



esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 86/2024 R.G.

- Promossa da: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L., cod. fisc. 04133770372 (Avv.to Stefano Cacchiarelli)
- contro: XXXXXX XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXX XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv.to Bruno Neri)

- esperto stimatore: Geom. SIMONE BARONI
- Data Decreto di nomina: 17.06.2024
- Data trasmissione giuramento: 18.06.2024
- Data udienza ex 569 cpc: 27.03.2025



**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di palazzina isolata con circostante corte, posta in Piombino (LI), Località Asca 14/D – Le Vallette al piano terra – primo, con corte circostante.*



## PROSPETTO RIASSUNTIVO

## 1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
sede	NAPOLI
codice fiscale	05828330638
Avvocato che lo rappresenta	Stefano Cacchiarelli
Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

## 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				



## 5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

La copertura della cucina e limitrofo bagno, originariamente costituita da una falda inclinata è stata sostituita con una copertura a terrazza; nel soggiorno, accanto alla finestra era presente una porta che è stata tamponata; nel progetto originario la porta finestra della cucina era una finestra; nel bagno tra le due camere è stata realizzata la finestra; nel sottotetto è stata realizzata la porta finestra di accesso alla terrazza e una piccola finestra ad oblò che affaccia sul bagno; la tettoia sulla porta d'ingresso originariamente era più grande; la piccola rampa di collegamento tra zona giorno e zona notte è stata ruotata di 90°; sono stati rimossi il ripostiglio e il disimpegno presenti originariamente in porzione del bagno con accesso dal soggiorno; nel soggiorno è stata installata la scala in legno di accesso al sottotetto; nel sottotetto è stato realizzato il bagno che peraltro non ha l'altezza utile minima richiesta di 2,40 m.

## 6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

## 7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>	Scegliere	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	Scegliere
--	-----------	--	-----------

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di villetta in area agricola, posta in Piombino (LI), località Asca n. 14/D – Le Vallette, distribuito su due piani (terra e sottotetto), con corte esclusiva confinante su tre lati del fabbricato, suddivisa in quattro piani a terrazzamento, dovuti alla pendenza del terreno. Si accede all'intera proprietà attraverso la strada podereale sterrata. L'appartamento, al piano terreno è composto da soggiorno, cucina e bagno, il reparto notte, accessibile attraverso tre gradini in muratura in quanto posto ad un livello più alto, è costituito da disimpegno, camera doppia, camera singola e bagno (per una superficie coperta lorda di 105,30 m<sup>2</sup>). Da una scala a chiocciola in legno posta nel soggiorno, si ha accesso al piano sottotetto, costituito da: un vano utilizzato come camera con accesso ad una terrazza (lastrico solare di copertura a cucina e bagno del piano terra), bagno e un locale sottotetto privo di pavimentazione di altezza massima 1,38 m. (per una superficie coperta lorda di 79,70 m<sup>2</sup>).

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

<b>Valore di mercato al lordo spese</b>	215.000,00
<b>Spese regolarizzazioni/ripristino</b>	7.000,00
<b>Debiti condominiali</b>	
<b>Altri costi (affrancazione, ecc.)</b>	
<b>Valore di mercato</b>	208.000,00

<b>Prezzo base d'asta al lordo spese</b>	202.000,00
<b>Spese regolarizzazioni/ripristino</b>	7.000,00
<b>Debiti condominiali</b>	
<b>Altri costi (affrancazione, ecc.)</b>	
<b>Prezzo base d'asta</b>	195.000,00

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

## RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Simone Baroni, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno al n. 941 e con studio in Livorno via Cosimo Del Fante n. 13, in qualità di esperto stimatore che prestava giuramento per l'esecuzione immobiliare il 18/06/2024, come da dichiarazione che si allega in copia (all.2), dopo aver eseguito tutti gli adempimenti e sopralluoghi del caso, risponde al quesito postogli (all. 1).

## Sommario

<b>ANALISI PRELIMINARE</b> .....	8
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi. ....	8
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza. ....	8
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia .....	8
A.4. Gravami sulla proprietà .....	10
A.5. Stato di possesso .....	11
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale.....	11
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento.....	11
A.8. Pendenze giudiziarie .....	11
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni. ....	11
<b>DESCRIZIONE GENERALE</b> .....	13
B.1. Descrizione del bene .....	13
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte .....	14
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione .....	14
<b>STIMA DEL BENE</b> .....	14
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti .....	14
C.2. Scelta del procedimento di stima .....	14
C.3. Determinazione del valore di mercato.....	14
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta. ....	18
<b>CONCLUSIONI</b> .....	19
<b>ALLEGATI</b> .....	19

### A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di villetta in area agricola, posta in Piombino (LI), località Asca n. 14/D – Le Vallette, distribuito su due piani (terra e sottotetto), con corte esclusiva confinante su tre lati del fabbricato, suddivisa in quattro piani a terrazzamento, dovuti alla pendenza del terreno. Si accede all'intera proprietà attraverso la strada poderale sterrata. L'appartamento, al piano terreno è composto da soggiorno, cucina e bagno, il reparto notte, accessibile attraverso tre gradini in muratura in quanto posto ad un livello più alto, è costituito da disimpegno, camera doppia, camera singola e bagno (per una superficie coperta lorda di 105,30 m<sup>2</sup>). Da una scala a chiocciola in legno posta nel soggiorno, si ha accesso al piano sottotetto, costituito da: un vano utilizzato come camera con accesso ad una terrazza (lastrico solare di copertura a cucina e bagno del piano terra), bagno e un locale sottotetto privo di pavimentazione di altezza massima 1,38 m. (per una superficie coperta lorda di 79,70 m<sup>2</sup>).

### A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'unità immobiliare descritta al paragrafo precedente risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - della Provincia di Livorno, comune censuario di Piombino, al **foglio 45 particella 298**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 114 m<sup>2</sup>, per una rendita pari a €. 218,46 (all. 3).

Nella planimetria catastale (all. 4), l'appartamento non è correttamente rappresentato per una diversa sagoma in pianta, la mancanza del piano sottotetto, la mancata rappresentazione dei vani interni.

L'unità immobiliare non è correttamente intestata. Infatti risulta di piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX xxx XXXXX(xx) il xx-xx-xxxx, cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Confini: strada poderale su più lati, altri beni degli esecutati, XXXXXXXX XXXXXX, salvo se altri e più precisi confini.

**L'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (all. 4) e visura non risulta indicato il coniuge comproprietario in comunione legale dei beni (3).**

### A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

#### **A.3.1. Regolarità edilizia-urbanistica**

La prima pratica rinvenuta presso l'edilizia privata del Comune di Piombino è la domanda di condono edilizio per il cambio di destinazione d'uso di un annesso agricolo, di remota costruzione (vi è traccia anche sulla mappa catastale d'impianto del 1939) in residenziale, presentata ai sensi della L. 47/85 con prot. 22470 del 30/06/1987 prat. S81980/85, per la quale il Comune di Piombino, a seguito di una discordanza nella dichiarazione dell'epoca dell'abuso, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 ha respinto l'istanza con atto di diniego prot.

4295 del 08/02/1994 (all. 7). Nel frattempo viene presentata una nuova richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 con prot. 40149 del 28/11/1987 P.E. 1429/87, per la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenziale. Viene approvato dalla Provincia di Livorno il Piano di Utilizzazione per la deruralizzazione dell'annesso agricolo, vengono rilasciati tutti i nulla osta necessari dal Comune di Piombino e vengono quantificati gli oneri di urbanizzazione da versare per il ritiro della concessione in sanatoria (all. 8). In data 06/06/1995, il Sindaco del Comune di Piombino emette l'ordinanza n. 104 per la messa in pristino delle opere oggetto di sanatoria a causa del mancato pagamento degli oneri richiesti (all.9). Il 19/10/1995 il sig. D'Arienzo paga la prima rata degli oneri dovuti, ottenendo il pagamento in tre rate con nuove scadenze dei pagamenti mediante il rilascio della fidejussione da parte della compagnia di assicurazioni "La Fondiaria". L'ultima scadenza era prevista per il 03/11/1996. Al termine degli avvenuti pagamenti, il 28/11/1996 (all. 10) viene inviata dal Comune di Piombino a firma del Sindaco una lettera ad oggetto "*Concessione edilizia n. 1429/1987. Ritardato pagamento della 2^ rata.*" Con la quale si chiede un ulteriore versamento come sanzione. Orbene nonostante si dia atto dell'avvenuto pagamento degli oneri, all'interno del fascicolo non è stata rinvenuta la minuta della concessione in sanatoria, anche se menzionata nell'ultima lettera. Per tale motivo il sottoscritto ha richiesto un appuntamento all'ufficio edilizia privata del Comune di Piombino, in persona dell'architetto Giulia Bocchi, avvenuto il 12/02/2025, al termine del quale si è arrivati alla conclusione che avendo compiuto tutto l'iter, con il pagamento degli oneri la concessione in sanatoria si era perfezionata.

A seguito della richiesta di autorizzazione (P.E. 1235/92 del 21/11/1992) per la realizzazione di alcune opere di sistemazione esterne (muri di contenimento, recinzioni e cancelli), viene rilasciata la relativa autorizzazione n. A/92/01235 del 30/01/1993 con prot. 13853 del 12/05/1993 (all.11). Infine, ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, viene rilasciata autorizzazione in sanatoria n. A/93/00065 del 19/12/1995 P.E. 65/1993 per l'avvenuta realizzazione dei marciapiedi e parapetti intorno al fabbricato. (all. 12). Si rileva che all'interno di quest'ultima pratica nella scheda relativa al parere istruttorio, a maggior conforto delle conclusioni condivise con il tecnico del Comune di Piombino di cui al paragrafo precedente, si legge "*Vista la regolarizzazione della pratica per il cambio d'uso da annesso agricolo ad abitazione, esprimo parere favorevole per il marciapiede e recinzione.*"

Rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche suesposte, durante il sopralluogo nella palazzina oggetto della presente perizia, si sono rilevate le seguenti difformità: la copertura della cucina e limitrofo bagno, originariamente costituita da una falda inclinata è stata sostituita con una copertura a terrazza; nel soggiorno, accanto alla finestra era presente una porta che è stata tamponata; nel progetto originario la porta finestra della cucina era una finestra; nel bagno tra le due camere è stata realizzata la finestra; nel sottotetto è stata

realizzata la porta finestra di accesso alla terrazza e una piccola finestra ad oblò che affaccia sul bagno; la tettoia sulla porta d'ingresso originariamente era più grande; la piccola rampa di collegamento tra zona giorno e zona notte è stata ruotata di 90°; sono stati rimossi il ripostiglio e il disimpegno presenti originariamente in porzione del bagno con accesso dal soggiorno; nel soggiorno è stata installata la scala in legno di accesso al sottotetto dove presumibilmente era presente la botola descritta nella relazione tecnica allegata alla sanatoria del cambio di destinazione d'uso; nel sottotetto è stato realizzato il bagno che peraltro non ha l'altezza utile minima richiesta di 2,40 m..

L'immobile, per i motivi suesposti risulta non conforme.

#### **A.3.2. Regolarizzazione edilizia e previsione di spesa.**

Gli interventi di realizzazione: di tutte le modifiche esterne (variazione della copertura, chiusura, apertura e ampliamento di aperture esterne, riduzione della tettoia, e parte di quelle interne, modifica della scala di accesso al reparto notte, installazione della scala di collegamento con il sottotetto, rientrano tra le opere di ristrutturazione edilizia, pertanto è possibile presentare la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65 del 10/11/2014. Per quanto riguarda la demolizione del disimpegno tra bagno e soggiorno, indispensabile secondo le vigenti norme igienico sanitarie e la realizzazione del bagno nel sottotetto, che trattandosi di superficie accessoria con altezze medie inferiori alle minime consentite non può essere destinata alla permanenza in maniera continuativa delle persone e quindi non abitabile, dovranno essere rimesse in pristino. Si prevedono per la messa in pristino del disimpegno e del bagno nel sottotetto e la sanatoria delle opere realizzate senza il relativo titolo edilizio per: spese tecniche, pagamento di sanzioni, diritti comunali e catastali; un importo complessivo pari a €. 7.000,00. Quanto sopra esposto, anche in considerazione delle continue modifiche ed evoluzioni della normativa urbanistica, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

#### **A.3.3. Attestazione di abitabilità**

Dall'accesso agli atti presso l'edilizia privata del Comune di Piombino non è stata riscontrata l'abitabilità, che sarebbe stata necessaria a seguito del cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenziale.

#### **A.3.4. Situazione rispetto al D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39)**

L'immobile non risulta vincolato come bene artistico art. 2 D.Lgs. 42 del 22/01/2004 (ex R.D.1089/39).

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Nessun vincolo accertato.

#### A.5. Stato di possesso

Dal sopralluogo congiunto con il custode del 25/09/2024 si è constatato che l'immobile in oggetto risulta essere abitato dagli esecutati sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX (all. 13). Dal certificato contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Piombino in data 27/01/2025 (all. 14), si rileva che oltre agli esecutati ivi residente anche la figlia. Inoltre da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro di Livorno, non risultano essere stati registrati contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto della presente esecuzione (all. 15). Per i suddetti motivi, l'immobile essendo attualmente abitato dagli esecutati, è da ritenersi libero ai fini della vendita.

#### A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile, trattandosi di fabbricato isolato, non è parte di alcun condominio.

#### A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'appartamento è di proprietà di privati, ed è pertanto soggetto, in caso di vendita, all'applicazione dell'imposta di registro, delle imposte ipotecaria e catastale, nelle misure di legge.

#### A.8. Pendenze giudiziarie

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra – non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile oggetto della presente perizia.

#### A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra -, come da certificazione notarile depositata dal creditore precedente e con i repertori aggiornati al 24/02/2025 per ispezione ai nominativi degli esecutati (all. 16-17), sul bene immobile in oggetto, nel ventennio, risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità, con l'esclusione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli annotate con cancellazione totale:

##### **A.9.1. Trascrizioni relative alla proprietà**

- Reg. Gen. 5352 Reg. Part. 3737 del 20-10-1986. Atto di compravendita a rogito notaio Bartolini Mario di Piombino rep. 30321 racc. 4772 del 30/09/1986 in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX xxx XXXX (XX) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx e XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX xxx XXXX (XX) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX il xx-xx-xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di unici soci della società di fatto "xxxxxxxx x. & xxxxxxxxxxx x." (all. 18).

##### **A.9.2. Trascrizione contro**

- Reg. gen. 4117 Reg. Part. 3157 del 17-05-2024. Pignoramento immobiliare in favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA), cod. fisc.:

05828330638 e contro xxxxxx xxxxxxxx nata xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'intera quota di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile sito in Piombino (LI), censito al catasto fabbricati e terreni, al fg. 45 particella 298.

### **A.9.3. Iscrizioni**

- Reg. Gen. 6229 Reg. Part. 1454 del 10-07-2004. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/07/2004 per atto a rogito notaio Morelli David rep. 65547/14898 per complessivi €. 200.000,00 di cui €. 100.000,00 per capitale, della durata di dieci anni, a favore di MONTEDEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, cod. fisc.: 00884060526 e contro xxxxxx xxxxxxxx nata xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'intera quota di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile sito in Piombino (LI), censito al catasto fabbricati e terreni, al fg. 45 particella 298. Debitore non datore di ipoteca Bar il Brigantino di xxxxxx xxxxxxxx con sede in Piombino (LI) cod. fisc. 01446360495.

- Reg. Gen. 9920 Reg. Part. 2435 del 15-11-2004. Ipoteca legale del 02/11/2004, per €. 4.252,00 di cui €. 2.126,00 per capitale a favore di Servizio Riscossione Tributi Livorno con sede a Livorno cod. fisc.: 00884060526, e a carico di xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari a ½ della proprietà, dell'immobile sito in Piombino (LI), censito al catasto fabbricati e terreni, al fg. 45 particella 298 (all.19).

- Reg. Gen. 9664 Reg. Part. 2004 del 10-12-2009. Ipoteca legale del 02/12/2009, per €. 51.449,58 di cui €. 25.724,79 per capitale a favore di Equitalia Gerit S.p.A. con sede a Roma cod. fisc.: 00410080584, e a carico di xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e per la quota pari a ½ della proprietà, dell'immobile sito in Piombino (LI), censito al catasto fabbricati e terreni, al fg. 45 particella 298, oltre altri beni (all. 20).

- Reg. Gen. 653 Reg. Part. 122 del 28-01-2011. Ipoteca legale del 13/01/2010, per €. 189.932,16 di cui €. 94.966,08 per capitale a favore di Equitalia Gerit S.p.A. con sede a Livorno cod. fisc.: 00884060526, e a carico di xxxxxx xxxxxxxx nata xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari a ½ della proprietà, dell'immobile sito in Piombino (LI), censito al catasto fabbricati e terreni, al fg. 45 particella 298, oltre altri beni (all. 21).

- Reg. Gen. 654 Reg. Part. 123 del 28-01-2011. Ipoteca legale del 14/01/2010, per €. 73.847,66 di cui €. 36.923,83 per capitale a favore di Equitalia Gerit S.p.A. con sede a Livorno cod. fisc.: 00884060526, e a carico di xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxx xxx xxxx (xx) il

xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari a ½ della proprietà, dell'immobile sito in Piombino (LI), censito al catasto fabbricati e terreni, al fg. 45 particella 298, oltre altri beni (all. 22).

- Reg. Gen. 5058 Reg. Part. 625 del 14-06-2024. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/07/2004 per atto a rogito notaio Morelli David rep. 65547/14898 per complessivi €. 200.000,00 di cui €. 100.000,00 per capitale, della durata di dieci anni, a favore di MONTEDEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, cod. fisc.: 00884060526 e contro xxxxxx xxxxxxxx nata xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'intera quota di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile sito in Piombino (LI), censito al catasto fabbricati e terreni, al fg. 45 particella 298. Debitore non datore di ipoteca xxx xxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx xxxxxxxx con sede in Piombino (LI) cod. fisc. xxxxxxxxxxxx (all. 23).

## DESCRIZIONE GENERALE

### B.1. Descrizione del bene

Villetta in area agricola, posta in Piombino (LI), località Asca n. 14/D – Le Vallette, distribuito su due piani (terra e sottotetto), con corte esclusiva confinante su tre lati del fabbricato e suddivisa su quattro livelli a terrazzamento per la pendenza del terreno. Si accede all'intera proprietà attraverso la strada poderale sterrata. L'accesso all'appartamento avviene dall'area di corte posta più in alto, interamente lastricata con pietre e in corrispondenza dell'accesso al fabbricato insite una tettoia con pilasti in muratura, anch'essi rivestiti di pietre e copertura con struttura lignea e manto in embrici e coppi alla toscana. L'accesso è direttamente nel soggiorno posto centralmente all'appartamento, dal quale si accede da un lato alla cucina con portafinestra di accesso alla corte posta sul retro, e ad un ampio bagno con finestra e dall'altro, superando un dislivello di circa 65 cm. con tre gradini in muratura, si accede al disimpegno delle due camere e del bagno. Sempre nel soggiorno è presente una scala a chiocciola in legno di collegamento con il piano sottotetto, costituito da un ampio vano con altezza al colmo di 2,18 m. e in gronda di 1,09 m., dotato di porta finestra per l'accesso alla terrazza. In porzione del vano è stato ricavato un bagno completo di tutti i sanitari e dotato di piccola finestra ad oblò che affaccia sulla terrazza. Il resto del sottotetto (quello corrispondente alla zona notte del piano terra, è accessibile da un'apertura sulla parete divisoria ma è privo di pavimentazione e avendo il solaio ad un livello più alto, ha l'altezza massima nel colmo di 1,38 m. e minima di 30 cm.. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas gpl e radiatori. Il piano terra ha il pavimento in cotto, ad eccezione dei due bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle. Tutti i vani sono dotati di finestre e porte finestre con architrave ad arco in legno, come pure le porte interne del piano terra. Lo stato di manutenzione è buono, ad eccezione della presenza di infiltrazioni nella

cucina e nell'adiacente bagno, dovute con ogni probabilità ad una impermeabilizzazione della terrazza inidonea.

### B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato in oggetto ha struttura portante in muratura, solaio del piano sottotetto e di copertura a capanna in latero cemento, manto di copertura con embrici e coppi alla toscana. Le facciate sono intonacate a civile e imbiancate, in corrispondenza delle aperture è presente una cornice con pietre da rivestimento. Su tutto il perimetro del fabbricato è presente un marciapiede anch'esso lastricato. Lo stato di manutenzione delle facciate è buono, anche se sotto la caldaia posta sulla facciata tergale del fabbricato è presente una traccia nell'intonaco della muratura per il ritrovamento di alcune tubazioni.

### B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il bene è ubicato in zona a destinazione agricola, con terreno collinare con coltivazioni ad uliveti, bosco ceduo. Nonostante la vicinanza alla città di Piombino, l'area ha mantenuto l'aspetto rurale, con viabilità per lo più privata solo in parte asfaltata.

## **STIMA DEL BENE**

L'esperto procederà alla valutazione del bene secondo quanto previsto nelle Direttive e nel Vademecum ad esse allegato, secondo i seguenti sottocapitoli:

### C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Si procede alla vendita in singolo lotto, in quanto trattasi di unica unità immobiliare con relative pertinenze.

### C.2. Scelta del procedimento di stima

Il principale procedimento estimativo indicato dall'*International Valuation Standards* (IVS) è il *Market Comparison Approach* (MCA) che consiste nel ricavare il valore dell'oggetto di stima (*subject*) dal confronto diretto con compravendite di immobili con caratteristiche simili (comparabili), con aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali), avvenute in un lasso di tempo non superiore ai trenta mesi. Con questo metodo il valore è molto attendibile essendo attribuito direttamente dal mercato.

### C.3. Determinazione del valore di mercato

#### **C.3.1. Comparabili**

A tale scopo, al termine di indagini eseguite presso gli Uffici Servizi catastali di Livorno e presso il Servizio pubblicità immobiliare di Volterra (PI), il sottoscritto ha individuato due immobili, con

caratteristiche della medesima fascia di mercato ed ubicati nella stessa zona, ritenuti utili allo scopo:

- Unità A: palazzina in Comune di Piombino, località Asca n. 20/C disposta su un solo piano, con corte esclusiva. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e risulta in classe energetica "G", venduto in data 28/06/2021 per il prezzo di € 92.000,00.
- Unità B: palazzina in Comune di Piombino, località Asca n. 27/A, distribuita su un solo piano fuori terra, con corte esclusiva. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento e risulta in classe energetica "G", venduto in data 28/12/2021 per il prezzo di € 150.000,00.

### C.3.2. Tabella beni comparabili

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Subject
Prezzo PRZ (euro)	96.000,00	150.000,00	-
Data DAT (mesi)	30	24	-
Sup. principale SUP (m <sup>2</sup> )	39,50	89,10	105,30
Sup. Tettoia TET (m <sup>2</sup> )	-	11,96	11,50
Sup. terrazza BAL (m <sup>2</sup> )	-	-	25,62
Sup. Rip esterno/soffitta SOF (m <sup>2</sup> )	3,60	-	79,70
Sup. esterna SUE (m <sup>2</sup> )	1.710,00	360,00	405,00
Impianto riscaldamento IMP (n)	0	1	1
Manutenzione STM (n)*	1	2	2

\* MANUTENZIONE 1: Scadente. MANUTENZIONE 2: Normale

### C.3.3. Analisi del segmento di mercato

Nella tabella che segue vengono riportati alcuni dati utili per la determinazione dei prezzi marginali.

In particolare, l'esperto riferisce che la scelta del coefficiente di svalutazione deriva dall'esame dell'andamento del mercato che, anche nell'anno 2023, ha registrato una flessione valutata mediamente nel 1,4%.

Indice e informazioni	Importo
Saggio annuo svalutazione (andamento mercato)	1,4%
Coefficiente tettoia per superficie lorda	35%
Coefficiente balconi per superficie lorda	30%
Coefficiente rip. esterno/soffitta per superficie lorda	40%
Coefficiente corte esclusiva per superficie lorda	2%
Costo di realizzazione del nuovo impianto termico	€ 7.000,00
Costo intervento manutenzione (da liv. 1 a liv. 2)	€ 20.000,00

#### **C.3.4. Prezzo marginale riferito alla data (DAT)**

- Unità A: € 92.000,00 x 0.014/12= €/mese 110,40
- Unità B: € 150.000,00 x 0.014/12= €/mese 180,00

#### **C.3.5. Prezzo marginale della superficie principale (SUP)**

- Unità A: € 92.000,00 / (39,50+3,60x0,40+1710,00x0,02) m<sup>2</sup>= €/m<sup>2</sup> 1.224,38
- Unità B: € 150.000,00 / (89,10+11,96x0,35+360,00x0,02) m<sup>2</sup>= €/m<sup>2</sup> 1.492,75

Il prezzo marginale, posto al minimo dei prezzi medi, è di **€/m<sup>2</sup> 1.224,38**.

Il prezzo marginale delle tettoie è di €/m<sup>2</sup> 1.224,38x0,35= **€/m<sup>2</sup> 428,53**

Il prezzo marginale dei balconi è di €/m<sup>2</sup> 1.224,38x0,30= **€/m<sup>2</sup> 367,31**

Il prezzo marginale dei rip. Esterni e soffitte è di €/m<sup>2</sup> 1.224,38x0,40= **€/m<sup>2</sup> 489,75**

Il prezzo marginale della sup. esterna è di €/m<sup>2</sup> 1.224,38x0,02= **€/m<sup>2</sup> 24,49**

**C.3.6. Prezzo marginale della dotazione di impianto termico (IMP)**

L'esperto precisa che il prezzo marginale dell'impianto termico è pari al costo di installazione a nuovo deprezzato in base alla vetusta.

Il costo medio di realizzazione dell'impianto termico a nuovo è pari a €. 7.000,00, la vetustà medi dell'impianto è di 9 anni, e la vita utile media dell'impianto è di circa 20 anni.

Pertanto il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare:

$$p (IMP) = 7.000,00 \times (1 - 9/20);$$

il costo da aggiungere ai comparabili non dotati del secondo servizio igienico, come rilevato dagli elaborati grafici allegati agli atti di compravendita, è pari a €. 3.850,00.

**C.3.7. Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM)**

L'esperto precisa che la valutazione del livello di manutenzione dei beni comparabili è stata stimata sia tenendo conto dell'epoca della costruzione dei fabbricati, sia dall'esame dei prospetti dei fabbricati, che della descrizione nel contratto di compravendita. Il prezzo marginale è pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro; il costo per passare dal livello di manutenzione 1 ad un livello 2 è pari a €. 20.000,00

- Unità A: € 20.000,00

- Unità B: € 20.000,00

**C.3.8. Compilazione tabella di valutazione**

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità C
Prezzo	€ 92.000,00	€ 150.000,00
Andamento mercato (data)	(0-30) x € 110,40= -€ 3.312,00	(0-24) x € 180,00= -€ 4.320,00
Superficie	(105,30-39,50)m <sup>2</sup> x € /m <sup>2</sup> 1.224,38= € 80.564,28	(105,30-89,10)m <sup>2</sup> x € /m <sup>2</sup> 1.224,38= € 19.834,97

<i>Tettoia</i>	(11,50-0,00)m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 428,53= € 4.928,13	(11,50-11,96)m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 428,53= € - 197,13
<i>Balconi/terrazze</i>	(25,62-0,00)m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 367,31= € 9.410,59	(25,62-0,00)m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 367,31= € 9.410,59
<i>Rip. esterno/soffitta</i>	(79,70-3,60)m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 489,75= € 37.260,16	(79,70-0,00)m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 489,75= -€ 39.033,27
<i>Superficie esterna</i>	(405,00-1.710,00) x € 24,49= - € 31.956,35	(405,00-360,00) x € 24,49= € 1.101,94
<i>Impianto termico</i>	(1-0) x € 3.850,00= € 3.850,00	(1-1) x € 3.850,00= € 0,00
<i>Manutenzione</i>	(2-1) x € 20.000,00= € 20.000,00	(2-2) x € 20.000,00= € 0,00
<b>Prezzi corretti</b>	<b>€ 212.754,82</b>	<b>€ 214.863,66</b>

### **C.3.9. Verifica attendibilità del più probabile valore di mercato**

La divergenza assoluta tra il valore minimo ed il massimo dei prezzi corretti è la seguente:

$(€ 214.863,66 - € 212.754,82) / € 212.754,82 \times 100 = 0,99\% < 10\%$  così come indicato nella letteratura dell'estimo immobiliare.

### **C.3.10. Valore di mercato**

Il valore di mercato ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui al precedente paragrafo C.3.8:  $(€ 212.754,82 + € 214.863,66) / 2 = € 213.809,24$ .

Pertanto il valore di mercato allo stato attuale è stimato in **€ 215.000,00 (cifra arrotondata)**.

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

Considerando che, a differenza di quanto avviene con aggiudicazione all'asta giudiziaria di un bene immobile, in una trattativa privata l'acquirente: può ottenere tempi di pagamento più dilazionati; è maggiormente tutelato per i difetti occulti che dovessero manifestarsi successivamente all'immissione in possesso del bene; esiste l'eventualità del pagamento di eventuali oneri condominiali pregressi; non ha difficoltà nel prendere possesso del bene acquistato. Alla luce di quanto sin qui esposto si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 6% del prezzo di mercato stimato:

$$215.000,00 \times (1-0,06) = 202.100,00$$

Al valore così determinato, in presenza di una situazione urbanistica descritta nei paragrafi precedenti, che prevede la presentazione di domande di sanatoria, la presentazione di variazioni catastali e la messa in pristino, dovrà essere sottratto il costo stimato nel paragrafo A.3.2 pari a € 7.000,00:

€ 202.100,00 – 7.000,00 = € 195.100,00.

Si ritiene che il valore a base d'asta corrisponda ad un importo arrotondato pari a **€ 195.000,00 centonovantacinquemila/00**.

## **CONCLUSIONI**

L'esperto stimatore, per quanto suesposto, ritiene che: Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sia di € 215.000,00 per un **prezzo a base d'asta di € 195.000,00**; non sussistono cause ostative alla vendita.

Livorno, 25 febbraio 2025

L'Esperto

(Geom. Simone Baroni)

## **ALLEGATI**

1. Nomina e quesito.
2. Giuramento e accettazione.
3. Visura catastale storica appartamento.
4. Planimetria catastale appartamento.
5. Estratto di mappa catastale.
6. Aereo-fotogrammetria con sovrapposto mappa catastale.
7. Istanza condono / diniego.
8. P.E. 1429/1987.
9. Ordinanza restituzione in pristino.
10. Oneri urbanizzazione e lett. 28/11/1996.
11. P.E. 1235/1992.



12. P.E. 65/1993.

13. Dichiarazioni dell'occupante.

14. Certificato contestuale anagrafico.

15. Lettera Agenzia delle Entrate contratti di Locazione.

16. Elenco formalità Conservatoria RR.II. xxxxxxxx.

17. Elenco formalità Conservatoria RR.II. xxxxxx.

18. Atto acquisto del 30/09/1986.



19. Nota iscrizione ipotecaria 2435/2004.

20. Nota iscrizione ipotecaria 2004/2009.

21. Nota iscrizione ipotecaria 122/2011.

22. Nota iscrizione ipotecaria 123/2011.

23. Nota reinscrizione ipotecaria 625/2024.

24. Planimetria attuale.

25. Documentazione fotografica.

