di aggiunte o detrazioni calcolate: € 77.137,00

Valore a base d'asta del Lotto QUATTRO appartamento sub 8, € 75.594,26

---

Livorno, 05 aprile 2025



Geom. Valerio Morelli

*segue: prospetto riassuntivo*

## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### 1) Formalità al ventennio

1. ISCRIZIONE del 07/08/1998 - Registro Particolare 878 Registro Generale 4762. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 37260 del 31/07/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 82 del 29/01/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/08/1998 - Registro Particolare 3555 Registro Generale 4926  
Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 37231 del 29/07/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3424 del 1996

3. ISCRIZIONE del 31/01/2004 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1110. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 63019/14215 del 28/01/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1435 del 02/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 9170

Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 101007/35827 del 16/11/2016. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

5. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 1447 Registro Generale 9170. Pubblico ufficiale MORELLI DAVID Repertorio 101008/35828 del 16/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

6. ISCRIZIONE del 01/02/2022 - Registro Particolare 95 Registro Generale 735. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1582/6122 del 31/01/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

7. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 1977 Registro Generale 2563 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 991 del 04/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**2) Abusi edilizi:** Sono presenti difformità interne di lieve entità. Sono presenti, con realizzazione per lo più in aree comuni di addizionali volumetriche, scala a sbalzo, divisioni ed occupazioni di zone comuni, tettoia e ripostiglio su terrazza comune, piccoli volumi tecnici di servizio all'officina del piano terra e sottoscala nel sub 3, anch'esso comune meglio descritte nel corpo di relazione della presente perizia di stima e visibili negli allegati grafici e fotografie.

**3) Cause ostative alla vendita:** Non risultano evidenti causa ostative alla vendita ma si precisa la necessità, nel caso di vendita dei lotti a proprietà distinte, di dover procedere alla formulazione delle pratiche edilizie di sanatoria o demolizioni e ripristini sulle zone comuni in maniera congiunta essendo le difformità poste per la maggior parte in beni comuni non censibili.

**4) Valore di stima e prezzo a base d'asta**

**lotto 1:** € 184.150,00 Valore di mercato al netto delle detrazioni calcolate

€ 180.467,66 = Valore a base d'asta

**lotto 2:** € 200.267,00 Valore di mercato al netto delle detrazioni calcolate

€ 196.261,66 = Valore a base d'asta

**lotto 3:** € 99.567,00 Valore di mercato al netto delle detrazioni calcolate

€ 97.575,66 = Valore a base d'asta

**lotto 4:** € 77.137,00 Valore di mercato al netto delle detrazioni calcolate

€ 75.594,26 Valore a base d'asta

**5) Descrizione sommaria dei beni**

**LOTTO UNO**

Piena proprietà di un capannone di categoria D7 (sub 5) attualmente attrezzato ad officina e lavorazione lamiera, posto in Piombino, via

dell'unità d'Italia 125, piano terreno di circa mq 585 e composto da un grande locale principale con altezza di circa mt 5.70, una officina con altezza di circa mt 5,00 ed un wc. Il bene presenta difformità plani volumetriche realizzate su corte comune e modifiche interne non denunciate. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

#### **LOTTO DUE**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 6) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 9 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 210. L'appartamento è raggiungibile attraverso scala esterna comune da cui si accede ad un disimpegno comune e da qui si entra nella proprietà esclusiva. Il Sub 6 è composto da un ampio salone, cucina, corridoio, tre camere, due disimpegni, due ripostigli e due bagni oltre che da un vano non comunicante con l'appartamento raggiungibile dall'ingresso comune. L'u.i. è raggiungibile anche da un secondo ingresso comune posto sulla terrazza posteriore. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

#### **LOTTO TRE**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 7) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 6 vani catastali per una superficie lorda di

circa mq 121. L'appartamento è raggiungibile attraverso scala esterna comune da cui si accede ad un disimpegno comune e da qui si entra nella proprietà esclusiva. Il Sub 7 è composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, ripostiglio e due bagni. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. lieve difformità urbanistica, conforme catastalmente.

#### **LOTTO QUATTRO**

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale (sub 8) posta nel comune di Piombino, Via dell'unità d'Italia 123, posta al piano primo, composta da 4 vani catastali per una superficie lorda di circa mq 110. L'appartamento è raggiungibile attraverso rampa esterna non concessionata che conduce alla terrazza comune e da questa ad un disimpegno comune col limitrofo sub 6 (area utilizzata parzialmente come esclusiva da sub 8 al momento del sopralluogo). Il Sub 8 è composto da un corridoio, cucina/soggiorno, bagno ripostiglio e due camere. Sono presenti aree e locali comuni con le altre u.i. che compongono il fabbricato. Non conforme urbanisticamente, non conforme catastalmente.

**Segue, allegati alla relazione di stima**

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CTU

1. Nomina
2. giuramento
3. estratto di mappa
4. visura generale beni XXXXX
5. Camerale XXXX
6. Camerale XXXXX
7. Richiesta anagrafe comune di Piombino
8. certificati di anagrafe
9. Richiesta e verifica contratti in essere presso l'Ade di Livorno
10. contratti inviati dal Ade Livorno
11. Seconda e terza richiesta Ade
12. Seconda risposta Ade su contratto XXXXX
13. primo accesso agli atti comune di Piombino
14. secondo accesso agli atti comune di Piombino
15. sanatoria subalterno 6
16. sanatoria subalterno 7
17. sanatoria subalterno 8
18. concessione a sanatoria del 19.10.1990
19. elenco formalità - ispezioni rr ii XXXX/ nota atto XXXXXX
20. nota iscrizione a ruolo e pignoramento immobiliare.
21. verbale di sopralluogo del 02.07.2024
22. verbale di sopralluogo del 20.09.2024
23. verbale di sopralluogo del 29.01.2025
24. richiesta di motivata proroga
25. concessione proroga
26. elaborato planimetrico della proprietà
27. elenco dei subalterni
28. visura storica del sub 5 (capannone lotto 1) e planimetria del capannone
29. visura storica del sub 6 (appartamento lotto 2) e planimetria dell'appartamento
30. visura storica del sub 7 (appartamento lotto 3) e planimetria dell'appartamento
31. visura storica del sub 8 (appartamento lotto 4) e planimetria dell'appartamento
32. documentazione fotografica generale e dei lotti
33. elenco comparabili
34. Nota di trascrizione acquisto stradello di accesso
35. visura storica della particella 676 (stradello di accesso)
36. documentazione tecnica estrapolata dal comune di Piombino per lo stradello di accesso
37. Schemi grafici con indicazione delle difformità dei lotti e delle zone comuni