

Dott. Ing. Mauro Mannucci

Ordine degli Ingegneri Provincia di Livorno n° 1625
Albo dei Consulenti del Tribunale di Livorno n° 292
Via S. Lopez, 6 - 57127 Livorno - tel. 329 8077161
e-mail: mauro.mannucci@ingpec.eu – mannucci.mauro@gmail.com
P.I. 01356030492 - C.F. MNNMRA72D30E625F

**VI SONO
ABUSI EDILIZI**

TRIBUNALE DI LIVORNO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA PER

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 184 / 2025

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott.ssa Elisa Pinna.

Custode dell'immobile: IVG di Pisa, Livorno, Grosseto.

Esperto: Ing. Mauro Mannucci.

Data conferimento incarico: 06.02.2025

Quesito posto dal Giudice dell'esecuzione: secondo il verbale di conferimento incarico.

Data della prossima udienza: 25.06.2026

- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI -

Diritti reali: diritto di proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Guardistallo (PI), Via Traversa n.1

Descrizione: appartamento per civile abitazione posto al primo piano di edificio di 3 piani
fuori terra, sul lato destro salendo le scale; composto da soggiorno con
zona cottura, una camera, due ripostigli e servizio igienico, il tutto per una
superficie lorda commerciale di circa 90,8 mq (sup. netta di 69,2 mq) oltre a
terrazza al piano di 16,9 mq.

Confini: Confina a nord con altra u.i., a sud con u.i. sub. 21 e vano scale
condominiale, ad ovest con affaccio su via Palestro e ad est con affaccio su

Via Traversa, salvo se altri e più precisi confini.

Dati catastali: Comune di Guardistallo (PI)

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	8	13	20	A / 2	2	4 vani	94 mq	€ 392,51	Via Traversa n.1	1	
Intestati						Codice Fiscale		Regime			
								Proprietà 1/1			

Conformità catastale: non conforme allo stato di fatto, conforme allo stato di diritto (si veda par. 1);

Conformità al Pignoramento: conforme;

Continuità delle trascrizioni: garantita secondo il seguente schema:

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
25/07/13	oggi	3912	05/08/13		1/1	b.pers		1/2	ccl	Guardistallo, CF f.8-p.13-sub.20
					1/2	ccl		1/2	ccl	
30/05/13	05/08/13	2797	07/06/13		1/2	ccl		1/4	ccl	Guardistallo, CF f.8-p.13-sub.20
					1/2	ccl		1/4	ccl	
25/10/99	07/06/13	5359	11/11/99		1/4	ccl		1/2		Guardistallo, CF f.8-p.13-sub.19
					1/4	ccl		1/4		
					1/4	ccl		1/4		
07/05/90	11/11/99	1670	23/03/92		1/2			1/2		Guardistallo, via Traversa 1, UTE di Pisa n. 232
					1/4			1/2		
					1/4					
27/01/65	23/03/92	3526	01/12/65		1/2			1/4		Guardistallo, via Palestro e via Traversa CU f.8 p. 13/1, 13/2, 13/5, 13/6
					1/2			1/4		
14/09/60	01/12/65	1964	05/08/61		1/4			1/2		Guardistallo, via Palestro cat. Sez. G p. 27, 29 (in parte), 30
					1/4					
					1/2			1/2		

Gravami e servitù: nessuno;

Conformità urbanistica: non conforme (si veda par. 3.2);

Certificazione di Abitabilità: presente (si veda par. 3.2);

Vincoli urbanistici: nessuno (si veda par. 3.1);

Disponibilità del bene: occupato dal debitore e quindi da considerarsi libero ai fini della vendita (si veda par. 4.1)

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Ulteriori creditori iscritti: nessuno;

Ulteriori creditori intervenuti: nessuno;

Titolari del diritto espropriando: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contitolari non debitori: nessuno;

Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento:

- Iscrizione del 04.02.2025 particolare n. 134: ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Livorno datato 14.06.2024 rep. 656/2024, concessa a garanzia della somma totale di € 150.000,00 di cui € 98.599,03 di capitale, a favore di [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante esclusivamente gli immobili in oggetto (Guardistallo, CF foglio 8 part. 13 sub. 20).

- Trascrizione del 14.11.2025, particolare n. 7477, atto giudiziario di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Livorno in data 20.10.2005 rep. 3240 a favore di

[REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante

esclusivamente gli immobili in oggetto (Guardistallo, CF foglio 8 part. 13 sub. 20).

Prezzo base d'asta proposto:

€ 126.300,00

Regime di vendita:

la vendita risulta non soggetta ad IVA.

Regime fiscale ai sensi del D.M. 02.08.1969:

il bene non ha le caratteristiche di abitazione di lusso

Diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n. 122/2005:

Non sussistono i presupposti

Cause ostative alla vendita:

nessuna

Possibilità di divisione in più lotti:

non sussiste la possibilità di suddivisione.

- SOMMARIO -

- 1 Riferimenti catastali
- 2 Trascrizioni ed Iscrizioni
- 3 Conformità edilizia
- 4 Disponibilità dei beni
- 5 Descrizione dei beni
- 6 Stima dei beni

Allegati

- lo sottoscritto Ing. Mauro Mannucci, nato a Livorno il 30.04.1972, con studio professionale in Livorno, Via S. Lopez n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n°1625 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale al n. 292, a seguito dell'incarico affidatomi in data 06.02.2026 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.sa Elisa Pinna:
- ho provveduto a ricercare e raccogliere presso i rispettivi Enti pubblici la necessaria documentazione relativa all'immobile in oggetto;
- in data 11.03.2026 mi sono recato sul posto per il sopralluogo ed ho potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici;

Visti i punti precedenti, il sottoscritto espone quanto segue:

1 – RIFERIMENTI CATASTALI

Confini:

Confina a nord con altra u.i., a sud con u.i. sub. 21 e vano scale condominiale, ad ovest con affaccio su via Palestro e ad est con affaccio su Via Traversa, salvo se altri e più precisi confini.

Dati catastali:

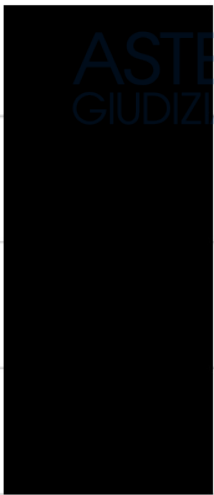
Comune di Guardistallo (PI)

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	8	13	20	A / 2	2	4 vani	94 mq	€ 392,51	Via Traversa n.1	1	
Intestati						Codice Fiscale		Regime			
								Proprietà 1/1			

Tali dati corrispondono allo stato di fatto ed a quelli presenti nell'atto di pignoramento part. 7477 del 2025 e nell'ipoteca part. 134 del 2025, nonché negli atti di provenienza part. 3912 del 2013 e part. 2797 del 2013.

Nel seguito è schematizzato lo storico delle variazioni di identificativo catastale dei diversi immobili, con i relativi intestatari nel corrispondente periodo:

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione	Corrispondenti intestati
FABBR.	8	13	20	A / 2	2	4 vani	PERMUTA IN ADEMPIMENTO DI SENTENZA DI SEPARAZIONE [REDACTED]	[REDACTED]
FABBR.	8	13	20	A / 2	2	4 vani	DIVISIONE del 30/05/2013 Notaio [REDACTED] di CECINA (LI) Rep.n. [REDACTED]	
FABBR.	8	13	20	A / 2	2	4 vani	DIVISIONE del 05/12/2012 n. PI0187805 (n. 30488.1/2012)	
FABBR.	8	13	19	A / 4	3	6,5 vani	COMPRAVENDITA del 25/10/1999 Notaio VALERIO [REDACTED] Rep. n. 24835 - Trascrizione n. 5359. 1/1999 VOLTERRA	

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione	Corrispondenti intestati
FABBR.	8	13	19	A / 4	3	6,5 vani	SUCCESSIONE del 07/05/1990 - UR Sede LIVORNO (LI) Reg. Vol. 682 n. 40 in data 02/11/1990 - Voltura n. 4255.1/1991	
FABBR.	8	13	19	A / 4	3	6,5 vani	SUCCESSIONE del 07/05/1990 - UR Sede LIVORNO (LI) Reg. Vol. 682 n. 40 in data 02/11/1990 - Voltura n. 4255.1/1991	
FABBR.	8	13	19	A / 4	3	6,5 vani	VARIAZIONE del 04/04/1984 (n. 235.1/1984) CLASSAMENTO	
FABBR.	P	1984	235				VARIAZIONE del 04/04/1984 (n. 231.1/1984) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	
TERR	8	13		ENTE URBANO		302 mq	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3664.1/2006) del 02/10/2006	
TERR	8	13		ENTE URBANO		270 mq	Impianto meccanografico del 01/10/1971	

Come si può notare, il sub. 20 deriva dal precedente sub. 19 per divisione del 05/12/2012 (prot. n. 30488.1/2012), costituito per classamento del 04/04/1984 (prot. n. 235.1/1984): tale identificazione corrisponde a quella presente nell'atto di provenienza part. 5359 del 1999.

L'attuale planimetria catastale (si veda in allegato) è stata depositata nel 2012 a seguito del frazionamento e corrisponde allo stato di diritto urbanistico edilizio ma presenta alcune difformità dallo stato di fatto (si veda il par. 3.2).

Una volta ripristinato lo stato legittimo, la planimetria catastale risulterebbe già aggiornata, senza necessità di ulteriori pratiche.

2 – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

2.1 – Accertamento della proprietà

Dalle visure cartacee ed informatizzate effettuate presso la Conservatoria Registri Immobiliari di

Portoferraio è emerso il seguente storico delle Trascrizioni sui beni in oggetto:

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
25/07/13	oggi	3912	05/08/13		1/1	b.pers		1/2	ccl	Guardistallo, CF f.8-p.13-sub.20
								1/2	ccl	
					1/2	ccl		1/4	ccl	Guardistallo, CF f.8-p.13-sub.20
30/05/13	05/08/13	2797	07/06/13					1/4	ccl	
					1/2	ccl		1/4	ccl	
								1/4	ccl	Guardistallo, CF f.8-p.13-sub.19
25/10/99	07/06/13	5359	11/11/99		1/4	ccl		1/2		
					1/4	ccl		1/4		
					1/4	ccl		1/4		
					1/4	ccl				
07/05/90	11/11/99	1670	23/03/92		1/2			1/2		Guardistallo, via Traversa 1, UTE di Pisa n. 232
					1/4			1/2		
					1/4					
27/01/65	23/03/92	3526	01/12/65		1/2			1/4		Guardistallo, via Palestro e via Traversa CU f.8 p. 13/1, 13/2, 13/5, 13/6
					1/2			1/4		
								1/2		
14/09/60	01/12/65	1964	05/08/61		1/4			1/2		Guardistallo, via Palestro cat. Sez. G.p. 27, 29 (in parte), 30
					1/4					
					1/2			1/2		

Prima del 1961 l'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto era di proprietà dei coniugi



A. Trascrizione part. 1964 del 5.08.1961, atto di successione emesso dall'Ufficio del Registro di
Volterra in data 28.01.1961 n. 100 vol. 149:

a favore: [REDACTED] per la quota di

1/3 del diritto di usufrutto uxorio;

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

[REDACTED]
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

contro: [REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

oggetto: in Guardistallo, ...
porzione di casa in Via Palestro Catasto sez. G, mappali 27, 29 e 30.

B. Trascrizione part. 3526 del 1.12.1965, atto di successione emesso dall'Ufficio del Registro di
Volterra in data 26.05.1965 n. 78 vol. 158:

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

[REDACTED]
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

oggetto: in Guardistallo, porzione di casa in Via Palestro e in Via Traversa di vani 5,5, CEU
foglio 8 mappali 123/1, 13/2, 13/5 e 13/6

C. Trascrizione part. 1670 del 23.03.1992, atto di successione emesso dall'Ufficio del Registro di Livorno in data 24.02.1992 n. 40 vol. 682:

a favore:

[REDACTED]
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

contro:

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

oggetto:

in Guardistallo, appartamento per civile abitazione posto in Via Traversa n.1 piano 1° di vani 6, denunciato all'UTE di Pisa il 4.04.1984 al n. 231

D. Trascrizione part. 5359 del 11.11.1999, atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 25.10.1999 rep.24835/4607:

a favore:

[REDACTED] per la
quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con

[REDACTED]
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni

[REDACTED] per la
quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

contro:

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

oggetto: catasto Fabbricati di Guardistallo foglio 8 mappale 13 sub 19, A/4 abitazione di tipo popolare di 6,5 vani in Via Traversa n.1 P.T.

E. Trascrizione part. 2797 del 07.06.2013, atto di divisione rogato dal Notaio [redacted]

Cecina in data 30.05.2013 rep.82004/17511:

a favore: [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni

contro:

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

[REDACTED]
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni
con [REDACTED]

[REDACTED] per la
quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di
comunione legale dei beni con [REDACTED]

oggetto: catasto Fabbricati di Guardistallo foglio 8 mappale 13 sub. 20, A/2 abitazione di
tipo civile di 4 vani in Via Traversa n.1 P.1°.

note: si precisa che [REDACTED] hanno parimenti ricevuto le quote
di [REDACTED] relative all'immobile sub. 21 e che entrambi gli
immobili sub. 20 e sub. 21 derivano dal frazionamento del precedente sub. 19.

F. Trascrizione part. 3912 del 05.08.2013, atto di permuta in adempimento di sentenza di
separazione rogato dal Notaio [REDACTED] rep.82096/17566:

a favore: [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di;

oggetto: catasto Fabbricati di Guardistallo foglio 8 mappale 13 sub. 20, A/2 abitazione di
tipo civile di 4 vani in Via Traversa n.1 P.1°.

note: il signor [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta alla signora [REDACTED] che allo stesso titolo ha acquistato, la quota pari a un mezzo dei seguenti immobili, il primo facente parte del fabbricato in Guardistallo, in via Traversa n. 1 e precisamente dell'appartamento al secondo piano, composto di tre vani, bagno e cucina; e il secondo facente parte del fabbricato in Guardistallo, in Borgo buio n. 3/a e precisamente dell'autorimessa al piano terra, con annessi un piccolo ripostiglio e una piccola grotta; ad uguale titolo e in corrispettivo della cessione come sopra effettuata la signora [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta al signor [REDACTED] che allo stesso titolo ha acquistato il seguente immobile, facente parte del fabbricato in Guardistallo, in via Traversa n. 1 e precisamente l'appartamento al primo piano, composto da soggiorno, cucina, un vano, due ripostigli, bagno e antibagno e terrazza.

Dalle suddette trascrizioni, estese oltre il ventennio, si evince quindi che i beni oggetto della presente procedura risultano intestati a:

[REDACTED] per la quota di 1/1
del diritto di proprietà.

2.2 – Situazione ipotecaria

Su tali immobili gravano, al ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 04.02.2025 particolare n. 134: ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Livorno datato 14.06.2024 rep. 656/2024, concessa a garanzia della somma totale di € 150.000,00 di cui € 98.599,03 di capitale,
- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- oggetto: catasto Fabbricati di Guardistallo foglio 8 mappale 13 sub. 20, A/2 abitazione di tipo civile di 4 vani

2. Trascrizione del 14.11.2025, particolare n. 7477, atto giudiziario di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Livorno in data 20.10.2025 rep. 3240/2025:
- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- oggetto: catasto Fabbricati di Guardistallo foglio 8 mappale 13 sub. 20, A/2 abitazione di tipo civile di 4 vani

2.3 – Intervenuti nella procedura

Nessuno.

3 – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

3.1 – Inquadramento Urbanistico

Dalle visure effettuate in data 9.04.2026 dal sito della cartografia del Comune di Guardistallo l'immobile in oggetto

ricade nel **Piano Operativo Intercomunale** vigente con la seguente destinazione:

- UTOE: G1 – Nucleo Storico;
- Classificazione degli Edifici: Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.);
- vincoli sovraordinati: nessuno;

In allegato si riportano gli estratti dei citati articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Guardistallo; gli aspetti salienti, per l'immobile in esame, sono i seguenti:

- sono consentite la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo senza interventi sugli elementi verticali strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici.

Per un'informazione più completa si rimanda alla lettura integrale delle norme di piano che disciplinano gli interventi ammessi sull'immobile in oggetto.

3.2 - Regolarità edilizia

Abitabilità - Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Livorno, è emersa la seguente certificazione:

- Autorizzazione di Abitabilità n. del 14.12.2012;
- Rilasciata su domanda presentata in data 25.11.2012 da [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà [REDACTED] a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia e frazionamento in 2 unità immobiliari in Guardistallo, Via Traversa n.1;
- Opere eseguite in conformità alla SCIA del 8.10.2012.

Concessioni – Autorizzazioni - Condoni

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Guardistallo all'indirizzo di Via Traversa n.1 o Via Palestro n. 1 ed ai nominativi dei seguenti proprietari succedutesi nei vari periodi:





sono emerse le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto:

- DIA n. 48 del 19.09.2000, intestata a 

 per opere di Straordinaria Manutenzione da eseguirsi sull'immobile in Guardistallo, Via Traversa n.1, consistenti nel frazionamento dell'unità immobiliare sub. 19 in 2 unità immobiliari, tramite demolizione e rifacimento di pavimenti ed intonaci, demolizione di alcune pareti e costruzione di altre ed il rifacimento di impianti.

Allegati alla pratica vi sono gli elaborati grafici che descrivono le opere.

Si precisa che il progetto autorizzava la creazione di una scala a chiocciola di collegamento tra una delle due nuove u.i. con l'appartamento soprastante, della medesima proprietà, al fine di "unirli": non si trattava pertanto di una "fusione" tra unità immobiliari, che rimanevano distinte, ma piuttosto di un'unione a livello pratico e funzionale.

- SCIA n. 43 del 8.10.2012, intestata a 

 per opere di Ristrutturazione Edilizia da eseguirsi sull'immobile in Guardistallo, Via Traversa n.1 consistenti nel frazionamento in 2 unità immobiliari, tramite demolizione di due tramezzi e costruzione di due ulteriori tramezzi.

Allegati alla concessione vi sono gli elaborati grafici che descrivono le opere.

Si precisa che nel progetto non vi è traccia della scala a chiocciola precedentemente autorizzata.

I lavori risultano ultimati in data 31.10.2012, come da dichiarazione del 25.11.2012, a seguito della quale è stato richiesto il rilascio della certificazione di abilità di cui al punto precedente.

In pratica si trattava del completamento della pratica del 2000 e riguardava più l'unità sub. 19 che quella in oggetto (unità sub. 20)

Da quanto sopra descritto si evince che le planimetrie allegate alla SCIA del 2012 costituiscono lo stato legittimo dell'immobile oggetto della procedura.

Stato di fatto

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 11.03.2026, lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde alle suddette planimetrie, salvo che per le seguenti difformità (si veda la planimetria dello stato rilevato allegata e lo stato sovrapposto):

- 1) Il bagno non risulta suddiviso dall'antibagno da una parete divisoria, come invece previsto in progetto.
- 2) L'apertura nel soffitto che consentiva la precedente installazione di una scala a chiocciola di collegamento con l'appartamento soprastante, non risulta chiusa in maniera definitiva né strutturalmente opportuna, ma solo con un semplice tavolato in legno.
- 3) Gli impianti (elettrico, del gas, di adduzione dell'acqua) risultano ancora in comune con l'appartamento soprastante (contatori unici).

Si precisa infatti che nel 2012 l'appartamento in oggetto e quello soprastante erano di proprietà comune a [REDACTED] e che nel 2000 erano stati accorpati, anche se non a livello amministrativo.

Successivamente, nel 2013, vi è stato un atto di divisione con permuta in adempimento di sentenza di separazione, a seguito del quale l'appartamento al piano primo (sub.20) è rimasto in

proprietà esclusiva a [REDACTED] mentre l'appartamento al piano secondo (sub. 12) è rimasto in proprietà esclusiva a [REDACTED]

A questa separazione di proprietà degli appartamenti non è seguita una separazione effettiva, con una perdurante comunanza degli impianti tecnologici, seppur in parte non utilizzati (impianto del gas).

Tali interventi sono stati realizzati in difformità al titolo edilizio e pertanto si può affermare che l'immobile risulta NON conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Periodo di attuazione degli abusi edilizi:

Dall'analisi degli atti e dello stato di fatto e dalla vetustà dei materiali impiegati, sembrerebbe che la mancata realizzazione della divisione tra bagno ed antibagno sia stata realizzata subito dopo la chiusura lavori della DIA del 2000, oppure, in modo altrettanto plausibile, potrebbe anche essere che il bagno sia stato realizzato fin dall'inizio senza il divisorio, in modo difforme dal progetto, anzi, sembrerebbe proprio che l'ipotesi più verosimile sia quest'ultima: abuso effettuato probabilmente intorno al 2000.

La mancata chiusura del solaio e la mancata separazione degli impianti risale invece chiaramente al 2013, in quanto avrebbe dovuto fare seguito alla divisione delle proprietà.

Modalità di intervento per la regolarizzazione degli abusi:

L'intervento abusivo del bagno è una modifica interna, ma essa risulta in contrasto con la normativa vigente, in quanto nel Regolamento edilizio, all'art. 51 "DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI DI ABITAZIONE", punto 8, si prescrive il "Divieto di accesso diretto da soggiorno, cucina o posto cottura, ammesso tramite antibagno".

Pertanto tale abuso risulta non sanabile: l'unica soluzione è il ripristino dello stato di progetto, ovvero la creazione di un piccolo divisorio, con porta, tra le due parti del bagno nella posizione prevista in progetto.

Per quanto attiene all'apertura nel solaio essa non risulta presente nelle planimetrie del 2012, per cui ripristinando lo stato di fatto, ovvero realizzando una chiusura effettiva del solaio, si ricade automaticamente nello stato legittimo.

Non viene presa in considerazione l'opzione di "sanare" l'apertura, in quanto ad oggi ne è venuto meno lo scopo.

Analogamente, si renderà necessario effettuare dei lavori murari e tecnologici, al fine di ripristinare l'effettiva separazione tra l'appartamento in oggetto e quello soprastante, anche a livello impiantistico, dividendo le due utenze ed installando contatori separati.

Una volta effettuata la rimessa in pristino, per la quale occorre comunque presentare una pratica edilizia per i lavori murari associati, le planimetrie catastali risulteranno automaticamente conformi allo stato di fatto.

Sima delle spese previste per la regolarizzazione edilizia ed impiantistica:

- spese tecniche: ~ € 1.500
- spese per opere murarie ed impiantistiche: ~ € 8.000
- Totale spese previste per la regolarizzazione: ~ € 9.500.

4 – DISPONIBILITA' DEI BENI

4.1 – Stato di possesso

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Ufficio del Registro a carico di [REDACTED] in qualità di possibili dante causa (si veda allegato), non sono emersi contratti di locazione o comodato in corso di validità per l'immobile in oggetto.

L'immobile risulta in possesso del debitore, come confermato in sede di sopralluogo, avvenuto in data 11.03.2026, per cui l'immobile è da considerarsi libero ai fini della presente procedura.

4.2 – Situazione condominiale

L'immobile non ricade sotto una gestione condominiale in quanto vi sono solo quattro appartamenti.

5 – DESCRIZIONE DEI BENI

cfr. localizzazione, planimetria e documentazione fotografica (in allegato)

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento per civile abitazione posto nella cittadina di Guardistallo (PI), situata sulle colline retrostanti Cecina, a 20 minuti di auto e 12 km di distanza dalla costa: l'appartamento è situato in via Traversa n.1, in pieno centro storico, ma raggiungibile in auto attraversando una zona a traffico limitato ai residenti: la zona è molto tranquilla, legata alla tipica vita di paese, con alcuni negozi di prima necessità nelle vicinanze.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto occupa l'angolo tra Via Traversa e Via Palestro ed è un tipico edificio in pietra molto vecchio, di forma pressoché rettangolare, di 3 piani fuori terra, con un lato incassato in un altro edificio, costituendo quindi una sorta di forma ad "L"; la struttura portante è in muratura di pietrame, intonacata e tinteggiata di color giallo crema; le facciate sono molto lineari, senza rientranze né balconi, fatta eccezione per una grande terrazza al primo piano, che va a collegare le due parti della L stessa.

Le finestre sono caratterizzate da un riquadro di contorno non intonacato, che scopre la pietra originaria, e da persiane in legno del classico colore verde scuro; il tetto è a padiglione, con manto di copertura in coppi toscani, con aggetto minimo.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, con le tinteggiature abbastanza uniformi e solo qualche traccia di umidità nella parte inferiore; il portone di ingresso è in legno massello, mentre il vano scale è intonacato e tinteggiato di bianco e le scale sono rivestite in marmo.

L'appartamento oggetto della procedura occupa il lato destro del primo piano salendo le scale: dal portoncino d'ingresso laccato di bianco e di buona fattura, si entra in una piccola zona ingresso (0,95m x 1,09m) e successivamente in un ampio locale soggiorno (4,84m x 5,40m) con zona cottura (2,60m x 3,16m), muniti di una finestra con affaccio su via Traversa ed una portafinestra

che dà accesso ad un'ampia porzione della terrazza di cui sopra (~3m x ~5,5m), separata dalla porzione in quota all'appartamento confinante da una struttura divisoria in legno e parzialmente coperta da alcuni travicelli in legno e da un manto di canniccio.

Subito all'ingresso, sulla destra, vi è un piccolo ripostiglio (0,69m x 0,80m) ed il bagno, a forma di L, che avrebbe dovuto essere costituito da un antibagno (1,40m x 1,43m) e dal bagno (1,00m x 2,67m) con finestra, ma che attualmente risulta un unico locale; si precisa che per ripristinare lo stato edilizio legittimo, sarà necessario realizzare questa divisione, così come prevista nei progetti depositati.

Sempre dal soggiorno si accede a un altro ripostiglio (1,10m x 3,00m) ed alla camera con forma quasi rettangolare (~3,7m x 6,30m medi), dotata di due finestre, una affacciante su Via Palestro ed una sulla terrazza di proprietà.

I pavimenti nella zona giorno sono in parquet di vecchia fattura, con listelli di legno irregolare ed un po' consumati, ma con un gradevole effetto di "legno invecchiato", mentre nella camera vi sono delle caratteristiche mattonelle di granella di marmo color mattone con cerchi a spicchi bianchi e neri e sulla terrazza vi sono dei piastrelloni in cemento; il bagno ha ceramiche blu ed il rivestimento alle pareti è in mattonelline tipo bisazza di colore nero, blu e grigio; il bagno è munito di doccia ad angolo e sanitari di misura ridotta.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, ma il tratto caratteristico sono i soffitti, costituiti dal tipico solaio toscano con travi e travicelli in legno e mezzane in laterizio, che nella camera sono state lasciate allo stato naturale, mentre nel soggiorno sono state tinteggiate di bianco, peraltro con un effetto molto piacevole; si ricorda che una porzione di solaio nel soggiorno è stata provvisoriamente chiusa con un semplice tavolato di legno, ma che sarà necessario ricostituire una chiusura definitiva con un vero e proprio solaio che offra la dovuta separazione fisica ed acustica dall'appartamento soprastante.

Le porte sono in legno, piuttosto datate, mentre quella della camera è in vetro a scorrimento; le finestre sono in legno con vetro camera di buon livello.

La situazione degli impianti è piuttosto peculiare, in quanto ad oggi hanno rete e contatore unico con l'appartamento soprastante e sarà ovviamente necessario fare gli opportuni interventi per separare i vari impianti; l'impianto elettrico è sotto traccia e dotato di salvavita, sarebbero presenti tutti gli impianti standard e per il riscaldamento vi sono dei radiatori in ghisa in tutte le stanze ed uno scaldasalviette in bagno, ma il contatore del gas è attualmente piombato e la caldaia è al piano superiore e non funzionante, per cui il riscaldamento avviene con delle stufe a pellet e stufette elettriche portatili e la cottura dei cibi con bombola installata sotto il lavello.

L'impianto di adduzione dell'acqua, pur se in comune, e l'impianto di scarico sono funzionanti, mentre l'impianto videocitofonico no.

In generale l'appartamento ha dimensioni medie e locali ben sfruttabili, con finiture caratteristiche del luogo, ma sarà necessario intervenire per ripristinare lo stato legittimo e separare gli impianti da quelli dell'appartamento soprastante.

Una caratteristica importante è che le pareti esterne ma anche alcuni divisori risultano molto spessi, anche 60 cm, per cui nel computo della superficie commerciale sono state incluse le pareti fino ad un massimo di 50cm, come previsto dalla norma.

In questo caso si ritiene utile anche indicare la superficie calpestabile netta dell'immobile, che infatti si discosta in modo abbastanza significativo da quella lorda commerciale.

Superficie commerciale appartamento = 90,8 mq

Superficie commerciale terrazza = 16,9 mq

Superficie netta appartamento = 69,2 mq

6 – VALUTAZIONE DEI BENI

6.1 - metodo di stima utilizzato

Valore catastale (Art. 52 del DPR 131/1986).

In base a tale articolo di legge il valore di un immobile viene calcolato sulla base della rendita catastale non rivalutata dell'immobile, con opportuni coefficienti moltiplicativi in funzione della categoria catastale; nel caso in esame si avrebbe:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI
(Fabbricati e Terreni)

Categoria catastale:
A/2 - Abitazioni di tipo civile

Data di riferimento: 28 ▼ Aprile ▼ 2026 ▼ oggi

Rendita catastale € 392,51 (cerca online)

Abitazione principale: ☐

Calcola

A/2 - Abitazioni di tipo civile

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 412,14
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 49.456,26
10% del valore catastale	€ 4.945,63

A giudizio dello scrivente questi valori non sono del tutto attendibili e comunque non sono direttamente legati alle reali caratteristiche dell'immobile in questione: infatti ad oggi la rendita catastale è calcolata in base alla Categoria, alla Classe ed alla Consistenza di un'unità immobiliare urbana.

La Categoria viene assegnata in base alla posizione, alla destinazione d'uso e ad alcune caratteristiche generali dell'immobile e risponde spesso al criterio "dell'omogeneità territoriale", per cui in una certa zona della città la maggior parte degli edifici tenderanno ad avere la medesima Categoria; la Classe dipende in generale da alcune caratteristiche dell'unità immobiliare e molto spesso risponde esclusivamente al criterio "dell'omogeneità locale", per cui se in un edificio vi sono tutti A/2 di 4° classe, un appartamento anche con caratteristiche diverse avrà probabilmente la medesima classe.

Inoltre la classificazione catastale segue il principio "dell'ordinarietà", intendendo che un immobile appartiene ad una certa classe se presenta mediamente certe caratteristiche "a media vita", indipendentemente dal fatto che sia di nuova costruzione, restaurato o in cattivo stato di manutenzione.

Infine la Consistenza: nel caso di abitazioni civili si basa sul numero dei vani dell'unità immobiliare, definendo come vano un locale che abbia certe dimensioni minime e massime, per cui due appartamenti possono avere, a parità di vani, superfici completamente diverse; nel caso di altre categorie si basa sul mq catastale, il cui calcolo non ha una diretta corrispondenza ai cosiddetti "mq commerciali".

Da queste considerazioni si evince che la rendita catastale, così calcolata, è un parametro che non ha corrispondenza diretta alle reali caratteristiche dell'immobile, alla sua dimensione ed al suo stato di manutenzione, per cui non trova riscontro nell'attuale mercato immobiliare.

Metodi analitici

A giudizio dello scrivente, per stimare il valore attuale di un immobile, non è consigliabile utilizzare metodi di stima analitici, quali il "metodo della capitalizzazione dei redditi": tale metodo infatti, pur essendo fondato su principi economici tecnicamente validi, risulta di difficile applicazione date le condizioni economiche del mercato attuale, che non consentono di valutare con precisione

attendibile il tasso di capitalizzazione e l'entità delle spese ed in quanto il valore dell'immobile ricavato con tale metodo varia in maniera notevole anche per variazioni minime del tasso. Qualora si sia in presenza di un immobile "messo a reddito" tramite una locazione, e sempre con le suddette premesse, questo metodo può però essere utilizzato per fornire un'indicazione di massima o un riscontro del valore stimato per altre vie; poiché però nel nostro caso non vi sono contratti di locazione onerosa in essere, esso non risulta applicabile.

Metodi sintetici

Dovendo stabilire il più probabile valore dell'immobile in oggetto, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "metodo sintetico", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Come parametro di riferimento è stato preso il metro quadro di superficie lorda dell'immobile: gli elementi accessori quali la terrazza, sono stati omogeneizzati al mq di appartamento tramite gli opportuni coefficienti previsti dalla norma UNI 10750, al fine di ottenere la seguente superficie lorda convenzionale:

<i>Superfici</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
appartamento	90,8	100%	90,8
terrazza	16,9	35%	5,9
totale	107,7		96,7

superficie lorda convenzionale = 96,7 mq

6.2 – stima del valore di mercato

Entrando nel merito della valutazione, per stimare correttamente il valore del suddetto parametro di riferimento, ovvero il mq convenzionale lordo, vi possono essere diversi metodi.

- Valutazioni OMI –

Tale metodo, basato su osservazioni del mercato immobiliare effettuate da enti istituzionali e disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, fornisce delle stime sul valore al mq di immobili riconducibili, per zona e tipologia, a quello in esame: per il Comune di Guardistallo zona di interesse corrisponde alla:

- zona B1 – fascia centrale;
- categoria prevalente: abitazioni civili con destinazione residenziale;
- per la tipologia “abitazioni civili”, le valutazioni aggiornate al 2° semestre 2025, riferite a “condizioni normali”, prevedono valori

tra un minimo di 1.200 €/mq ad un massimo di 1.900 €/mq

Come si può notare, la forbice proposta è piuttosto ampia: questo è dovuto probabilmente al fatto che la zona censita è altrettanto ampia (tutto il paese più zone limitrofe) ed include pertanto tipologie immobiliari molto differenti, che spaziano dalla villetta isolata al condominio moderno alla casa nel centro storico.

Per quanto attiene l'immobile in oggetto, considerando la sua localizzazione nel centro storico, si ritiene che la valutazione più corretta, all'interno della forbice proposta dal servizio OMI, si dovrebbe attestare intorno ai 1.500-1.600 €/mq.

- Indagini di mercato –

Altro aspetto rilevante è il rapporto attuale tra domanda e offerta nel mercato immobiliare:

valutandone il rispettivo potere di negoziazione si è adeguato il valore astratto di mercato a quello che dovrebbe essere il più probabile prezzo dell'immobile nel suo complesso in una compravendita tra privati.

Dall'analisi di mercato effettuata, è risultato che in effetti i prezzi per gli immobili in zona sono molto variabili, ma restringendo la ricerca al centro storico e ad immobili di tipologia analoga a quella in oggetto, analizzando un elevato numero di appartamenti in vendita ed eliminando i prezzi "anomali", si rileva che i prezzi medi in zona risultano di:

- € 1.350÷1.550 per immobili "in condizioni medio-basse"
- ~€ 1.700 per immobili "in condizioni medie"
- ~€ 1.900 per immobili "in condizioni buone"
- oltre i € 2.000 per immobili "in condizioni ottime o ristrutturati di recente"

Come aspetti negativi si possono annoverare:

- non vi sono garage;
- nonostante l'ampia metratura, vi è una sola camera da letto, benché molto ampia;
- a causa dello spessore elevato delle murature, la superficie netta è significativamente inferiore a quella lorda commerciale;
- il bagno è piuttosto piccolo, specialmente una volta realizzato il divisorio.

Come aspetti positivi invece:

- la posizione, per chi cerca un appartamento nel centro storico, è ottimale, in quanto raggiungibile in auto ed allo stesso tempo molto tranquilla;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile, ma anche dell'appartamento, sono discrete;
- i due locali principali sono molto ampi;
- i soffitti tipici con travicelli e pignatte sono esteticamente molto validi;

- c'è un'ampia terrazza abitabile, molto ben rifinita;
- le finestre sono recenti e con vetri doppi;
- l'appartamento ha finestre con esposizione contrapposta, cosa che garantisce un buon ricambio d'aria.

Dalla somma di queste considerazioni, è stato stimato un valore di mercato al mq e di conseguenza il valore di mercato dell'immobile nel suo complesso:

Superficie lorda convenzionale	mq	96,7
Valore di mercato stimato	€/mq	1.550
Valore di mercato stimato		€ 149.908

6.3 - prezzo base d'asta

Il valore di mercato sopra stimato si riferisce appunto ad una compravendita in regime di libero mercato, in cui l'acquirente sia in grado di prendere visione dell'immobile, valutarlo appieno ed imbastire una trattativa con il venditore, che porti ad un punto d'incontro tra domanda ed offerta e fissi le modalità di pagamento, eventualmente dilazionato nel tempo.

Nel caso di vendita all'asta invece il mercato è "alterato" e si tende a trovare un acquirente in tempi minimi e con metodologie restrittive; il partecipante all'asta concorre all'acquisto del bene con le indicazioni ricavate dalla perizia ed ha la possibilità di visionare direttamente l'immobile, ma nell'ordinanza di vendita si legge: "la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni": ciò impone allo stimatore di ridurre convenientemente il valore di mercato del bene, nello stabilire il prezzo base d'asta.

In caso di aggiudicazione l'entrata in possesso del bene avviene: in condizioni normali, dopo circa due o tre mesi e, qualora l'immobile risulti occupato e sia necessario adire a vie legali per ottenere l'effettiva esecuzione dell'immobile e la sua consegna, i tempi diventano più lunghi; nel caso in oggetto l'immobile risulta occupato dal debitore e quindi è da considerarsi libero ai fini della vendita.

Poiché il ripetersi di aste deserte comporta danno sia per il creditore procedente, sia per l'esecutato (provocando un aumento delle spese), si ritiene utile proporre un prezzo base d'asta che invogli a partecipare all'asta stessa e che contemporaneamente tuteli gli interessi delle parti.

Si precisa che, nella formazione del prezzo di vendita, si è tenuto conto delle spese che il terzo acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento: tali spese sono state scomutate dal valore di mercato.

Alla luce di quanto sopra esposto, si stima il prezzo base d'asta in:

Valore di mercato	€ 149.908	
Spese da sostenere per la regolarizzazione	€ 9.500	
Valore di mercato detratte le spese	€ 140.408	Arrotondamento
Prezzo base d'asta proposto	€ 126.367	€ 126.300

6.4 - regime di vendita, cause ostative, prelazione e divisibilità in lotti

Regime IVA: trattandosi di immobile ceduto da privati, la vendita risulta non soggetta ad IVA, ma ad imposta di registro.

Regime fiscale ai sensi D.M. 02.08.1969

Ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente, si dichiara che il bene non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

Diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n. 122/2005

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

Cause ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita: nessuna.

Possibilità di divisione in più lotti: non sussiste tale possibilità.

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

Livorno, li 17.07.2026

Dott. Ing. Mauro Mannucci

ALLEGATI

1. Decreto di nomina e Verbale di giuramento dell'esperto;
2. Atto di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visura catastale storica;
5. Planimetria catastale;
6. Certificazione notarile ventennale;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Atti di provenienza;
9. Formalità pregiudizievoli;
10. Visure Urbanistiche ed estratti NTA Regolamento urbanistico;
11. Ricerca pratiche edilizie e richiesta accesso agli atti;
12. Certificazione di Abitabilità;
13. Pratiche Edilizie depositate;
14. Richiesta e Visura all'Ufficio del Registro;
15. Dichiarazione dell'occupante;
16. Localizzazione;
17. Documentazione fotografica;
18. Planimetrie;
19. Valutazioni OMI.