

SEZIONE E.E. II.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DR.SSA SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°76/2025 del R.G.E.

promossa da

***** **

codice fiscale: *****

con sede a: ***** indirizzo: **

(avv. ***** PEC: *****)

contro

***** **

codice fiscale: *****

nato a: *****

residente in: ***** , ***** (avv. *****)

***** PEC: *****)

- esperto estimatore: *****
- data decreto di nomina: 30/07/2025
- data trasmissione giuramento: 04/08/2025
- data udienza ex 569 cpc: 15/01/2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posta al primo piano di una palazzina
ubicata in Marciana (LI), frazione Procchio, via San Filippo Neri n.4.

SOMMARIO.....	2
INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE.....	1
LOTTO UNICO	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	2
TITOLARITA'	2
CONFINI.....	2
CONSISTENZA.....	3
CRONISTORIA DATI CATASTALI (sub.618: box-auto / sub.619: appartamento).....	3
DATI CATASTALI	4
UBICAZIONE	5
PARTI COMUNI.....	5
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE	8
PROVENIENZE VENTENNALI	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
REGOLARITA' EDILIZIA	12
VINCOLI.....	17
ONERI CONDOMINIALI	18
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	19
LOTTO UNICO	19

All'udienza del 30/07/2025, il sottoscritto ***** ***** ***** , con studio in
*** ***** , ** - ***** - ***** ***** , email ***** , PEC
***** , veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e, in data
04/08/2025, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è rappresentato dal 100% di piena proprietà del bene
immobile che segue:

Lotto unico - appartamento di civile abitazione costituente porzione di una palazzina
composta da 7 unità abitative, disposte su due livelli di piano, ubicata nel comune di
Marciana (LI), frazione Procchio, via San Filippo Neri. Oltre all'abitazione, indicata al n.c.
4 della suddetta via, nel lotto è compreso un box-auto, collegato internamente con i locali
dell'unità abitative medesima ed accessibile dal resede esclusivo di oltre 300 mq, che
circoscrive per due lati l'unità pignorata.

DESCRIZIONE

Intera quota di piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del
piano primo, piano terra sopra-strada, di un edificio per civile abitazione di due piani
fuori terra, posto in via San Filippo Neri n.4 nella frazione Procchio del Comune di
Marciana (LI). Il bene, articolato tra piano terra e piano sottotetto non abitabile, è
composto al piano terra da soggiorno con lato cottura, disimpegno, bagno, camera ed un
ampio balcone (parte del quale raccolto a loggia) - al piano sottotetto, due grandi vani
agibili, ciascuno munito di finestra e lucernario, disimpegno ed un locale da bagno; la
proprietà comprende, inoltre, un box-auto, internamente collegato con il disimpegno del
piano terra abitativo ed aggettante sul resede esclusivo, che circoscrive per due lati
l'abitazione, accessibile per tramite di cancello carrabile e cancelletto passa-persone. La
proprietà, attualmente disabitata, sebbene in normale stato manutentivo, è accessibile da
pubblica via per tramite di breve vialetto carrabile ad uso condominiale, posto sul lato
est dell'intero complesso.

La vendita non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITA'

Il bene, attualmente disabitato, è in possesso all'esecutat*.

***** *codice fiscale: *** ** *nato a: ***** ** il

Il bene viene posti in vendita per i seguenti diritti:

***** (100% di piena proprietà)

Come risulta da certificato residenza, rilasciato il 17/10/2025 dall'ufficiale di Anagrafe del Comune di *****, l'esecutat*, *****, nat* a ***** ** il *****, è iscritto all'Anagrafe dei Cittadini Italiani residenti all'Estero (A.I.R.E.) dal 10/12/2018. ** *****, attualmente residente a *****, ***** (***) in * ***** **, è vedov* dal 12/09/2018 di ***** ***** con la quale era stato coniugato in regime di separazione dei beni.

Il 27/10/2025, data programmata per il sopralluogo peritale di rito (notificata all'esecutat* tramite telegramma del 20/10/2025⁽¹⁾), nessuno si presentava. Per tale motivo si procedeva all'accesso forzato con l'ausilio del fabbro.

CONFINI

Il bene confina per due lati con altra proprietà, per un lato con pubblica via, per un lato con resede comune.

¹ Come riferito al perito dal custode giudiziario, ogni precedente tentativo di avviso, da questi esperito nei mesi di settembre ed ottobre 2025, sarebbe risultato vano, suggerendo l'invio di un telegramma, quale ultima ed esclusiva possibilità di comunicare preventivamente la data della visita peritale all'esecutat*, affinché potesse disporre la presenza di alcuno, onde evitare l'accesso forzato al bene.

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Comm.le	Altezza	Piano
Appartamento	40,42 mq	47,74 mq	1,00	47,74 mq	2,70 ml	terra
Sottotetto non ab.	48,62 mq	55,08 mq	0,35	19,28 mq	2,00 m ⁽²⁾	primo
Loggia	16,60 mq		0,35	5,81 mq		
Box-auto (collegai v.p.)	17,41 mq	21,40 mq	0,60	12,84 mq	2,40 ml	
Resede esclusiva	326,00 mq		0,10 ⁽³⁾	8,52 mq		
Totale superficie commerciale				94,19 mq		

Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI (sub.618: box-auto / sub.619: appartamento)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dall'11/07/2011 al 19/08/2011	*** ***** con sede in Cortona (AR) C.f. ***** - proprietà 1/1	NCEU Marciana (E930) - Fg,47 part.1329 <u>sub.619</u> , cat.A/2, cl.2, vani 4, €.506,13 - Fg,47 part.1329 <u>sub.618</u> , cat.C/6, cl.2, 17 mq, €.24,58	COSTITUZIONE del 11/07/2011 Pratica n. LI0116667 in atti dal 11/07/2011 COSTITUZIONE (n. 1127.1/2011)
dal 19/08/2011 all'11/07/2012			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2011 Pratica n.LI0131234 in atti dal 19/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39957.1/2011)
dall'11/07/2012 al 28/02/2015			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2012 Pratica n.LI0089931 in atti dal 11/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11858.1/2012)
dal 28/02/2015 al 09/11/2015			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 Pratica n.LI0012786 in atti dal 28/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3146.1/2015)

² Altezza media approssimata (copertura del tipo tetto a capanna)

³ Applicabile fino a 25mq, eccedenza calcolata al 2%

dal 09/11/2015 al 29/06/2016		NCEU Marciana (E930) - Fg.47 part.1329 sub.619, cat.A/2, cl.2, vani 4, sup.cat.le 112 mq , €.506,13 - Fg.47 part.1329 sub.618, cat.C/6, cl.2, 17 mq, sup.cat.le 30 mq , €.24,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 29/06/2016 ad oggi	***** ***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf:***** - proprietà 1/1 in reg. di sep.ne dei beni	-	Atto del 29/06/2016 Pubblico ufficiale ***** ***** Sede MILANO (MI) Repertorio n. 140838 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1230.1/2016 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 05/07/2016

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati MARCIANA (E930)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
APPARTAMENTO											
sezione	foglio	part.	sub.	Zona C.	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
n/a	47	1329	619	n/a	A/2	2	4 vani	112 mq	€.506,13	T-1°	no
BOX-AUTO											
sezione	foglio	part.	sub.	Zona C.	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
n/a	47	1329	618	n/a	C/6	2	17 mq	30 mq	€.24,58	T	no

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti a causa della mancata rappresentazione, in quest'ultima, di due tettoie con copertura in canniciato, rispettivamente erette lungo il prospetto sud ed il prospetto est dell'unità abitativa. Tali strutture, viceversa, risulterebbero regolarmente autorizzate con l'inserimento nella SCIA n.41/2013 (prot.4976 del 30/04/2013) depositata per la realizzazione di alcune opere di completamento al PdiC n.62/2005.

Per la regolarizzazione del bene pignorato sarà necessaria la redazione ed il deposito di una pratica di allineamento catastale DOCFA. Vista la particolare struttura delle due tettoie, caratterizzate da una copertura in canniciato, quindi leggera e

facilmente asportabile, ma una struttura di sostegno realizzata con montanti in legno, formato 10x15 cm, vincolate al piede da cravatte di metallo, permanentemente ancorate al suolo mediante bulloni in acciaio, sarà, inoltre, necessario procedere alla redazione di un tipo mappale, per aggiornare la mappa catastale con il variato profilo esterno dell'immobile interessato. I presumibili costi per la regolarizzazione di quanto sopra sono presuntivamente quantificati in ragione di €1.500,00, comprensivi delle necessarie competenze tecniche.

Note: alla data del sopralluogo peritale, il box-auto, come pure i due vani principali del piano sottotetto (non abitabili), sono risultati allestiti come vani di abitazione (camere da letto), causa un presumibile impiego non conforme con la destinazione d'uso autorizzata.

UBICAZIONE

L'area, situata nel cuore del paese di Procchio, in una posizione che offre un comodo accesso sia al centro abitato che alla spiaggia, ha prevalentemente un carattere residenziale e turistico, tipico di una località di mare, con la presenza di abitazioni private, appartamenti per vacanze e piccole attività commerciali e di ristoro nelle vicinanze. Uno degli aspetti salienti della zona è la sua estrema vicinanza alla spiaggia di Procchio, una delle più grandi e apprezzate dell'isola, caratterizzata da sabbia dorata e mare cristallino. La spiaggia è facilmente raggiungibile a piedi dalla via. In sintesi, via San Filippo Neri è una zona centrale e comoda di Procchio, che combina la tranquillità di una via interna del paese con la praticità di avere tutti i servizi e la rinomata spiaggia a pochi passi.

PARTI COMUNI

L'intero immobile, di cui il bene pignorato costituisce porzione, si sviluppa su due piani fuori terra, a mezza costa, seguendo l'andamento del terreno, che qui è caratterizzato da un'accentuata acclività in asse est-ovest, colmata, lungo il lato est del fabbricato, da un vialetto carrabile ad uso comune di accesso anche al resede dell'unità abitativa pignorata. In tal senso quest'ultima, sebbene collocata al piano superiore della palazzina, può debitamente considerarsi posta ad un piano terra abitativo. Tutte le aree comuni del fabbricato, come pure i resedi esclusivi di ciascuna delle abitazioni presenti, quest'ultimi delimitati da recinzione in muratura con cimasa in cemento e soprastante rete metallica a maglia sciolta plastificata, sono pavimentate con mattonelle autobloccanti in cls (mod.

Antika Stone di Macevi). A lato delle aree comuni di scorrimento e parcheggio è inoltre allestito un impianto di illuminazione, realizzato con pali tubolari metallici, sormontati da globo illuminante in vetro (il tutto presumibilmente attivato da interruttori crepuscolari).

Come si evince dai contenuti del rogito di compravendita trascritto al n.1230 part. in data 05/07/2016, l'acquisto del bene pignorato comprendeva, inoltre, il trasferimento pro-quota delle parti comuni di cui al foglio 47/part.1329 sub.601 (la corte), sub.602 (centrale comune e locale tecnico), sub.603 (contenitore gas comune), sub.604 (vialetto lato est di accesso)

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel titolo di compravendita n.1230/2016 viene esplicitata l'esistenza di una servitù passiva di passo pedonale e carrabile a favore di terzi sul vialetto, posto sul lato est del fabbricato, catastalmente contraddistinto al sub.604 della particella 1329, dal quale si accede anche all'unità abitativa staggita.

Nota: Sebbene non riferito in alcuna parte del medesimo atto, a favore dell'intera particella 1329 (costituente l'intera resede del fabbricato interessato da questa procedura esecutiva) esisterebbe un'evidente servitù di passo, gravante sulle particelle 1322, 1533, 1534 e 1535 (piazzale antistante il fronte est del fabbricato), di altra proprietà, costituenti l'unica via di accesso all'immobile di cui alla suaccennata part.1329, altrimenti interclusa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, edificato all'inizio della seconda decade degli anni 2000, presenta una struttura portante in c.a. con solai in laterizio armato, gettato in opera, pareti divisorie in mattoni forati, copertura a tetto con falda inclinata a capanna e manto in laterizio. Per garantire illuminazione al piano sottotetto di ciascun alloggio presente nell'immobile, sulla copertura sono presenti, inoltre, dei lucernari. Tutti i prospetti esterni sono intonacati a civile e tinteggiati; le finestre e le porte-finestra di accesso ai terrazzi sono in legno lucidato, munite di dispositivi di oscuramento del tipo persiana alla fiorentina. Tutta la lattoneria del fabbricato, canali e discendenti di gronda, è realizzata in rame. L'intero immobile gode di un'ampia panoramicità, gradevolmente fruibile dalle terrazze, in parte

raccolte a loggia, munite di parapetto e corrimano in tubolare metallico verniciato e pavimentate con mattonelle ceramiche monocolori di formato rettangolare 10x20 cm.

COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale, l'appartamento è risultato non abitato sebbene compiutamente arredato. Composizione interna: **piano terra** - soggiorno con lato cottura, disimpegno, bagno, camera singola, terrazza e box auto (collegato internamente con l'abitazione); **piano sottotetto** (collegato al soggiorno tramite scala interna in muratura) - due vani di altezza media rispettivamente 1,90 ml e 2,15 ml, bagno e disimpegno. La proprietà è completata da un resede esclusivo di circa 320 mq, accessibile dal vialetto comune tramite cancello carrabile e cancelletto passa-persone in metallo verniciato, oltre a due pergolati in legno con copertura in cannicciato. La maggior parte della pavimentazione esterna del resede esclusivo è realizzata con gli stessi elementi in cls impiegati per le aree comuni del lotto (Antika Stone di Macevi), oltre ad una porzione allestita con mattonelle ceramiche monocolori, nel formato rettangolare 10x20 cm, posta lungo il prospetto est del fabbricato, in corrispondenza della soprastante struttura in legno e cannicciato qui presente, nonché due vaste aree di terreno vegetale piantumate con molteplici specie arbustive di altezza varia. L'intera proprietà è risultata in buono stato di manutenzione, con finiture ed arredi di buona qualità media.

La pavimentazione interna dell'appartamento è interamente realizzata con mattonelle ceramiche monocolori disposte linearmente, di formato quadrato e dimensioni 40x40 cm circa, fatta eccezione per i due locali da bagno, anch'essi pavimentati con mattonelle ceramiche monocolori, sebbene di formato quadrato, 20x20 cm, disposte diagonalmente, nel bagno del piano terra, di formato rettangolare 10x30 cm, disposte linearmente, nel bagno del piano sottotetto. Le zoccolature ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite è anch'essa realizzata con elementi ceramici monocolori. I rivestimenti parietali dei due bagni, simili sia per qualità del materiale impiegato che per disposizione degli elementi stessi, sono realizzati con piastrelle ceramiche monocolori di formato rettangolare, arricchite con doppia "greca" orizzontale a mosaico. La scala interna è interamente rivestita - pedate, sottogradi e rampanti - con lastre in materiale anch'esso ceramico; la ringhiera ed il corrimano sono in profilato metallico verniciato. Tutte le porte interne dell'appartamento, di squisita fattura minimalista, sono del tipo a battente con

anta cieca, telaio e coprifili in legno verniciato. Il portoncino di accesso all'appartamento è dotato di blindatura anti-sfondamento e serratura meccanica di sicurezza; l'accesso al box-auto dal resede è garantito da portellone, composto da tre ante apribili a libro, ciascuna dotata di specchiatura superiore in cristallo temperato. Tutti gli apparecchi igienici di entrambi i locali da bagno - vaso wc con scarico ad incasso (tipo *Geberit*), bidet, lavabo e piatto doccia - sono in vetrochina bianca, con rubinetterie del tipo monoforo a miscelatore in acciaio cromato di buon livello medio.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore, mentre la produzione di acqua calda ad uso sanitario sembrerebbe garantita tramite boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da certificato n. 81316 del 02/10/2025 dell'Agenzia delle Entrate, dir.ne prov.le di Livorno - Ufficio terr.le di Livorno, trasmesso con PEC del 02/10/2025, a seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutat* e dei proprietari nel ventennio, in qualità di danti causa, NON RISULTANO IN CORSO, ad oggi, contratti di locazione o comodato per i beni immobili staggiti, che, si ricorda, alla data del sopralluogo peritale sono risultati disabitati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietari dal 28/10/2002 del bene pignorato, nell'allora consistenza dello stesso, rappresentata dalle porzioni di terreno agricolo di cui alle partt.534, 535 e 536 del foglio 47 dell'NCT di Marciana⁽⁴⁾, erano i sig.ri ***** *****, **** ***** ***** e ***** ***** , in quota pro-indivisa di 1/3 ciascuno, per compravendita del 28/10/2002, a rogito del notaio dr. ***** ***** (rep.62167/7898), trascritta a Portoferraio ai nn.3388/2555 del 19/11/2002 contro la sig.ra ***** ***** Cf.*****

⁴ Dal successivo frazionamento delle tre particelle sopra riportate (fraz. del 21/01/2004 pratica n. LI0008684 in atti dal 26/02/2004 - n. 8684.1/2004) sarebbero scaturite le particelle nn. 1213, 1214, 1215, 1216, 1217 e 1218 compravendute a favore di SEA Costruzioni con gli atti n.1966/2005 e 10/2011 che seguono

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 21/09/2005 al 05/07/2016	*** ***** ***** con sede in ***** ***** Cf:***** per 3/3 di piena proprietà delle partt. nn.1213, 1214, 1216 e 1218 del foglio 47 - NCT Marciana (E930)*	SCRITT. PRIVATA CON SOTT.NE AUTENTICATA - COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		notaio dr. *****	21/09/2005	76072	9543
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
	C.RR.II. di Portoferraio	18/10/2005	3143	1966	
Dal 09/12/2010 al 05/07/2016 (5)	*** ***** ***** con sede in ***** ***** Cf:***** per 3/3 di piena proprietà delle partt. nn.1212, 1215 e 1217 del foglio 47 - NCT Marciana (E930)*	SCRITT. PRIVATA CON SOTT.NE AUTENTICATA - COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		notaio dr. *****	09/12/2010	83364	12546
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
	C.RR.II. di Portoferraio	04/01/2011	12	10	
Dall'29/06/2016 ad OGGI	***** ***** ***** nato a ***** ***** il ***** Cf:***** ***** ** ** ***** ** ** ** ** ***** *****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		notaio dr. ** *****	29/06/2016	140838	13252
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
	C.RR.II. di Portoferraio	05/07/2016	1660	1230	

Per quanto riguarda i beni pignorati

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

⁵ Con il tipo mappale del 01/07/2011 - Pratica n. LI0113243 in atti dal 01/07/2011 (n. 113243.1/2011) - la particella 1212 veniva soppressa generando le partt.1327 e 1328, quest'ultima confluita nella part.1329 sulla quale insiste il fabbricato interessato da questa procedura esecutiva. Dalla part.1327 scaturivano, invece, le partt. 1533, 1534 e 1535, di altra proprietà, sulle quale insiste un'evidente servitù di passo a favore della suaccennata part.1329, altrimenti interclusa. Medesima sorte per la part. 1215, che, soppressa, aveva generato la part.1323, confluita nella part.1329, e la part. 1322, anch'essa di altra proprietà. Quest'ultima, unitamente alle part. 1533, 1534 e 1535, costituisce l'ampio piazzale antistante il resede del fabbricato. Dalla soppressione della part.1217 scaturivano, infine, la part. 1318, tuttora esistente, sebbene di altra proprietà, e la part. 1319, anch'essa confluita nella part. 1329.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PORTOFERRAIO, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni e Annotazioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
 - Iscritta a Portoferraio l'01/12/2009
 - Reg. gen. 2710 – Reg. part. 545
 - Quota: 1/1 di piena proprietà del suolo su cui insiste il fabbricato, nell'originaria consistenza (NCT Marciana fgl.47 partt.1213 – 1214 – 1216 – 1218)
 - Importo: €2.400.000,00 di cui €1.200.000,00 in linea capitale
 - A favore di ***** ***** ** ***** ** ***** ***** con sede ***** ***** Cf:*****
 - Contro *** ***** ***** ** con sede in ***** , Cf:*****
 - Data: 26/11/2009
 - Notaio: dr.ssa ***** ***** notaio in ***** (**)
 - N° repertorio: 36654/5931
- **Annotazione ad iscrizione** per frazionamento in quota
 - Annotata a Portoferraio l'08/11/2011
 - Reg. gen. 2418 – Reg. part. 241
 - Formalità di rif.to *Iscrizione n.545 part. del 01/12/2009*
 - Relativa a tutte le unità negoziali ivi descritte, tra cui:
Unità negoziale n.5 (unità immobiliare pignorata)
 - ✓ NCEU Foglio 47 part.1329 sub.619 (*appartamento*)
 - ✓ NCEU Foglio 47 part.1329 sub.618 (*box-auto*)
 - ✓ Importo della quota €500.000,00 di cui €250.000,00 in linea capitale
 - A favore di ***** ***** ** ***** ** ***** ***** con sede ***** ***** Cf:*****
 - Contro *** ***** ***** ** con sede in ***** , Cf:*****
 - Data: 30/09/2011
 - Notaio: dr.ssa ***** ***** notaio in ***** (**)
 - N° repertorio: 37425/6410

Nota l'esecutat*, con l'atto di compravendita n.1230/2016 (vedi prima), si accollava l'importo di €231.227,07, quale residua somma in linea capitale della quota n.5 dell'originario importo di €250.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
- Iscritta a Portoferraio il 27/12/2022
- Reg. gen. 3958 – Reg part. 530
- Quota: 1/1 di piena proprietà degli immobili pignorati
- Importo: €.150.000,00
- a favore di ***** ***** *** Cf. *****
- contro ***** ***** ***** , Cf.*****
- Capitale: €.150.000,00
- Data: 07/01/2021
- Pubblico ufficiale: Tribunale di Arezzo con sede in Arezzo
- N° repertorio: 13/2021

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
- Trascritto a LIVORNO il 16/04/2025
- Reg. gen. 1041 – Reg. part. 827
- Quota: 1/1 di piena proprietà degli immobili pignorati
- a favore di ***** *** ***** , Cf. *****
- contro ***** ***** ***** , Cf.*****
- Ente: : U.N.E.P. c/o Tribunale di Livorno Cf. 80008740492
- Data: 31/03/2025
- N° repertorio: 60/2025

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale: Il Piano Strutturale per le aree esterne al “Parco Nazionale Arcipelago Toscano” è stato approvato con Deliberazione del Consiglio n° 65 il 23 dicembre 2002 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 7 il 12 febbraio 2003. Diversamente, per quanto riguarda le aree del Comune di Marciana interne al “Parco Nazionale Arcipelago Toscano” è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 12 in data 7 marzo 2006 e con Determina Dirigenziale n° 8/04 del 8 maggio 2006, delibera e determina che recepiscono le prescrizioni e gli indirizzi espressi nel parere dell’Ente Parco, pubblicato sul B.U.R.T. n° 22 in data 31 maggio 2006.

Nel Piano Strutturale il bene risulta inserito nell’UTOE n.5 – Procchio

Regolamento urbanistico: approvato con delibera di C.C. n.79 del 17 settembre 2015

- Area Normativa: zona B di Saturazione o completamento edilizio (art.21) – sottozona B2 (art.21, comma 9.2) nella quale sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. Sono, inoltre, previsti interventi su edifici ed aree esistenti secondo i parametri urbanistici dettati per questa sottozona
- Edificio collocato entro il perimetro del centro abitato, già realizzato all’anno 2014, sebbene non presente nella cartografia di base. Nella Carta delle Fattibilità – tab.4b2, il resede su cui insiste il fabbricato interessato viene inquadrata tra le aree di saturazione o completamento edilizio di tipo B0, nelle quali, sono ammessi interventi diretti su edifici esistenti (fino alla Sostituzione Edilizia) e gli ampliamenti “ una tantum” secondo i parametri urbanistici dettati per questa sottozona (art.19)

Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

La proprietà è interamente compresa nella fascia di protezione paesistica (art.36) ai sensi di quanto disposto dal DLgs n.42/2004 parte III. Oltre a ciò, sulla zona, che è altresì compresa tra le aree boschive e forestali (art.25), grava il vincolo idrogeologico (art.37). L’intero comune di Marciana è classificato sismicamente nella zona 4, ovvero tra le aree a bassa pericolosità sismica. La porzione di territorio su cui insiste il fabbricato interessato da questa procedura esecutiva, inoltre, è inquadrata tra le aree comunali a pericolosità geologica bassa - G.1, forse marginalmente compresa, in minima parte, anche nell’adiacente fascia di pericolosità media - G2 (l’esatta individuazione sulla carta tecnica è estremamente ardua, causa i limiti grafici della tavola stessa). Per quanto riguarda la classe di pericolosità idraulica dell’area, questa è in parte di livello I.2 – pericolosità media, in parte di livello I.3 – pericolosità elevata (l’area è, infatti, lambita dal corso del fosso di Vallegrande, corso d’acqua classificato dalla Protezione Civile di categoria 3 - pericolosità idraulica elevata).

REGOLARITA’ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l’archivio delle pratiche edilizie del comune di Marciana è scaturito quanto segue:

1. **Permesso di costruire n.62 del 16/11/2005** rilasciato a SEA Costruzioni S.r.l. con sede in Cortona, a seguito di volturazione a proprio favore (prot.10266 del 22/09/2005) della domanda depositata da ***** e ***** ed

assunta nel regesto delle pratiche edilizie del comune di Marciana al n.9401 del 22/11/2002 con prot. gen. n.1307. Il permesso autorizzava la proprietà a realizzare un fabbricato ad uso residenziale di n.5 unità abitative, da erigersi sul terreno censito all'NCT di Marciana nel foglio 47 partt.1213 - 1214 - 1216 - 1218.

2. **Permesso di costruire n.12 dell'08/04/2008** di cui alla pratica edilizia n.62/2007, rilasciata a ***** quale variante in corso d'opera al Permesso n.62/2005. Con la variante, dovuta, secondo quanto riportato dal progettista nella propria relazione tecnica, alla correzione di un errore legato all'inquadramento urbanistico dell'area, veniva autorizzata una soluzione progettuale del tutto nuova, che prevedeva, tra l'altro, la realizzazione delle attuali 7 unità abitative, invece delle 5 unità originariamente previste.
3. **Dichiarazione d'Inizio Attività (D.I.A.) n.28/2009** prot.2407 del 23/02/2009, ai sensi dell'art.13 della L.47/1985, depositata da ***** per la realizzazione delle opere di completamento già autorizzate con l'originario permesso a costruire, prossimo alla scadenza. Con questa DIA, infatti, non erano introdotte modifiche al progetto di cui alla variante n.12/2008.
4. **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) n.22/2011** prot.12242 del 04/11/2011, depositata da ***** quale variante alla D.I.A. n.28/2009 (la quale non prevedeva alcuna modifica al progetto autorizzato). Le variazioni riguardavano in massima parte le unità abitative 6 e 7, non interessate da questa procedura esecutiva. Per queste due, in data 13/06/2012 n.prot.5717, veniva depositata contestuale certificazione di conformità, nonché ultimazione dei lavori (occorsa in data 07/12/2011). La certificazione di abitabilità per le medesime unità era stata depositata il 16/11/2011, ma assumeva efficacia, causa la richiesta di alcuna documentazione integrativa da parte dell'Amministrazione Comunale, solo in data 21/11/2012 con il deposito di tutto quanto richiesto a completamento (n.prot.11750).
5. **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) n.39/2013** prot.4862 del 24/04/2013, depositata da ***** per la realizzazione delle opere di completamento nell'unità immobiliare n.1 (subb. 610 e 611 del foglio 47, part.1329

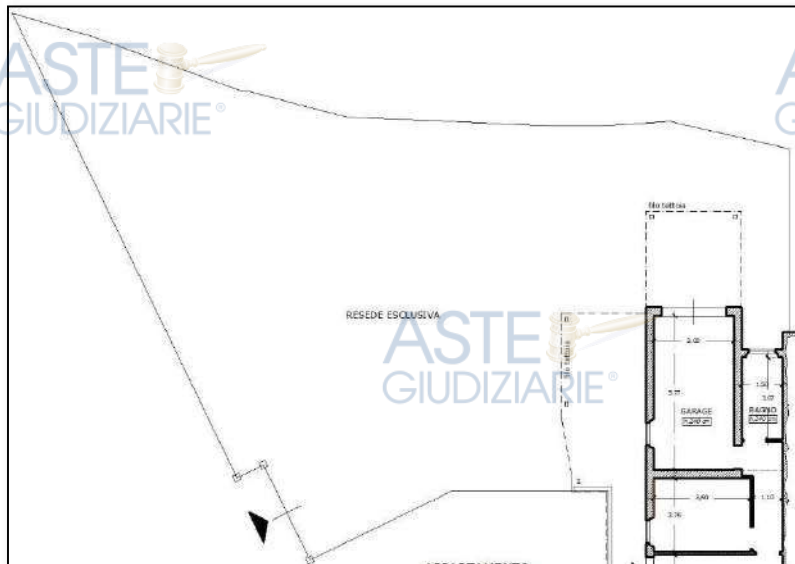
NCEU di Marciana). Il 17/02/2014 veniva depositato il certificato di fine lavori, terminati in data 14/02/2014⁽⁶⁾.

6. **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) n.41/2013** prot.4976 del 30/04/2013 , depositata da ***** per il completamento delle opere interne alle unità 2, 3, 4 e 5, nonché dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato di cui al PdC n.65/2005 e successive varianti e integrazioni. I lavori venivano ultimati in data 14/06/2013, quindi, in data 04/10/2013, prot.n.16620, ne veniva depositata la relativa attestazione di abitabilità.

IRREGOLARITÀ EDILIZIE

Lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo peritale presenta alcune lievi difformità riguardanti la creazione di muro tramezzo non portante in ciascuno dei due vani del piano sottotetto, con copertura a capanna, onde limitare l'accessibilità alle porzioni di questi di altezza interna rispettivamente inferiore a 1,16 ml (vano nord) e 1,35 ml (vano sud). Nel vano sud del piano sottotetto, inoltre, è stata ridotta la superficie dello scalino di accesso al vano, che nello stato finale del progetto autorizzato è ben più ampia di quanto verificato in sede di sopralluogo. Per la regolarizzazione di tale difformità sarà presumibilmente necessario depositare una CILA tardiva, con costi complessivi di oblazione, diritti di segreteria e competenze tecniche presuntivamente quantificati in ragione di €1.500,00. Tutto questo senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che, viceversa, dovrà essere approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale interessato all'acquisto, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

⁶ Precisando che la presente unità n.1 non è interessata da questa procedura esecutiva (l'unità colpita è, infatti l'unità n.4), si evidenzia a solo scopo di completezza, la mancata presenza, nella documentazione reperita presso l'archivio edilizio dell'Amministrazione Comunale, della certificazione di abitabilità della stessa unità abitativa.



Resede esclusiva

APPARTAMENTO
 via San Filippo Neri, 4
 Marciana (LI)
 PIANO TERRA
 (h.interna 2,70 ml)

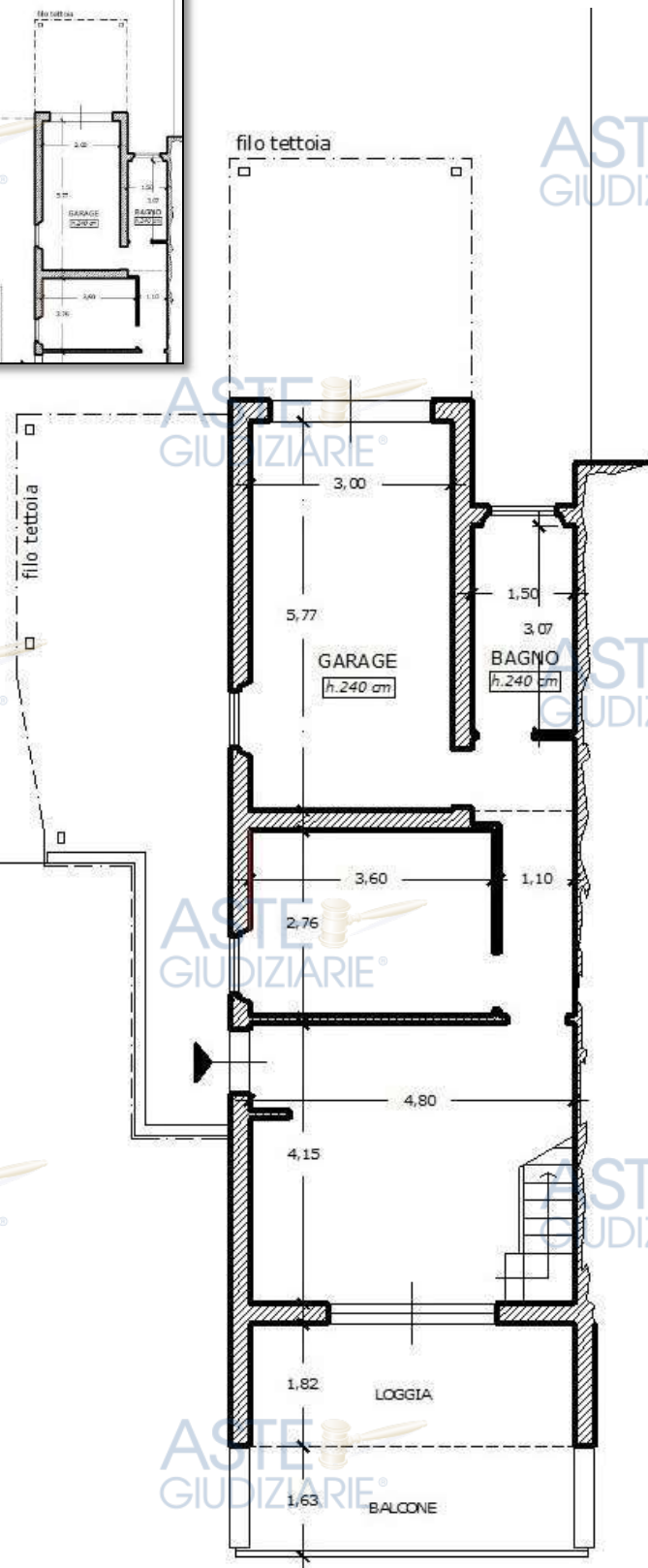
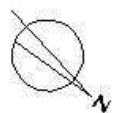


Figura 1- Piano terra – Rilievo grafico dell'appartamento

PIANO SOTTOTETTO

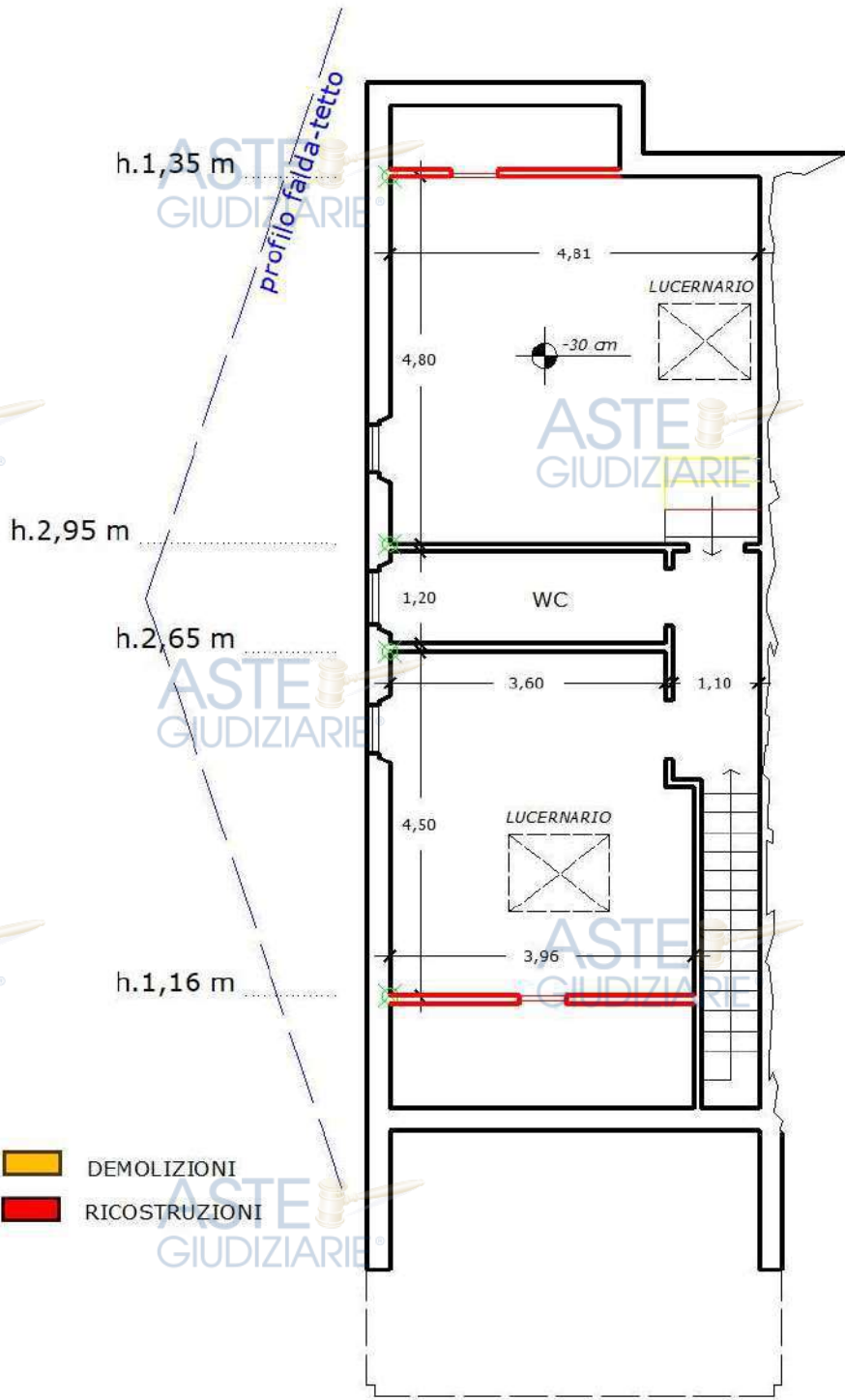


Figura 2 - Piano sottotetto - Rilievo grafico con sovrapposizioni

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- L'unità è riscaldata/raffrescata tramite pompa di calore della quale non è stata fornita alcuna documentazione tecnica.
- Secondo quanto certificato dall'Attestato di Certificazione Energetica allegato all'atto di compravendita n.1230/2016, la classe energetica dell'unità abitativa è la classe C (EPgl annuo = 52,1 kWh/mq)⁽⁷⁾

nota: si ricorda che, causa irreperibilità del proprietario o di chi ne avesse delega, si è dovuto procedere nell'accesso al bene pignorato tramite ausilio del fabbro.

VINCOLI

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag.12), vi sarebbe un

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Portoferraio il 16/04/2008 con nn. 1030 gen./738 part. gravante su partt. n.1213 1214, 1216 e 1218 ⁽⁸⁾
- a favore: Comune di Marciana, Cf. 82001490497
- contro: ***** *, Cf. *****

con il quale la Sea Costruzioni S.r.l. si impegnava a destinare ad uso esclusivo di box-auto tutti i vani così identificati nella planimetria allegata, oltre a sottoscrivere un vincolo decennale di pertinenzialità degli stessi all'appartamento di riferimento servito.

⁷ Nel certificato, alla sezione 11 - Impianti, è specificato che la produzione di acqua calda sanitaria sarebbe garantita tramite impianto solare, del quale nel sopralluogo, però, non è stata trovata traccia. Sembrerebbe, invece, che la produzione di acqua calda sanitaria sia garantita da un boiler elettrico, posizionato nel locale garage.

⁸ La soppressione ha generato, rispettivamente la part. 1325 (ex p.1213); part.1326 (ex p.1214); part.1324 (ex p.1216). La part.1218 alla soppressione variava la part.1320 e generava la part.1321. Infine, le part.1321, 1324, 1325, 1326, tutte soppresse, confluivano nell'attuale particella 1329

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Totale pendenze condominiali: €.1.561,93

Note: l'amministrazione del condominio "La Sughera" di via San Filippo Neri è affidata allo ***** con sede in *** ***, nel comune di ***** , fraz. ***** (**). Come riportato nella dichiarazione rilasciata dall'amministrazione al perito in data 05/12/2025 ed allegata alla presente, a tale data, per quanto riguarda l'unità abitativa n.4 di proprietà dell'esecutat*:

- Esercizio ordinario 2024 : come da bilancio consuntivo, risulterebbe un saldo finale a favore dell'unità A4 pari un credito complessivo di €.414,06
- Esercizio ordinario 2025 : a fronte di un debito complessivo posto a carico dell'unità A4 pari ad €.2.565,99, epurato del riporto a credito relativo all'esercizio 2024 e di un versamento effettuato in acconto, nel corso del 2025, pari ad €.500,00, entrambi a scalare dal primo importo, risulterebbe un debito complessivo pari ad €.1.651,93 con modalità di pagamento previste in unica rata con scadenza 31/12/2025.

Secondo quanto doverosamente precisato dell'Amministratore quale premessa al rendiconto inviato al perito in data 05/12/2025: "[...] *il rendiconto è stato regolarmente predisposto e incluso nel fascicolo contabile, ma non è ancora stato formalmente approvato, essendo stata convocata l'assemblea condominiale per il giorno 9 dicembre 2025 in prima convocazione e 10 dicembre 2025 in seconda convocazione. Fino alla formale deliberazione assembleare, gli importi risultano quindi provvisori, seppur tratti dalla contabilità ufficiale [...]*" A completezza di quanto sin qui esposto, per importi esclusi dal precedente conteggio, poiché ancora non valutabili, si aggiunge, inoltre, che durante la summenzionata assemblea condominiale "[...] *dovrà essere valutata la possibile esecuzione di interventi non ordinari riguardanti i cornicioni e la facciata nord-ovest del fabbricato. Qualora tali opere venissero deliberate, potrà rendersi necessario istituire uno specifico fondo straordinario, con riparto autonomo rispetto al preventivo ordinario qui citato [...]*".

La particolare fisionomia del bene immobile visitato, che, si ricorda, è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione con accesso indipendente, oltre a box-auto e resede esclusivo, il tutto occupante porzione del piano terra sopra-strada di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra, composto complessivamente da sette unità abitative indipendenti, ha suggerito la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Bene

- Piena proprietà di appartamento per civile abitazione costituente porzione di una palazzina composta da 7 unità abitative, disposte su due livelli di piano, ubicata nel comune di Marciana (LI), frazione Procchio, via San Filippo Neri. Oltre all'abitazione, indicata al n.c. 4 della suddetta via, nel lotto è compreso un box-auto, collegato internamente con i locali dell'unità abitative medesima ed accessibile dal resede esclusivo di oltre 300 mq, che circonda per due lati l'unità pignorata.
- Identificato al catasto fabbricati di Marciana (cod. E930) nel foglio 47, particella 1329, appartamento: sub.619, cat.A/2, cls 2^a, 4 vani, sup.cat.le 112 mq e rendita €.506,13
box-auto: sub.618, cat.C/6, cls 2, cons.17 mq, sup.cat.le 30 mq, rendita €.24,58
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è il Market Comparison Approach (M.C.A.) / Asking price / Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*)

nota: Per le ragioni del metodo di calcolo ed il dettaglio analitico di quanto sinteticamente di seguito riportato, si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" nonché le tabelle di calcolo allegate alla presente relazione tecnica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di civile abitazione in Marciana, fraz. Procchio, via San Filippo Neri n.4	94,19 mq	€.5.293,40/mq	€.498.574,53	100,00%	€.498.574,53
Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti					

Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €.498.574,53

Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento		Valore	Tipo
Mancato guadagno	€.4.182,91		
Mancato reddito da locazione	€.9.605,26		
Quota ammortamento	€.3.970,43		
Rischio assunto per mancata garanzia	€.34.900,22		
<i>Totale ribasso d'asta (pari al 10,56% del valore di stima)</i>		52.658,82	€
Spese condominiali		1.561,93	€
Spese di regolarizzazione catastale		1.500,00	€
Spese di regolarizzazione edilizia		1.500,00	€
TOTALE ABBATTIMENTO		€ 57.220,75	€

Valore finale di stima: €.498.574,53 - €.57.220,75 = €.441.353,78

arrotondato a **€.441.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Livorno 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Razzauti Giampiero

- ✓ n°1 Allegato - Prospetto riassuntivo
- ✓ n°1 Allegato - Prospetto abusi edilizi
- ✓ n°1 Allegato - Analisi estimativa
- ✓ n°1 Allegato - Tabelle di calcolo (file PDF)
- ✓ n°2 Allegati - Agenzia delle Entrate - Verifica locazioni (file ZIP)
- ✓ n°1 Allegati - Anagrafe e stato civile (file PDF)
- ✓ n°4 Allegati - Planimetrie e visure catastali (file ZIP)
- ✓ N°9 Allegati - Doc.ne ipotecaria (file ZIP)
- ✓ N°4 Allegati - Documentazione edilizia (file ZIP)
- ✓ N°9 Allegati - Fotografie (file ZIP)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione costituente porzione di una palazzina composta da 7 unità abitative, disposte su due livelli di piano, ubicata nel comune di Marciana (LI), frazione Procchio, via San Filippo Neri. Oltre all'abitazione, indicata al n.c. 4 della suddetta via, nel lotto è compreso un box-auto, collegato internamente con i locali dell'unità abitative medesima ed accessibile dal resede esclusivo di oltre 300 mq, che circonda per due lati l'unità pignorata.

Identificato al catasto fabbricati di Marciana (cod. E930) nel foglio 47, particella 1329,

appartamento: sub.619, cat.A/2, cls 2^a, 4 vani, sup.cat.le 112 mq e rendita €506,13

box-auto: sub.618, cat.C/6, cls 2, cons.17 mq, sup.cat.le 30 mq, rendita €24,58

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1

Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nell' U.T.O.E. n.5 - Procchio. Nel vigente R.U. il bene è inquadrato nell'Area Normativa B di saturazione o completamento edilizio - sottozona B2 nella quale sono consentite costruzioni di tipo residenziale, ricettivo e commerciale. In particolare, l'area del resede su cui insiste il fabbricato interessato è inquadrata tra le aree di saturazione o completamento edilizio di tipo B0 nelle quali, sono ammessi interventi diretti su edifici esistenti (fino alla Sostituzione Edilizia) e gli ampliamenti " una tantum" secondo i parametri urbanistici dettati per questa sottozona (art.19)

Prezzo Base d'asta: €441.000,00