

TRIBUNALE DI LIVORNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

XXXXX

CONTRO

XXXXX

XXXXX

RUOLO GEN.ES.IMM.RE N. 181/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Emilia Grassi

DATA GIURAMENTO: 15/11/2022

ESPERTO STIMATORE: Ing. Emanuele Zucca

RELAZIONE DI STIMA¹

**Appartamento per civile abitazione con autorimessa e
corte**

**Via Henry Dunant, 1
Frazione Canneto
Monteverdi Marittimo (PI)**

¹ la presente relazione annulla e sostituisce quella depositata in data 15/07/2023

1 Prospetto riassuntivo

1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Il pignoramento ha per oggetto un appartamento posto al piano terreno di una palazzina tri familiare di due piani fuori terra, un'autorimessa posta al piano seminterrato, un vialetto di accesso al lotto e un'area esterna, ubicati a Canneto, frazione del comune di Monteverdi Marittimo, nella provincia di Pisa, in Via Henry Dunant n. 1.

I beni confinano a nord con Via Henry Dunant e proprietà XXXXX e XXXXX, a est e sud con Via de Larderel e a ovest con p.lle 272 e 273.

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio Servizi catastali - Comune di Monteverdi Marittimo, come segue:

Catasto Urbano

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-1	21	171	7	A/2	2	5,5 vani	100 mq	568,10
2-1	21	171	9	C/6	1	59 mq	89 mq	143,21

Catasto Terreni

Unità negoziale	Foglio	Part.	Porz.	Qual.	Cl.	ha are ca	R.D. €	R.A. €
2-2	21	277 (ex 171)		Rel ente ur		00 01 80		
3-1	21	222	-	Uliveto	2	00 00 50	0,12	0,18

I beni sopra elencati sono pignorati per le seguenti quote:

- unità negoziale 1-1: proprietà $\frac{1}{1}$
- unità negoziali 2-1 e 2-2: proprietà $\frac{1}{2}$
- unità negoziale 3-1: proprietà $\frac{1}{4}$

2) valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti:

Valore di stima	€	127.900,00
Prezzo a base d'asta	€	94.300,00

3) stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile – specificare):

L'appartamento risulta occupato dai Sig.ri XXXXX, XXXXX, i loro figli XXXXX e XXXXX, XXXXX figlia di XXXXX.

4) esistenza di eventuali abusi edilizi:

È stata rilevata la presenza di abusi, come indicato ai punti 6 e 7 della presente Perizia.

5) continuità trascrizioni:

- Attuali intestatari:

XXXXX e XXXXX in forza di atto di compravendita del 24/02/2003 contro XXXXX e XXXXX;

- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio:

XXXXX e XXXXX, in forza di atto di divisione del 30/11/1983 tra i coniugi XXXXX e XXXXX ed i coniugi XXXXX e XXXXX.

6) cause ostative alla vendita:

Non vi sono cause ostative alla vendita.

2 Premessa

Il sottoscritto Ing. Emanuele Zucca, nato a Trieste il 26/07/1981, residente a Livorno, con studio in Livorno Via Ricasoli n. 136, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n. 2169/A, è stato nominato Esperto Stimatore con provvedimento del 11/11/2022, ed ha ricevuto incarico di effettuare la stima dei beni pignorati e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- accesso in data 05/12/2022 ed in data 10/07/2023 presso i beni oggetto di stima per l'esame delle parti esterne ed interne;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica della continuità delle trascrizioni e individuazione dei soggetti aventi titolo alla presentazione di pratiche edilizie, anche mediante accesso presso l'Ufficio provinciale di Pisa - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Volterra in data 15/12/2022;
- ricerca di eventuali pratiche edilizie presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monteverdi Marittimo e successivo accesso agli atti in data 23/02/2023 ed in data 27/06/2023;
- ricerca di eventuali contratti di locazione/affitto/comodato relativi agli immobili in esame;
- richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti occupanti l'immobile;
- riunione presso il Comune Monteverdi Marittimo in data 27/06/2023 per chiarire la natura della strada insistente sulla p.lla 171, ed in data 10/07/2023 per chiarire la legittimità dell'autorimessa.

Nell'udienza del 19/10/2023 lo scrivente ha segnalato la necessità di procedere al frazionamento dell'unità negoziale 2-2 in quanto la superficie della stessa risultava variata rispetto a quella pignorata, come riepilogato nel successivo punto 3.2.

A seguito dell'incarico del Giudice di procedere con il frazionamento, lo scrivente ha svolto le seguenti attività:

- rilievo della particella e predisposizione del tipo di frazionamento;
- trasmissione della pratica al Comune di Monteverdi Marittimo a mezzo pec in data 18/12/2023 (prot. n. 4805/2023) per il visto,
- ricezione dell'attestato di deposito da parte del Comune in data 19/01/2024;
- deposito del tipo di frazionamento all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Pisa in data 24/01/2024, approvato in stessa data con prot. n. 2024/5991.
- aggiornamento della perizia con i nuovi dati catastali.

3 Descrizione degli immobili pignorati

Il pignoramento ha per oggetto un appartamento posto al piano terreno di una palazzina tri familiare di due piani fuori terra, un' autorimessa posta al piano seminterrato, un vialetto di accesso al lotto e un' area esterna, ubicati a Canneto, frazione del comune di Monteverdi Marittimo, nella provincia di Pisa, in Via Henry Dunant n. 1.

I beni confinano a nord con Via Henry Dunant e proprietà XXXXX e XXXXX, a est e sud con Via de Larderel e a ovest con p.lle 272 e 273.

Esterno (foto da 1 a 9)

Tramite un vialetto carrabile, identificato con la p.lla n. 222, si accede alle corti esterne del piano terreno e da qui, mediante una rampa, al piano seminterrato sul retro, dove si trova l' autorimessa.

L' area esterna, pertinenza dell' autorimessa, è delimitata da un muretto in muratura ed è in parte a verde ed in parte pavimentata.

La palazzina si sviluppa su due piani fuori terra, terreno e primo, a pianta rettangolare, con un blocco autorimesse poste sul retro al piano seminterrato. L' edificio ha strutture in c.a. gettato in opera con solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio, mentre il blocco autorimesse ha strutture in muratura con solaio di copertura a predalles. Le facciate della palazzina sono in parte intonacate e in parte in laterizio a vista; quelle dell' autorimessa sono a vista. La copertura della palazzina è a falde con manto in laterizio, mentre quella dell' autorimessa è piana.

Lo stato manutentivo esterno è buono.

Interno appartamento (foto da 10 a 24)

L' accesso avviene dalla corte esterna mediante un portone blindato. Sul lato sinistro dell' ingresso si trova la cucina, con finestra, separata dal resto dell' ambiente mediante un muretto basso. Sul lato destro si sviluppa il

soggiorno con la zona pranzo ed un camino nella parte che affaccia sul retro del fabbricato. La zona giorno è dotata di due porte finestra, di cui una a due ante sul fronte principale ed una sul retro, con uscita sulla copertura dell'autorimessa.

Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola di collegamento con l'appartamento soprastante. Dal soggiorno si accede al disimpegno della zona notte, dove si trovano un servizio igienico e due camere, una singola ed una matrimoniale. Tutti i locali della zona notte sono dotati di finestra.

Il servizio igienico è composto da lavabo, doccia, vaso e bidet, e risulta rialzato di un gradino rispetto al piano di calpestio dell'appartamento.

La pavimentazione è in ceramica e gres porcellanato. I rivestimenti della cucina e del servizio igienico sono in ceramica.

Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con persiane.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, gas, telefonico, e televisivo. L'impianto di riscaldamento è con caldaia murale a gas e radiatori. Nel soggiorno è presente un camino in muratura.

Completa l'unità un locale tecnico completamente interrato che si sviluppa sotto una porzione dell'appartamento, avente accesso dall'autorimessa. Il locale risulta dotato di impianto elettrico ed idrico; al suo interno sono presenti le caldaie a servizio degli appartamenti del piano terreno e primo posti sul lato sinistro per chi osserva la palazzina dalla pubblica via.

L'immobile presenta uno stato manutentivo buono.

Interno autorimessa (foto da 25 a 27)

L'autorimessa è posta sul retro dell'edificio e risulta raggiungibile dalla corte esterna mediante un vialetto di accesso.

Tramite un portone carrabile si accede all'unico vano, dotato di due finestre che affacciano sul retro del fabbricato.

La pavimentazione è in cemento e la pareti sono intonacate a grezzo.

Risulta dotato di impianto elettrico ed idrico.

A ridosso dell'autorimessa, sul fronte ovest, è presente una struttura precaria in legno con copertura in lamiera.

L'immobile presenta uno stato manutentivo sufficiente.

3.1 Descrizione catastale

Le unità immobiliari sono censite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio Servizi catastali - Comune di Monteverdi Marittimo, come segue:

Catasto Urbano

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-1	21	171	7	A/2	2	5,5 vani	100 mq	568,10
2-1	21	171	9	C/6	1	59 mq	89 mq	143,21

Intestazione unità negoziale 1-1

XXXXX proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX

XXXXX proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX

L’istestazione è conforme al titolo di provenienza².

Intestazione unità negoziale 2-1

XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX

XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX

XXXXX diritto da verificare

XXXXX diritto da verificare

XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX

XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX

L’istestazione è conforme ai titoli di provenienza per i coniugi XXXXX - XXXXX² e per i coniugi XXXXX - XXXXX³, mentre non è conforme per i

² atto di compravendita del 24/02/2003 trascritto a Volterra al n. reg. part. 1436 del 08/03/2003

³ atto di compravendita del 17/04/2000 trascritto a Volterra al n. reg. part. 2183 del 09/05/2000

coniugi XXXXX e XXXXX, non titolari di diritti, per i quali viene indicata la dicitura “diritto da verificare”.

Catasto Terreni

Unità negoziale	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	ha are ca	R.D. €	R.A. €
2-2	21	277 (ex 171)		Rel ente ur		00 01 80		
3-1	21	222	-	Uliveto	2	00 00 50	0,12	0,18

Intestazione unità negoziale 2-2

XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$
 XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$
 XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$
 XXXXX proprietà per $\frac{1}{4}$

L'intestazione catastale dell'unità negoziale 2-2 è conforme ai titoli di provenienza.

Intestazione unità negoziale 3-1

XXXXX proprietà per $\frac{375}{1000}$ in regime di comunione dei beni
 XXXXX proprietà per $\frac{375}{1000}$ in regime di comunione dei beni
 XXXXX proprietà per $\frac{1}{8}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX
 XXXXX proprietà per $\frac{1}{8}$ in regime di comunione dei beni con XXXXX
 XXXXX proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
 XXXXX proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

L'intestazione catastale dell'unità negoziale 3-1 è conforme al titolo di provenienza per i coniugi XXXXX - XXXXX², mentre non è conforme per i coniugi XXXXX - XXXXX, non titolari di diritti. L'intestazione dovrebbe riportare i nominativi dei coniugi XXXXX - XXXXX rispettivamente proprietari di $\frac{1}{8}$ in forza del titolo di cui alla precedente nota 2 a piè di pagina. La restante proprietà è correttamente intestata ai coniugi XXXXX e XXXXX³, ma le quote dovrebbero essere di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

Conformità planimetrie

Le planimetrie catastali delle unità negoziali 1-2 e 2-1 sono conformi allo stato dei luoghi.

Identificazione catastale

I beni sono dotati di autonoma identificazione catastale.

3.2 Cronistoria catastale particella 277

Lo scrivente a seguito dell'esame della documentazione ipocatastale e del sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura, aveva rilevato un'errata consistenza dell'unità negoziale 2-2 indicata nel pignoramento, oltre ad una difformità relativa al confine nord del lotto.

Il pignoramento del 07/09/2022⁴ riporta all'unità negoziale 2-2 un ente urbano di 180 mq identificato al foglio 21 p.lla 171, pignorato per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$.

Dall'esame delle visure storiche e dalla lettura dei titoli di provenienza risulta quanto segue:

- il fabbricato di cui gli immobili sono parte risulta edificato su un lotto di terreno che nel 1978 risultava identificato al fg. 21 p.lla 171, di mq 2.070;
- successivamente alla realizzazione del fabbricato il terreno è stato frazionato; dal frazionamento sono state generate le seguenti particelle:

· p.lla 222 (ex. p.lla 171 b)	mq	50
· p.lla 223 (ex. p.lla 171 c)	mq	920
· p.lla 224 (ex. p.lla 171 d)	mq	920
· porzione residua p.lla 171 (ex. p.lla 171 a)	mq	180
· totale	mq	2.070

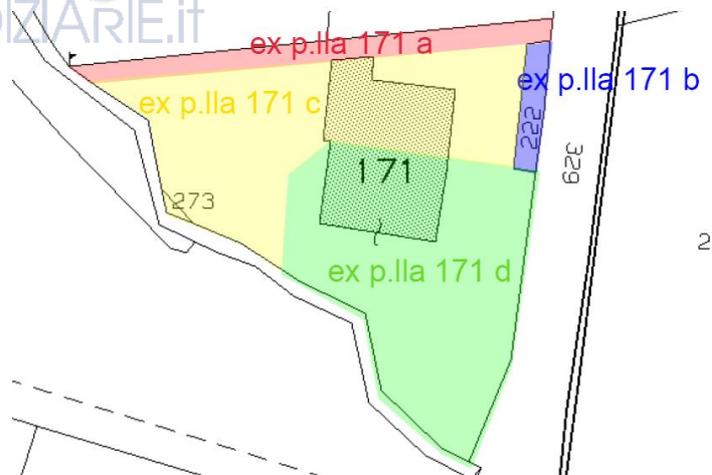
Con la divisione del 30/11/1983⁵, le particelle sono state in parte assegnate ai coniugi XXXXX e XXXXX (p.lla 223) ed in parte ai coniugi XXXXX e

⁴ Nota Reg. Part. 6441 del 23/09/2022

⁵ Nota Reg. Part. 5021 del 23/12/1983

XXXXX (p.lla 224), mentre le restanti particelle nn. 171 e 222 sono rimaste a comune tra detti soggetti. Dalla lettura della divisione la porzione residua della p.lla 171 (ex. p.lla 171 a) doveva essere ceduta al Comune per la realizzazione di una strada comunale.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa attuale con sovrapposto uno schema di massima dell'elaborato grafico allegato alla divisione del 1983.



- con atto di compravendita del 17/04/2000⁶ sono state trasferite agli esecutati la piena proprietà della p.lla 171 sub. 7, le quote di 1/4 della p.lla 222 (porzione di terreno a comune), la quota di 1/2 della p.lla 171 (ex 171 a di mq 180) e della p.lla 224 (autorimessa con annessa corte di mq 920);
- l'ipoteca volontaria 24/02/2003, rinnovata nel 2023⁷, ha interessato la piena proprietà dell'immobile identificato al fg. 21 p.lla 171 sub. 7, la quota di proprietà di 1/2 della p.lla 171 sub. 9 e della p.lla 171 (all'epoca di mq 180), la quota di proprietà di 1/4 della p.lla 222;
- con successiva variazione identificativo per allineamento mappe del 01/09/2005 (Pratica n. PI0097995) sono state unificate alla p.lla 171 le seguenti particelle:

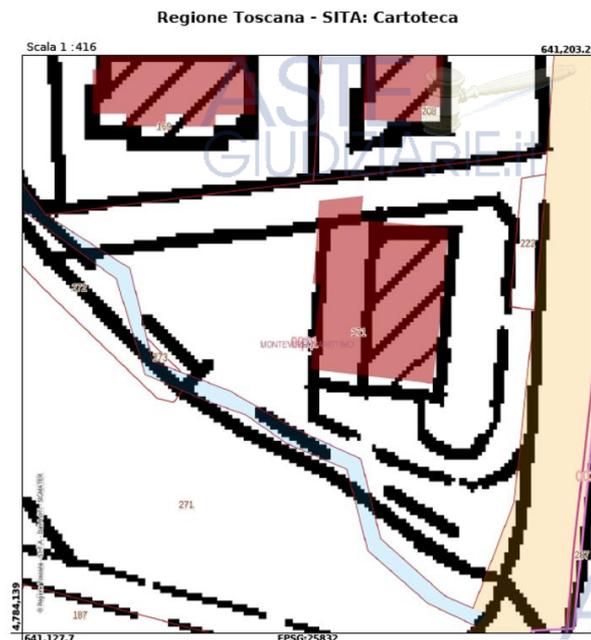
⁶ Nota Reg. Part. 2183 del 09/05/2000

⁷ Nota Reg. Part. 225 del 01/03/2023

- p.lla 171 mq 180
 - p.lla 223 mq 920
 - p.lla 224 mq 920
 - totale p.lla 171 mq 2.020
- infine con successivo frazionamento del 09/10/2015 (Pratica n. PI0091766) sono state create le p.lle nn. 271 e 272, e la superficie della p.lla 171 ha assunto la consistenza di mq 2.015.

Riepilogando quanto sopra esposto, alla data dell'iscrizione ipotecaria la p.lla 171 aveva una consistenza di mq 180 ma alla data del pignoramento la consistenza risultava di mq 2.015. Inoltre dalla lettura dell'atto di divisione del 30/11/1983 la porzione della p.lla 171 (ex p.lla 171 a) avente superficie di mq 180 doveva essere ceduta al Comune per la realizzazione del marciapiede e della strada a nord del lotto. Dalle ricerche ipotecarie non sono emersi trasferimenti di detta area al Comune.

Nel seguito si riporta un estratto della cartografia regionale sovrapposta alla cartografia catastale (bordi in rosso).



Esaminando le cartografie è emerso che la strada a nord del lotto, denominata come Via Henry Dunant, insiste in parte sulla porzione della particella 171 oggetto di pignoramento.

A seguito dell'incontro del 27/06/2023 tra lo scrivente, il Sindaco di Monteverdi Marittimo ed il Responsabile del settore tecnico, è emerso quanto segue:

- sulla porzione nord della particella in esame insiste parte della strada denominata Via Henry Dunant;
- dalle ricerche d'archivio effettuate dall'amministrazione comunale non sono emersi atti di trasferimento della porzione di terreno e documenti che ne prevedevano la cessione da parte dei soggetti all'epoca intestatari del lotto;
- il Comune di Monteverdi Marittimo dichiara che detta strada è comunale, che al di sotto di essa sono presenti sottoservizi, e che intende procedere con l'acquisizione dell'area, con modalità da definirsi.

Nell'udienza del 19/10/2023 lo scrivente ha ricevuto incarico di procedere con il frazionamento della particella 171 al fine di ripristinare lo stato antecedente all'allineamento mappe del 01/09/2005 (Pratica n. PI0097995).

A seguito del tipo di frazionamento prot. n. 2024/5991 è stata costituita la particella 277 che rappresenta la ex particella 171 di 180 mq oggetto di pignoramento.

Si segnala infine che visti gli esiti degli incontri con i tecnici comunali la particella 277 dovrà essere ceduta al Comune.

4 Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pisa - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Volterra, sul bene in oggetto e su quelli che ne hanno dato origine risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

a) trascrizioni:

1. Nota Reg. Part. 6441 del 23/09/2022

Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili del 07/09/2022 a favore di XXXXX, contro di XXXXX e XXXXX, per la piena proprietà dell'immobile identificato al fg. 21 p.lla 171 sub. 7, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della p.lla 171 sub. 9 e della p.lla 171, per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ della p.lla 222;

2. Nota Reg. Part. 2655 del 11/05/2016

Atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili del 19/04/2016 a favore di XXXXX, contro di XXXXX e XXXXX, per la piena proprietà dell'immobile identificato al fg. 21 p.lla 171 sub. 7, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della p.lla 171 sub. 9 e della p.lla 171, per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ della p.lla 222;

3. Nota Reg. Part. 1436 del 08/03/2003

Atto di compravendita del 24/02/2003 a favore di XXXXX e XXXXX, in comunione legale, contro XXXXX e XXXXX, per la piena proprietà dell'unità identificata al fg. 21 p.lla 171 sub. 7 (appartamento), per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della p.lla 171 (porzione di terreno) e della p.lla 224 (autorimessa con annessa corte di mq 920), per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ della p.lla 222 (porzione di terreno);

4. Nota Reg. Part. 2183 del 09/05/2000

Atto di compravendita del 17/04/2000 a favore di XXXXX e XXXXX, in comunione legale, contro XXXXX e XXXXX, per la piena proprietà dell'unità

identificata al fg. 21 p.lla 171 sub. 6 (appartamento piano primo) e per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della p.lla 224 (autorimessa). Nella sezione D della nota viene citata anche la comproprietà della p.lla 222 (porzione di terreno);

5. Nota Reg. Part. 5021 del 23/12/1983

Atto di divisione del 30/11/1983 tra i coniugi XXXXX e XXXXX ed i coniugi XXXXX e XXXXX.

Ai Sig.ri XXXXX - XXXXX porzione lato destro del fabbricato costituita da appartamento al piano primo e locali di sgombero al piano terreno, oltre ad autorimessa e porzione di terreno su cui sorge il fabbricato, identificato al fg. 21 p.lla 223 (ex p.lla 171/c).

Ai Sig.ri XXXXX - XXXXX porzione lato sinistro del fabbricato costituita da appartamento al piano primo, locali di sgombero e negozio al piano terreno, oltre a porzione di terreno su cui sorge il fabbricato, identificato al fg. 21 p.lla 224 (ex p.lla 171/d);

Restano a comune il muro di divisione, una striscia di terreno per accesso alle corti identificata al fg. 21 p.lla 222 (ex. 171/b) ed una porzione di terreno lato nord identificata con fg. 21 p.lla 171 (ex p.lla 171/a);

6. Nota Reg. Part. 973 Vol. 1315 del 21/02/1978

Atto di compravendita del 26/01/978 a favore dei coniugi XXXXX e XXXXX per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, ed i coniugi XXXXX e XXXXX per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, relativamente a terreno triangolare identificato al fg. 21 p.lla 171 di Ha 0.20.70 di cui mq 670 a destinazione agricola e residui mq 1.400 inseriti nel Programma di Fabbricazione – zona di completamento, del Comune di Monteverdi Marittimo;

b) iscrizioni:

1. Nota Reg. Part. 225 del 01/03/2023

Ipoteca in rinnovazione del 24/02/2003 di € 210.000 di cui € 105.000 di capitale, a favore di XXXXX, contro XXXXX e XXXXX, per la piena proprietà dell'immobile identificato al fg. 21 p.lla 171 sub. 7, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della p.lla 171 sub. 9 e della p.lla 171, per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ della p.lla 222;

2. Nota Reg. Part. 381 del 08/03/2003

Ipoteca volontaria del 24/02/2003 di € 210.000 di cui € 105.000 di capitale, a favore di XXXXX, contro XXXXX e XXXXX, per la piena proprietà dell'immobile identificato al fg. 21 p.lla 171 sub. 7, per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ della p.lla 224 e della p.lla 171, per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ della p.lla 222;

5 Inquadramento urbanistico

Sulla base del Piano strutturale d'area approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 31/07/2009 e ss.mm.ii, l'immobile risulta all'interno del perimetro del centro abitato ed inserito in:

- 1 Zona: UTOE1 sotto sistema funzionale insediativo di Canneto;
- 2 Zona B1 destinazione d'uso prevalente o esclusiva residenziale.

Per il Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 22/03/2012 ed il relativo adeguamento alle pronunce contenute nei verbali della conferenza paritetica interistituzionale del 04/10/2012 e del 20/11/2012, approvato con D.C.C. n. 63 del 27/09/2013, gli immobili risultano inseriti in:

- 1 Zona: APPDR espansioni periferiche a prevalente destinazione residenziale (art. 42 N.T.A.);
- 2 Sul confine nord del lotto viene evidenziata un'area con Pericolosità Idraulica elevata (Classe 4a).

Dall'esame del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, approvato con deliberazione n. 72 del 24/07/2007 ed integrato con deliberazione n. 37 del 27/03/2015, non risultano vincoli sull'area ed i beni in esame.

6 Indagine urbanistico/edilizia

L'edificio di cui le unità sono parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n. 9 del 13/07/1978 (Pratica Edilizia n. 9 del 1978) e successiva variante con Concessione Edilizia n. 18 del 10/06/1981 (Pratica Edilizia n. 12 del 1981).

Si segnala che nel fascicolo della C.E. n. 9/1978 non sono presenti la Concessione e gli elaborati grafici da cui desumere il progetto approvato. Tuttavia nel fascicolo della variante (C.E. n. 18/1981) viene raffigurato lo stato concessionato e quello variato.

Il progetto iniziale e la variante prevedono la realizzazione di una bifamiliare su due livelli, piano terreno e piano primo, con due appartamenti ai piani primo e locali scantinato al piano terreno.

Non sono inoltre presenti elaborati specifici del piano interrato dove si trova il locale tecnico con le caldaie; detti spazi vengono indicati con tratteggio rosso nella pianta del piano terreno.

In data 25/11/1981 è stato rilasciato il permesso di abitabilità prot. n. 1057 relativo a n. 2 piani, con n. 2 appartamenti al piano primo e relativi accessori al piano terreno.

Con la Pratica Edilizia n. 48 del 06/11/1981 veniva richiesta l'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso di parte del piano terreno da piano scantinato a negozio di vendita al dettaglio. Con comunicazione prot. n. 3775 del 24/11/1981 il Comune, visto anche il parere favorevole della Commissione edilizia del 07/11/1981, accoglieva la domanda senza prescrizioni e disponeva il rilascio della concessione previo pagamento di alcuni contributi. Il fascicolo relativo alla suddetta pratica non contiene il documento che attesta il rilascio della Concessione.

Dall'esame dei registri comunali sono emerse due ulteriori pratiche edilizie riconducibili ai soggetti aventi titolo sugli immobili in esame.

[Redacted]	Costruzione di locali interrati	a) Progettista	Numero 22	a) 23/6/81	a) Data di da
		b) Direttore dei lavori	Data 13/11/82	b)	b) Data di conce
		c) Impresa		c)	
	C.S.	a) Progettista	Numero 21	a) 23/6/81	a) Data di da
		b) Direttore dei lavori	Data 13/11/82	b)	b) Data di conce
		c) Impresa		c)	

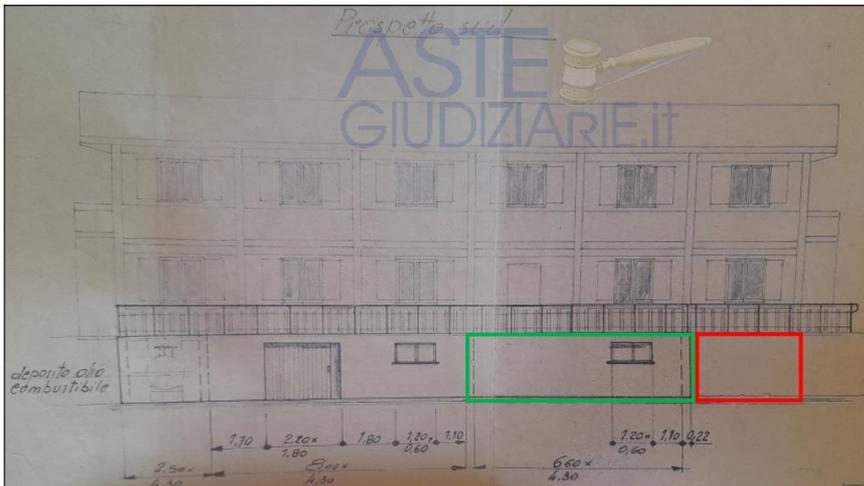
- Pratica edilizia presentata in data 07/11/1981 a nome XXXXX per la costruzione di locali interrati, a cui, dopo il parere favorevole della

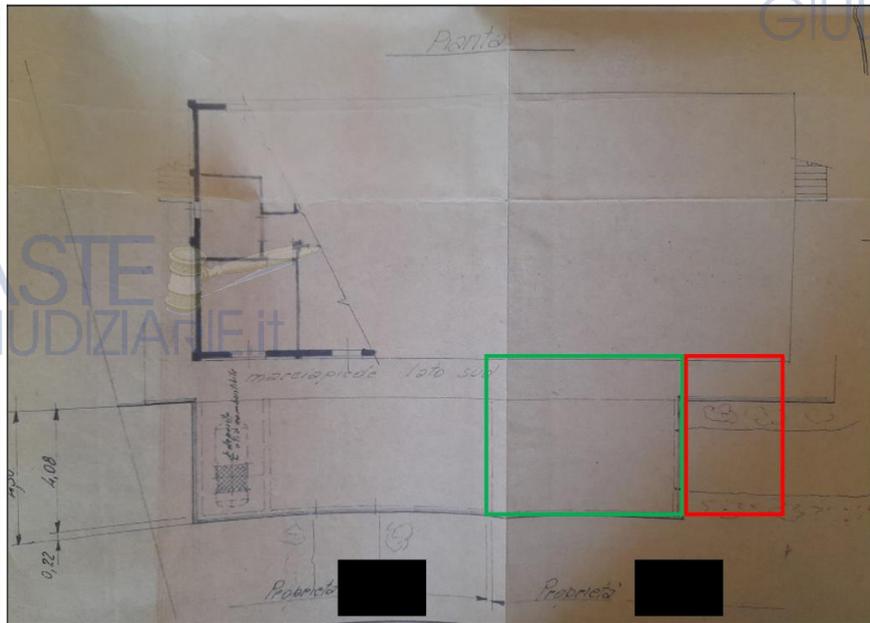
Commissione Edilizia n. 22 del 13/11/1982, è seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 10 del 23/06/1984;

- Pratica edilizia n. 38 presentata in data 09/10/1981 a nome XXXXX per la costruzione di locali interrati, a cui, dopo il parere favorevole della Commissione Edilizia n. 21 del 13/11/1982, è seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 11 del 23/06/1984;

In archivio è stato possibile reperire il solo fascicolo della Concessione n. 11 a nome XXXXX. Negli elaborati grafici relativi alla pratica sono raffigurati i locali seminterrati sul retro del fabbricato di entrambi i proprietari. La porzione dei locali insistente sulla proprietà del Sig. XXXXX legittimerebbe solo in parte l'attuale autorimessa, zona evidenziata in verde, mentre rimarrebbe esclusa la porzione attuale che si prolunga fino al filo dell'edificio, zona evidenziata in rosso. Anche la posizione della finestra risulterebbe difforme; nello stato di fatto risulterebbe allineata con la finestra del soggiorno (vedasi allegato 1).

Inoltre non risulta alcuna agibilità relativa alla Concessione 10/1984.





Per quanto riguarda l'appartamento al piano terreno risultano rilasciate la Concessione n. 24 del 31/10/2000 e la successiva Concessione in variante n. 16 del 19/11/2001 per cambio di destinazione d'uso e fusione di due unità immobiliari con opere interne e variazioni prospettiche.

I lavori sono stati ultimati in data 01/06/2002, come da comunicazione di Fine lavori prot. n. 4412 del 29/07/2004.

In data 29/07/2004 è stata presentata l'Attestazione di abitabilità/agibilità prot. n. 4415 relativa agli interventi di cui alla Concessione n. 24/2000.

Dall'esame dello stato dei luoghi l'appartamento risulta conforme alle Concessioni 24/2000 e successiva variante Concessione 16/2001.

6.1 Costi per la chiusura del collegamento con l'appartamento soprastante

L'appartamento è dotato di una scala interna di comunicazione con l'unità del piano primo, legittimata dalle concessioni 24/2000 e 16/2001.

Nonostante la legittimità, al fine di rendere autonomo l'appartamento oggetto di procedura da quello soprastante, si ritiene necessario prevedere la rimozione della scala e la chiusura dell'apertura nel solaio. L'intervento ricade tra le attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 136 c. 2 lettera a) della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. Andrà inoltre rimossa la struttura a ridosso dell'autorimessa.

I costi dell'intervento sono riportati nel seguito.

- diritti segreteria per presentazione pratica al Comune	€	100,00
- spese tecniche, comprensive di oneri previdenziali e iva	€	1.000,00
- opere edili	€	<u>1.500,00</u>
	€	1.600,00

6.2 Inquadramento delle opere non conformi

A seguito dell'incontro del giorno 10/07/2023 con il personale tecnico del Comune di Monteverdi Marittimo, è emerso che pur in assenza del fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n. 10 del 23/06/1984, l'Amministrazione si troverebbe in difficoltà a dichiarare l'immobile non legittimo, poiché nei registri storici viene riportata detta Concessione.

Visti anche gli elaborati della Concessione 11/1984 presentati dal confinante, Sig. XXXXX, vi sono documenti che testimoniano che parte dell'autorimessa possa considerarsi legittima.

A seguito dell'incontro con l'Ufficio Edilizia Privata è emerso che le opere possono essere sanate mediante presentazione di Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii.

L'autorimessa realizzata in difformità al titolo edilizio ha una superficie di circa 39,33 m² per un'altezza utile di 2,00 m, a cui corrisponde un volume di circa 78,66 m³ che si arrotonda a 80 m³.

7 Note relative all'eventuale presenza di abusi

L'autorimessa non risulta conforme da un punto di vista urbanistico/edilizio.

Costi di regolarizzazione

Nel seguito sono riepilogati i costi di massima, alla data della stima, necessari alla regolarizzazione dell'immobile.

1. i contributi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rispettivamente di circa €/m³ 8,93 e €/m³ 25,20. Il contributo sul costo di costruzione e di circa €/m² 275,47, applicando un coefficiente del 5% alla superficie del vano accessorio. Per quanto sopra gli oneri risultano pari a:
 - urb. primaria e secondaria €/m³ 34,13 x 80 m³ = € 2.730,40
 - costo costruzione €/m² 275,47 x 0,05 x 40 m² = € 550,94per un totale di € 3.281,34;
2. per il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è prevista un'oblazione, con riferimento alla parte di opera difforme, non inferiore ad € 1.000 e comunque pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sopra determinati in € 3.281,34 , oltre ad un importo dei diritti di segreteria di € 500;
3. per la presentazione della pratica di sanatoria strutturale presso gli uffici del Settore Sismica della Regione Toscana è previsto il versamento di un importo variabile da un minimo di € 25 ad un massimo di € 5.000, in funzione della volumetria dell'edificio. Tenuto conto di un volume da sanare di circa mc 80 le spese di deposito, comprensive dei bolli, sono stimabili in € 500;
4. per la tardiva presentazione dell'attestazione di agibilità relativa alla Concessione 10/1984 (art.149, comma 3 bis, LR n. 65/2014) oltre il 60° giorno dall'ultimazione lavori, si applica quanto previsto all'art. 96 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 29/04/2022, che prevedono un importo di € 500;
5. per la presentazione delle pratiche edilizie si stima un onorario professionale comprensivo di cassa e iva pari a € 5.000.

L'aggiudicatario dovrà essere consapevole che i costi sopra riportati sono indicativi, e che gli importi definitivi potranno essere noti solo dopo la predisposizione di una pratica di sanatoria da sottoporre ai competenti uffici.

Per quanto sopra si ha:

- oneri concessori per la parte ampliata in assenza di titolo	€	3.281,34
- oblazione per rilascio permesso di costruire in sanatoria	€	3.281,34
- diritti segreteria per presentazione sanatoria al Comune	€	500,00
- spese per presentazione sanatoria strutturale al Settore Sismica della Regione Toscana	€	500,00
- tardiva presentazione agibilità	€	500,00
- spese tecniche, comprensive di oneri previdenziali e iva:	€	5.000,00
	€	13.062,68

Data abusi

Le opere relative all'autorimessa sono state iniziate successivamente al 23/06/1984, data di rilascio della Concessione n. 10. Non sono stati individuati altri documenti che attestino con precisione la data di ultimazione delle opere. La prima planimetria catastale che rappresenta lo stato di fatto dell'autorimessa risulta presentata in data 17/04/2000, pertanto si ritiene che le opere sono state eseguite tra il 23/06/1984 ed il 17/04/2000.

8 Valore di stima dei beni pignorati

8.1 Analisi di mercato

Localizzazione

L'immobile in oggetto si trova nel centro di Canneto, frazione del Comune di Monteverdi Marittimo, dal cui centro dista circa 4,5 km.

Si tratta di un borgo a prevalente destinazione residenziale a bassa densità abitativa, caratterizzato da un centro storico risalente al tredicesimo secolo e da aree semicentrali realizzate a partire dalla prima metà del novecento.

Nella zona sono presenti esclusivamente attività di quartiere, mentre i servizi principali si trovano nel centro di Monteverdi.

La frazione è collegata alle vicine località mediante strade extraurbane secondarie (SP329).

Segmento di mercato dell'unità oggetto di stima

L'immobile in esame appartiene al seguente segmento di mercato:

- localizzazione: zona semicentrale della frazione
- posizione: piano terreno/primo
- tipo di contratto: compravendita
- destinazione: abitazioni civili
- tipologia immobiliare: appartamenti ristrutturati
- tipologia edilizia: palazzina plurifamiliare senza ascensore
- dimensione: media
- forma di mercato: concorrenza monopolistica
- fase di mercato: contrazione

Metodo del confronto di mercato - MCA

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo che consente di stimare il valore di un immobile, detto *subject*, mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, detti *comparables*,

contrattati in tempi recenti, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

La ricerca dei comparabili è stata svolta individuando dapprima lo stock immobiliare degli immobili appartenenti alle categorie catastali A/2 ricadenti sui fogli di mappa nn. 21, 27 e 38:

- foglio 21: n. 48 unità A/2
- foglio 27: n. 43 unità A/2
- foglio 38: n. 202 unità A/2

In un secondo momento sono stati individuati gli immobili che hanno recentemente variato intestazione (periodo dal 27/12/2020 al 07/07/2023), individuando n. 39 potenziali compravendite.

Di queste sono state esaminate quelle relative ad immobili posti in zone analoghe e appartenenti al medesimo segmento di mercato. Solo 3 di quelle esaminate sono risultate compravendite:

1. Appartamento piano terreno in Via del Larderel n. 11 (fraz. Canneto)
2. Appartamento piano terreno in Via Quattro Novembre n. 19
3. Appartamento piano primo in Via Le Querciolaie n. 5

La documentazione relativa ai comparabili è disponibile presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore.

I comparabili, pur discostandosi dall'immobile in esame per stato manutentivo e taglio dimensionale, sono stati ritenuti utilizzabili per la valutazione mediante il metodo del confronto di mercato. Tali differenze sono state compensate mediante opportuni aggiustamenti in funzione dei relativi prezzi marginali.

Si segnala che dalle indagini effettuate il mercato risulta in fase di contrazione, con presenza di diversi immobili, anche recentemente ultimati,

offerti sul mercato, ed un numero limitato di transazioni, che comportano un allungamento dei tempi di vendita.

Superfici degli immobili

La superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione e degli immobili assunti come comparabili è stata determinata sommando le superfici esterne lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- unità principale	1,00
- cantina	0,25
- terrazza/balcone	0,30
- ballatoio	0,25
- resede esclusiva fino alla superficie dell'unità principale	0,10
- resede esclusiva oltre la superficie dell'unità principale	0,02
- autorimessa	0,50
- strada di accesso privata (p.lla 222)	0,00
- locali interrati	0,25

In assenza di un numero elevato di comparabili tale da consentire la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche superfici secondarie, sono stati adottati i rapporti tra superfici secondarie e principali previsti dall'Agenzia del Territorio per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Le misurazioni sono state effettuate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, sulla base del rilievo dello scrivente per l'immobile oggetto di stima e sulla base delle planimetrie catastali per i comparabili. Le superfici indicate fanno riferimento alla Superficie Esterna Lorda.

Nel calcolo della superficie commerciale del subject è stata considerata la superficie totale dell'appartamento, la superficie dell'autorimessa con relativa corte e della strada di accesso per le relative quote di proprietà. Per la strada di accesso a comune, identificata con la p.lla 222, è stato assunto

un coefficiente di ragguaglio dello 0%. Analogo coefficiente è stato assunto per la p.lla 277, per le motivazioni esposte al punto 3.2.

Per quanto sopra la superficie commerciale degli immobili risulta pari a:

<i>Subject – appartamento con autorimessa e corti</i>	143,42 m ²
<i>Comparable A</i>	198,19 m ²
<i>Comparable B</i>	84,43 m ²
<i>Comparable C</i>	166,20 m ²

8.2 Valore di stima

I prezzi di vendita dei comparabili sono stati corretti in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative superficie commerciale, stato manutentivo interno/esterno e livello di piano.

La divergenza percentuale dei prezzi corretti è del 7% e rientra nella tolleranza del 10-15%.

Gli aggiustamenti hanno portato ad un valore di mercato di:

€ 142.574,32

Detto importo è riferito alle quote oggetto di pignoramento, di seguito riepilogate:

- unità negoziale 1-1: proprietà $\frac{1}{1}$
- unità negoziale 2-1: proprietà $\frac{1}{2}$
- unità negoziale 2-2: proprietà $\frac{1}{2}$
- unità negoziale 3-1: proprietà $\frac{1}{4}$

Sulla base di quanto esposto ai punti 6, 7 e 16, si applicano le detrazioni relative alle spese ex art. 568 c.p.c.:

a) Valore di mercato considerando l'immobile regolare	€ 142.574,32
b) Costi di regolarizzazione	€ -13.062,68
c) Chiusura collegamento con appartamento soprastante	€ -1.600,00
	€ 127.911,64
che si arrotonda a:	€ 127.900,00

9 Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta è stato determinato secondo le indicazioni contenute nella Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'ABI e dagli European Valuation Standards (EVS). Secondo la direttiva il prezzo a base d'asta è equiparabile al "valore di mercato con assunzione" e deve tenere conto di numerosi aspetti, quali:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile.

A tal fine il Tribunale di Livorno ha dato vita al "Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni", per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta. La procedura prevede l'utilizzo dei prezzi di aggiudicazione per la determinazione del più probabile prezzo a base d'asta.

Alla data della presente valutazione il database non contiene comparabili nel territorio comunale di Monteverdi Marittimo. Tuttavia sono stati individuati tre beni, appartenenti alla procedura esecutiva 42/2021, ubicati nel territorio comunale di Guardistallo. Si tratta di una zona simile a quelle in esame, anch'essa posta nell'entroterra cecinese a circa 15 km dalla costa.

I beni, venduti nel 2022, appartengono alla categoria A/2 (vedasi allegato 11), e sono riconducibili ad un segmento di mercato prossimo a quello dei beni oggetto di stima. La differenza consiste nel taglio dimensionale e nello stato manutentivo, trattandosi di immobili recenti con taglio dimensionale medio-piccolo. Gli immobili individuati risultano ubicati in Via Don Mazzetto Rafanelli n 1 ai piani terreno e primo. Più precisamente si tratta dei lotti da 1 a 3 della procedura sopra indicata.

Come per la determinazione del valore di mercato i prezzi di aggiudicazione dei comparabili sono stati corretti in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative superficie commerciale, stato manutentivo interno/esterno e livello di piano.

La divergenza percentuale dei prezzi corretti è del 14% e rientra nella tolleranza del 10-15%.

Gli aggiustamenti hanno portato ad un prezzo a base d'asta di:

€ 108.986,59

Detto importo è riferito alle quote oggetto di pignoramento, di seguito riepilogate:

- unità negoziale 1-1: proprietà $\frac{1}{1}$
- unità negoziale 2-1: proprietà $\frac{1}{2}$
- unità negoziale 2-2: proprietà $\frac{1}{2}$
- unità negoziale 3-1: proprietà $\frac{1}{4}$

Sulla base di quanto esposto ai punti precedenti, si applicano le detrazioni relative alle spese ex art. 568 c.p.c.:

- | | |
|--|--------------|
| a) Valore a base d'asta considerando l'immobile regolare | € 108.986,59 |
| b) Costi di regolarizzazione | € -13.062,68 |
| c) Chiusura collegamento con appartamento soprastante | € -1.600,00 |

€ 94.323,91

che si arrotonda a:

€ 94.300,00

10 Possibilità di divisione dei beni

Il beni non sono divisibili.

11 Situazione giuridica

Sulla base della dichiarazione dell'occupante e dell'esame dei certificati storici di residenza forniti dal Comune di Monteverdi Marittimo, l'immobile risulta occupato dai Sig.ri XXXXX, XXXXX, i loro figli XXXXX e XXXXX, XXXXX figlia di XXXXX.

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Territoriale di Livorno a nome dei Sig.ri XXXXX (cf XXXXX), XXXXX (XXXXX), XXXXX (cf XXXXX) e XXXXX (cf XXXXX) in qualità di danti causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili in esame.

Si segnala che l'U.T. di Livorno ha altresì precisato quanto segue:

“Si fa presente che l'individuazione di eventuali contratti di locazione e comodato, sulla base dei soli estremi catastali, non è al momento possibile, in quanto la ricerca viene effettuata esclusivamente sulla base dei codici fiscali delle parti e degli estremi di registrazione. In ogni caso l'indicazione degli estremi catastali nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, è divenuta obbligatoria a far data dall'anno 2010”.

12 Vincoli di cui al D.lgs. n. 42/04 (ex D.lgs. 490/99, Legge n. 1089/39, L. 1497/39)

Il bene oggetto del pignoramento non è sottoposto alla tutela dei beni paesaggistici.

13 Denuncia di variazione

Si rende necessario procedere con la rettifica dell'intestazione delle unità come riportato al punto 3.1.

Non è necessario presentare alcuna denuncia di variazione.

14 Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto in data 19/11/2022 e rilasciato dal Comune di Monteverdi Marittimo in data 15/02/2023 (vedasi allegato 5).

15 Vincoli e formalità

Non risultano ulteriori vincoli e formalità gravanti sui beni.

16 Eventuali spese condominiali già deliberate

I beni oggetto del pignoramento non sono costituiti in condominio.

17 I.V.A.

Trattandosi di beni posseduti da persone fisiche la vendita è soggetta ad imposta di registro.

18 Diritto di prelazione

Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs n. 122/05.

19 Fascicolo allegati

1. Rilievo dello stato di fatto;
2. Visure storiche e planimetrie catastali;
3. Tipo di frazionamento ed estratto di mappa al 26/01/2024;
4. Estratto pratiche edilizie;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Dichiarazione dell'occupante;
7. Esito ricerca contratti di locazione/comodato;
8. Tabella di calcolo del valore di mercato (metodo MCA);
9. Tabella di calcolo del prezzo a base d'asta (metodo MCA);
10. Ricerca comparabili sul portale Procedure.it.

Livorno, 26 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Emanuele Zucca



PERSONALE CERTIFICATO
UNI 11558
Valutatore Immobiliare

n. 21FI00162PU11

Documentazione fotografica

Foto esterne



Foto 1 - Targa della strada di accesso al lotto



Foto 2 - Strada privata di accesso (p.lla 222)



Foto 3 - Vista da Via de Lardere

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Trib LI 2022-181_Perizia_Rev01_privacy.doc
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto 4 - Vista dalla strada privata di accesso (p.Ila 222)



Foto 5 - Vialetto pedonale di accesso



Foto 6 - Area antistante l'ingresso dell'appartamento



Foto 7 - Ingresso appartamento



Foto 8 - Vialetto di accesso all'autorimessa



Foto 9 - Ingresso autorimessa

Foto interne



Foto 10 - Ingresso



Foto 11 - Cucina



Foto 12 - Soggiorno



Foto 13 - Soggiorno



Foto 14 - Scala di collegamento con il piano primo



Foto 15 - Disimpegno



Foto 16 - Servizio igienico



Foto 17 - Camera matrimoniale

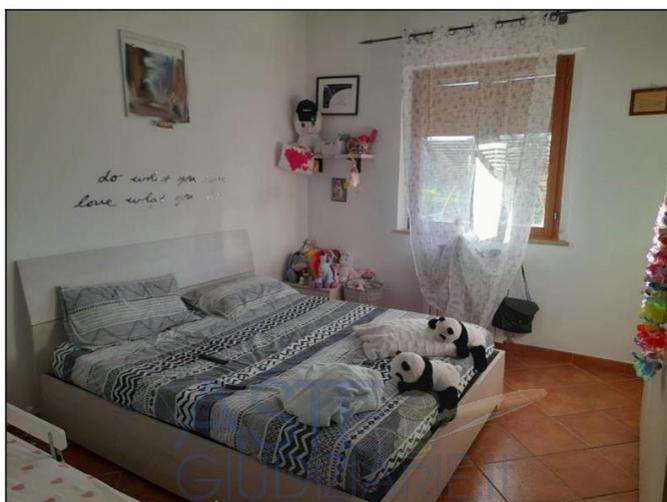


Foto 18 - Camera singola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TribLI_2022-181_Perizia_Rev01_privacy.doc
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 19 – Infissi esterni



Foto 20 – Impianto elettrico



Foto 21 – Accesso locale tecnico interrato sottostante l'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trib LI 2022-181_Perizia_Rev01_privacy.doc
ASTE
GIUDIZIARIE.it

40/42



Foto 22 – Locale tecnico interrato sottostante l'appartamento



Foto 23 – Locale tecnico interrato sottostante l'appartamento



Foto 24 – Locale tecnico interrato sottostante l'appartamento - caldaia



Foto 25 – Autorimessa



Foto 26 - Autorimessa



Foto 27 – Autorimessa – terrazza di copertura