

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**Esecuzione Immobiliare procedura esecutiva n.68/2023**

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**LOTTO UNICO**



**1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

a) Attuale intestatario XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà:

• Ultimo atto:

1. Compravendita del 07/04/2008 atto notaio Mario Bartolini di Portoferraio (Li), repertorio n. 130581, raccolta n. 16440, trascritto a Volterra (Pi) il 10/04/2008 al numero d'ordine 3212 e numero di particolare 2034.



• Precedenti atti:

2. Vendita del 19/04/2004 atto notaio Mario Bartolini di Portoferraio (Li), repertorio n. 115502, fascicolo n. 13771, trascritto a Volterra (Pi) il 20/04/2004 al numero d'ordine 3724 e numero di particolare 2524.
3. Compravendita del 30/07/1999 atto notaio Angela Lallo di Piombino (Li), repertorio n. 40071, raccolta n. 13193, trascritto a Volterra (Pi) il 07/08/1999 al numero d'ordine 6369 e numero di particolare 4052.

**2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI**

L'appartamento ed il box in lamiera non sono pienamente conformi.



**3) CAUSE OSTATIVE LA VENDITA**

Non esistono cause ostative alla vendita.

**4) VALORE DI MERCATO E VALORE BASE D'ASTA DEL BENE**

Valore di mercato;	€	55.000,00	(euro cinquantacinquemila/00)
Valore base;	€	49.500,00	(euro quarantanovemilacinquecento/00)

**5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto in Piombino (Li), Borgata Cotone n.19, piano terzo, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con zona cottura, bagno, disimpegno, modesto vano accessorio, due camere.

Locale ad uso box in lamiera in uso esclusivo al piano terra.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti a comune tra cui la quota di comproprietà pari a 1/115 sulla corte con sovrastanti locali box della superficie complessiva, compresa



quella coperta di mq 5000,00, distinta al catasto fabbricati del Comune di Piombino (Li) al foglio 75, particella 692, subalterno 601, ove è collocato il locale uso box in lamiera in uso esclusivo.

Alla data del 22/01/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Piombino (Li) nel seguente modo:

- Foglio 75, particella 144, subalterno 602, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 227,24;
- Foglio 75, particella 692, subalterno 664, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita € 43,38.

#### 6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dall'esecutato e dai familiari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**Esecuzione Immobiliare**



Procedura esecutiva: **n.68/2023**

Promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro: **XXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice Esecutore: **Dr.ssa Emilia Grassi**

Esperto stimatore: **geometra Luca Lenza**

Udienza: **14/03/2024**



Il sottoscritto geometra Luca Lenza iscritto al collegio dei geometri della provincia di Livorno al n.951, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto fa presente quanto segue:

- in data 10/07/2023 veniva richiesta all’Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Livorno, la certificazione circa la presenza o meno di contratti di locazione o comodato che avrebbero potuto interessare l’immobile pignorato;
- con comunicazione spedita a mezzo posta raccomandata 1 in data 10/07/2023, il sottoscritto comunicava all’esecutato la data del sopralluogo fissata per il giorno 20/07/2023 alle ore 17,00 invitando quest’ultimo a far accedere al bene;
- in data 20/07/2023 avevano inizio le operazioni peritali;
- in data 06/07/2023 veniva trasmessa al Comune di Piombino (Li) la richiesta di accesso agli atti per la verifica e l’acquisizione delle copie delle pratiche edilizie che hanno interessato l’immobile;
- in data 22/06/2023 venivano condotte le ricerche di natura ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Pisa, servizio di pubblicità immobiliare di Volterra (Pi);
- in data 07/08/2023 venivano richieste le informazioni di natura condominiale all’amministratore pro tempore del condominio di cui l’abitazione pignorata fa parte.



**RELAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**UBICAZIONE DEL BENE**

Il bene in questione è posto in Piombino (Li), Borgata Cotone n.19 e snc, zona residenziale periferica a nord rispetto al centro cittadino, caratterizzata da un tessuto urbanistico di vecchia costituzione, con edifici di scarsa valenza stilistica ed architettonica. Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano presso il centro di Piombino (Li) distante circa 2 Km (rif. Piazza A. Gramsci).

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene consiste in:

- 1) appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un più esteso fabbricato condominiale di tipo popolare articolato su quattro livelli fuori terra. L'accesso all'abitazione avviene dal civico 19 di Borgata Cotone attraverso il vano scale a comune sprovvisto di ascensore. L'unità immobiliare dispone di ingresso, soggiorno/pranzo con zona cottura, bagno, disimpegno, modesto vano accessorio e due camere.
- 2) Locale uso box in lamiera in uso esclusivo disposto su di unico piano terra.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti a comune come indicato sull'atto di provenienza tra, cui la quota di comproprietà pari a 1/115 sulla corte con sovrastanti locali box della superficie complessiva, compresa quella coperta di mq 5000,00, distinta al catasto fabbricati del Comune di Piombino (Li) al foglio 75, particella 692, subalterno 601, ove è collocato il locale uso box in lamiera in uso esclusivo.

Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, esternamente il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, versa in cattivo stato di conservazione. Internamente l'abitazione si presenta in medio stato manutentivo con rifiniture piuttosto modeste. L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico ed idrico sanitario. Sebbene siano presenti gli elementi radianti, al momento del sopralluogo l'appartamento non disponeva di caldaia e quindi non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento sia funzionante o meno.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 70,00.

Il box in lamiera si presenta in cattivo stato di manutenzione, privo di rifiniture ed impianti.

Ha una superficie lorda di circa mq 12,25.

Per una descrizione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato rimandiamo alla visione dell'allegata documentazione fotografica, all'allegato elaborato grafico ed alle planimetrie catastali.

## CONFINI

L'appartamento confina con vano scale a comune, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

Il box in lamiera confina con corte a comune, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, condominio Cotone, salvo se altri.



## DATI CATASTALI

Alla data del 22/01/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Piombino (Li) nel seguente modo:



- Foglio 75, particella 144, subalterno 602, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 227,24; (appartamento)
- Foglio 75, particella 692, subalterno 664, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita € 43,38. (box in lamiera)

## RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui l'appartamento fa parte è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente l'appartamento è stato oggetto di modifiche attuate in forza dei seguenti atti:

- Art. 26 ai sensi della Legge n.47/85, depositato al Comune di Piombino (Li) in data 10/10/1987, assunto al protocollo n.33842;
- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Piombino (Li) in data 13/06/1992 assunta al n.92/A/0559;
- Denuncia di inizio attività depositata al Comune di Piombino (Li) in data 05/03/2004 assunta al numero di pratica 113 definita con deposito di certificato di collaudo finale e dichiarazione di conformità ai lavori eseguiti avvenuto in data 01/04/2004, protocollo n.9285.



Il box in lamiera è stato legittimato a seguito di concessione edilizia in sanatoria rilasciata al Comune di Piombino (Li) in data 11/01/1997, assunta al numero di pratica 7882.

Rispetto all'ultimo titolo abilitativo depositato, l'appartamento mostra alcune difformità. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono state riscontrate le seguenti differenze:

- Lieve differenza per ciò che concerne il dimensionamento interno di alcuni vani;
- Il dimensionamento interno del bagno non è conforme;
- L'altezza utile interna non è conforme;
- Lieve differenza per ciò che concerne il posizionamento di due finestre e di una porta interna;
- Omessa indicazione dei controsoffitti in prossimità dell'ingresso ed in parte del bagno ed in parte del disimpegno;



- Omessa rappresentazione della modesta “mazzetta” in muratura tra bagno e ingresso.

Per quanto concerne il box il lamiera, le altezze attuali risultano inferiori rispetto a quelle indicate nel titolo edilizio.

Ciò premesso, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario depositare un accertamento di conformità o altro titolo equivalente il cui costo, comprensivo delle spese tecniche e sanzione, al momento e salvo aggiornamenti normativi e regolamentari, è stimabile in € 4.000,00.

#### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Alla data del 30 dicembre 2023 risultavano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione  
Atto di compravendita del 07/04/2008 notaio Mario Bartolini di Portoferraio (Li), trascritto a Volterra (Pi) il 10/04/2008 al numero d'ordine 3212, numero particolare 2034;
- Iscrizione  
Ipoteca volontaria iscritta a Volterra (Pi) il 10/04/2008 al numero registro generale 3213, numero registro particolare 627, atto del 07/04/2008 notaio Mario Bartolini di Portoferraio (Li);
- Trascrizione  
Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, trascritto a Volterra (Pi) il 20/04/2023, al numero registro generale 3654, numero registro particolare 2759, atto del 27/03/2023 Tribunale di Livorno.

#### **CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO**

I dati del pignoramento corrispondono con quelli dell'immobile.

#### **POSSESSO**

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

#### **STATO GIURIDICO DEL BENE**

XXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà.

#### **CONDOMINIO**

Dalla comunicazione ricevuta in data 07/08/2023 dall'amministratore pro tempore, si prende atto che:

- l'abitazione fa parte di un condominio costituito denominato “Condominio località Cotone 19” il cui codice fiscale è 90034270497;
- non esiste alcun vincolo condominiale;
- alla data del 07/08/2023 non esiste alcuna spesa straordinaria deliberata;

- alla data del 07/08/2023, come indicato dall'amministratore pro tempore del condominio, l'esecutato aveva un debito nei confronti del condominio di € 2.337,37;
- in data 07/08/2023 l'amministratore pro tempore ha riferito che la spesa media annua per l'appartamento è circa di € 780,00.

Per il box in lamiera, sebbene vi siano più proprietà e parti a comune parrebbe non essere stato nominato alcun amministratore mancando anche la segnalazione esterna prescritta dalla legge e quindi allo stato non è possibile indicare se vi siano o meno debiti condominiali pregressi.

#### **VINCOLI**

Sotto il profilo urbanistico, nello strumento di pianificazione l'appartamento ricade in zona omogenea A, ambito Re, tessuto S3.

Sotto il profilo urbanistico, nello strumento di pianificazione il box in lamiera ricade in zona omogenea B, ambito Ri5, tessuto S4.

Sotto il profilo vincolistico territoriale il bene è soggetto a vincolo sismico.

#### **ASPETTI FISCALI**

La vendita è soggetta ad imposta di registro. L'immobile non possiede caratteristiche di lusso.

#### **PRELAZIONE EX ART. 9 D.lgs. n.122/2005**

Dagli accertamenti compiuti è risultato che non vi sono soggetti aventi prelazione.

#### **VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, non avendo reperito sufficienti ed attendibili beni comparabili<sup>1</sup> per poter ricorrere ad una stima per MCA o in via residuale mediante *asking price*, come metodologia estimativa è stato fatto ricorso all' *Income Capitalization Approach* che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale.

Generalmente si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* o altri metodi comparativi come appunto nel caso di specie. In questo caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

In pratica l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema

<sup>1</sup> Ricerca compiuta attraverso il portale geocomparabili e procedure.it

economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto ed il prezzo di un immobile.

L'*Income Capitalization Approach* si articola nei seguenti metodi:

1. Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
2. Capitalizzazione dei redditi (*Yield Capitalization*);
3. Analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis*).

Nel caso specifico è stato adottato il metodo per capitalizzazione diretta (*direct capitalization*) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per quanto concerne il bene (in grado di fornire una rendita illimitata) la formula da adottare è la seguente:

$$V = \frac{Bf}{r}$$

Dove:

V è il valore di mercato del bene;

Bf reddito annuo lordo dell'immobile da valutare;

r è il saggio di capitalizzazione lordo.

Attraverso le quotazioni della banca dati immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate<sup>2</sup> è stato quindi possibile stimare un ipotetico canone annuo lordo di locazione.

Per l'abitazione le quotazioni €/mq/lordo/mese oscillano da un minimo di € 3,70 ad un massimo di € 5,40. Considerate le caratteristiche del bene, il livello di rifinitura, il generale stato di conservazione e le sue dotazioni impiantistiche è ragionevole stimare un valore locativo mensile medio al metro quadrato lordo di € 3,70 ottenendo così:

$$\text{Valore locativo annuo lordo} = mq \ 73,68^3 \times € \ 3,70 \times 12 = € \ 3.271,39$$

arrotondabile ad € 3.275,00

Sempre attraverso le pubblicazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate<sup>4</sup> è stato stimato in maniera indiretta il saggio di capitalizzazione medio (r) lordo che è risultato essere pari al 5,32%. Applicando quindi la suddetta formula finanziaria otterremo:

$$V = \frac{€ \ 3.275,00}{5,32\%} = € \ 61.560,15 \text{ arrotondato ad } € \ 61.500,00^5$$

<sup>2</sup> primo semestre 2023

<sup>3</sup> Superficie commerciabile determinata omogeneizzando la superficie del box in lamiera con un coefficiente pari a 0,30

<sup>4</sup> Primo semestre 2023

<sup>5</sup> Valore di mercato conforme sotto il profilo edilizio e catastale

Alla luce delle suddette considerazioni, viste le irregolarità di natura edilizia/urbanistica rilevate, fatto salvo la pendenza condominiale comunicata, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad € 55.162,63 arrotondato ad **€ 55.000,00** (euro cinquantacinquemila/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

#### **VALORE BASE D'ASTA**

Per la determinazione del valore a base d'asta sono stati considerati alcuni aspetti di natura puramente commerciale. Generalmente in una trattativa privata l'acquirente può disporre di maggior tempo per il pagamento rispetto alle tempistiche stabilite per il versamento del prezzo in caso di acquisto all'asta. Il secondo aspetto è che normalmente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del valore a base d'asta. Nel caso specifico, viste le caratteristiche del bene in questione, il suo stato di conservazione e la sua appetibilità rispetto ad altri beni di segmento e tipologia simile, una decurtazione del 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente. Pertanto il valore base d'asta dell'immobile è pari ad **€ 49.500,00** (euro quarantanovemilacinquecento/00).

**LIMITI E ASSUNZIONI - PRECISAZIONI - DISCLAIMER:** Per la suddetta relazione e per le valutazioni non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n.46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ed ii.;
- Soddifacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n.10/91 e successive mm. ed ii.;
- Soddifacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ed ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione/ristrutturazione;
- Rilevamenti e verifiche edilizie/urbanistiche e catastali sulle aree, pertinenze e manufatti ad uso comune;
- Distanze regolamentari dei fabbricati dai confini di proprietà, di zona e dalle pareti finestrate;

- Conformità in merito alla legge 13/89, D.M. n.236/89, D.P.G.R. 41/R/09 e successive mm. ed ii (abbattimento barriere architettoniche).

I valori, quindi, si riferiscono al bene ipotizzando che la costruzione di questi ultimi sia avvenuta nel rispetto delle suddette normative e vincoli.

I rilievi eseguiti per la determinazione della superficie del bene oggetto di stima sono stati svolti con un livello di tolleranza del 2%.

Inoltre, stante l'impossibilità di rilevare lo spessore delle murature confinanti dell'appartamento, lo stesso è stato ipotizzato. Per tale motivo, quindi, la superficie indicata in perizia potrebbe divergere da quella effettiva.

Ciò nonostante eventuali discrepanze, in virtù anche della metodologia estimativa adottata, non sono in grado di influire significativamente sui valori espressi.

**VIMM 2019 – 00174**

**IL TECNICO**

**geometra Luca Lenza**



Cecina, 22 gennaio 2024

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali;
- Planimetria degli immobili;
- Risposta AGE pervenuta il 26/07/2023.