

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTTORssa EMILIA GRASSI

Esecuzione Immobiliare n° 33/2025 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da: Castagneto Banca 1910 – Credito Cooperativo – S.C.

Avv.to

Contro: .

Esperto Stimatore: Biagi Umberto arch.

Data trasmissione giuramento: 28/03/2025

Data udienza ex 569 cpc: 13/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità residenziale posta a Piombino in Corso Vittorio Emanuele II n. 79 piano 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



R.G.E. PROCEDURA n. 33/2025 TRIBUNALE DI LIVORNO

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	Castagneto Banca 1910 – Credito Cooperativo – S.C.
sede	Castagneto Carducci, Via Vittorio Emanuele 44
codice fiscale	00149160491
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	Agenzia delle Entrate - Riscossione
sede	Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	

2.

3. TITOLARE DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale	T				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

4. CREDITORI SEQUESTRANTI

Nessun sequestro in atto

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

5. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 9/06/1987	ATTO DIVISIONE					
	A favore di	/				
	notaio	(data	9/6/1987	repertorio	85590/21936
al 30/03/2015	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	22/06/1987	n. part.	2368

Periodo dal 30/03/2015	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
	A favore di	§				
	notaio		data	30/03/2015	repertorio	152/9990/15
al oggi	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	13/06/2016	n. part.	3338

Periodo dal 23/12/2015	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	/				
	notaio	L	data	23/12/2015	repertorio	71797/28825
al oggi	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	22/01/2016	n. part.	348

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	€				
02/03/2022	notaio		data	02/03/2022	repertorio	67650/88888/22
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Volterra	data	07/03/2022	n. part.	1423

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati le trascrizioni sono continue per oltre 20 anni, ma risulta mancante accettazione di eredità per la quota di 1/2 dell'ultimo lascito (02/03/2022)

6. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

L'ultimo titolo che definisce la legittimità dell'immobile risulta essere la Concessione in Sanatoria L 47/85 rilasciata in data 18 Maggio 2000 (Pratica n S/85/7554/2).

Tra il 1992 e il 2011 sono state depositate più pratiche per modificare l'unità, ma le lavorazioni previste non sono mai state attuate (vedere ALLEGATO 03 - Copia Estratti Elaborati Richiesti a Edilizia Privata). Si consiglia per ognuna di queste pratiche di depositare presso Ufficio Edilizia del Comune una dichiarazione da parte di tecnico abilitato circa l'inefficacia del titolo, dovuta al mancato compimento dei progetti.

Lo stato dei luoghi presenta rispetto alle planimetrie allegate alla Concessione in Sanatoria in epigrafe le seguenti differenze rilevanti:

- Spostamento porta di accesso camera che si affaccia sul Corso: la modifica è rilevante perché si è intervenuti su parete da considerare portante (oltre 10 cm di spessore)
- Realizzazione nicchia su parete portante in cucina
- Ampliamento vano di collegamento tra cucina e disimpegno che conduce al bagno (intervento ancora su parete portante)

Altre differenze meno rilevanti:

- Realizzazione di parete in cucina
- Chiusura porta di collegamento tra due camere
- Posizionamento scala esterna leggermente diverso da quello su elaborato.

Le modifiche allo stato legittimo sono state realizzate tra la presentazione dell'istanza di sanatoria (1986) e il 1992. A riprova due pratiche edilizia presentate, mai attuate:

- Art 26 L 47/58 pratica n°. 1081 del 19/9/1988
- Permesso di Costruzione pratica n° 840/1992

Entrambi i progetti non sono stati realizzati, eccetto per le modifiche all'ingresso della camera e la creazione della nicchia nella cucina.

Le opere in assenza di titolo sono state compiute dalla proprietaria dell'epoca, signora Annamaria Toni, defunta nel 2015.

Le modifiche rientrano tra quelle previste dall'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità").

Per quanto riguarda la normativa regionale, che alla fine di Agosto 2025, ha recepito le modifiche apportate dal "Salvacasa", occorre applicare l'art. 182 bis, che prevede la presentazione di SCIA in

Sanatoria con allegato il certificato di idoneità statica, così come previsto dal comma 5: "Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 bis, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati."

L'assegnazione della Classificazione Sismica del Comune di Piombino è avvenuta nel 2003, successivamente all'epoca dell'abuso.

Si consiglia la realizzazione di saggi sulle parti interessate dalle modifiche per verificare la presenza di architravi correttamente dimensionare, oltre che la condizione della muratura.

Nel caso che l'opera realizzata in difformità non sia staticamente adeguata è possibile chiedere al Comune un termine congruo per la realizzazione degli interventi necessari (comma 3). Adeguata l'opera si trasmette la certificazione di idoneità in modo da rendere efficace la SCIA in Sanatoria (comma 4).

I costi previsti, come specificato nell'Allegato 10, sono pari a € 9.779,62 (non sono incluse le spese dovute a possibili lavori di adeguamento).

7. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

8. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

9. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

L'immobile risulta abitato dall'esecutata, sig.ra

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

Non esistono contratti di locazione.

Congruietà Canone	Scegliere un	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere un
-------------------	--------------	---------------------------------------	--------------

10. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è un'unità residenziale collocata al piano primo di edificio condominiale in Piombino, Corso Vittorio Emanuele II n. 79, nei pressi del complesso storico di Torrione e Rivellino.

Il condominio è composto da due piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da due appartamenti, uno per ciascun piano, mentre il piano basso è occupato da un fondo commerciale, ad uso pizzeria.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 79 del Corso Vittorio Emanuele. Una rampa unica conduce al piano primo dove si trova la porta di accesso all'unità di interesse. La rampa è dotata di servo scala per superamento delle barriere architettoniche (solo fino al piano 1°).

La porta introduce ad ampio ingresso con funzione di disimpegno, verso il soggiorno e la zona servizi. Dal soggiorno si accede a tre delle quattro camere dell'appartamento, due si affacciano sul corso, mentre la terza sporge su giardino privato in uso alla pizzeria.

La zona dei servizi, cucina, bagno è posta nella parte retrostante dell'edificio con la quarta camera.

Tutto questo spazio è servito da un'ampia terrazza a piano con tre locali di servizio ad uso ripostiglio. Una scala esterna conduce ad una seconda terrazza sopraelevata di dimensioni più modeste, ma sempre abitabile. Ancora dalla terrazza principale una piccola apertura conduce a un balcone di ridotte dimensioni che si affaccia sul già citato giardino.

Il fabbricato è collocato nel centro storico di Piombino nell'immediate vicinanze del Torrione o Porta Sant'Antonio, a poche centinaia di metri dal Palazzo Civico. Non è possibile datare esattamente l'immobile, ma risulta esistente già prima della seconda guerra. La tipologia costruttiva è muratura portante. Lo stato di conservazione delle facciate è mediocre, così come presumibilmente è la condizione del tetto: ultime opere di manutenzione straordinaria realizzate nel 1995.

Le finiture dell'interno dell'appartamento sono medie per qualità e manutenzione: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e gres. In cattivo stato di manutenzione sono gli infissi esterni e soprattutto la scala, la terrazza sopraelevata e i ripostigli comunicanti. La terrazza a piano presenta una pavimentazione datata, in stato scadente, con possibile infiltrazione di acqua piovana negli ambienti sottostanti.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa non è funzionante per l'assenza di caldaia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. La cucina funziona mediante bombola a GPL. L'impianto elettrico è datato e sprovvisto di Dichiarazione di Conformità.

11. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	224.000 €
Spese regolarizzazioni/ripristino	9.779,62 €
Debiti condominiali	il condominio non è costituito
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	214.220 €

Prezzo base d'asta	196.000 €
--------------------	-----------

12. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
Lotto unico	



R.G.E. PROCEDURA n. 33/2025 TRIBUNALE DI LIVORNO

LOTTO UNICO

PROSPETTO ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

1. TITOLARITA' DEL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE COLPITO

Cognome e nome/denominazione					
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

2. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

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

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (con individuazione catastale)

L'immobile oggetto di perizia è un'unità residenziale collocata al piano primo di edificio condominiale in Piombino, Corso Vittorio Emanuele II n. 79, nei pressi del complesso storico di Torrione e Rivellino.

Il condominio è composto da due piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da due appartamenti, uno per ciascun piano, mentre il piano basso è occupato da un fondo commerciale, ad uso pizzeria.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 79 del Corso Vittorio Emanuele. Una rampa unica conduce al piano primo dove si trova la porta di accesso all'unità di interesse. La rampa è dotata di servo scala per superamento delle barriere architettoniche (solo fino al piano 1°).

La porta introduce ad ampio ingresso con funzione di disimpegno, verso il soggiorno e la zona servizi.

Dal soggiorno si accede a tre delle quattro camere dell'appartamento, due si affacciano sul corso, mentre la terza sorge su giardino privato in uso alla pizzeria.

La zona dei servizi, cucina, bagno è posta nella parte retrostante dell'edificio con la quarta camera.

Tutto questo spazio è servito da un'ampia terrazza a piano con tre locali di servizio ad uso ripostiglio.

Una scala esterna conduce ad una seconda terrazza sopraelevata di dimensioni più modeste, ma sempre abitabile. Ancora dalla terrazza principale una piccola apertura conduce a un balcone di ridotte dimensioni che si affaccia sul già citato giardino.

Il fabbricato è collocato nel centro storico di Piombino nell'immediate vicinanze del Torrione o Porta Sant'Antonio, a poche centinaia di metri dal Palazzo Civico. Non è possibile datare esattamente l'immobile, ma risulta esistente già prima della seconda guerra. La tipologia costruttiva è muratura portante. Lo stato di conservazione delle facciate è mediocre, così come presumibilmente è la condizione del tetto: ultime opere di manutenzione straordinaria realizzate nel 1995.

Le finiture dell'interno dell'appartamento sono medie per qualità e manutenzione: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e gres. In cattivo stato di manutenzione sono gli infissi esterni e soprattutto la scala, la terrazza sopraelevata e i ripostigli comunicanti. La terrazza a piano presenta una pavimentazione datata, in stato scadente, con possibile infiltrazione di acqua piovana negli ambienti sottostanti.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa non è funzionante per l'assenza di caldaia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. La cucina funziona mediante bombola a GPL. L'impianto elettrico è datato e sprovvisto di Dichiarazione di Conformità.

L'unità è registrata al Nuovo Catasto Urbano, Comune di Piombino, al Foglio 81 Particella 54 Subalterno 2, graffato con Particella 51. Categoria Catastale A/2. Classe 1, Consistenza 9.5 Vani, Superficie Catastale 181 m² (escluse aree scoperte m² 167), Rendita € 1.079,39

4. DESCRIZIONE ABUSI EDILIZI RILEVATI

L'ultimo titolo che definisce la legittimità dell'immobile risulta essere la Concessione in Sanatoria L 47/85 rilasciata in data 18 Maggio 2000 (Pratica n S/85/7554/2).

Tra il 1992 e il 2011 sono state depositate più pratiche per modificare l'unità, ma le lavorazioni previste non sono mai state attuate (vedere ALLEGATO 03 - Copia Estratti Elaborati Richiesti a Edilizia Privata). Si consiglia per ognuna di queste pratiche di depositare presso Ufficio Edilizia del Comune una dichiarazione da parte di tecnico abilitato circa l'inefficacia del titolo, dovuta proprio al mancato compimento dei progetti.

Lo stato dei luoghi presenta rispetto alle planimetrie allegate alla Concessione in Sanatoria in epigrafe le seguenti differenze rilevanti:

- 1) Spostamento porta di accesso camera che si affaccia sul Corso: la modifica è rilevante perché si è intervenuti su parete da considerare portante (oltre 10 cm di spessore)
- 2) Realizzazione nicchia su parete portante in cucina
- 3) Ampliamento vano di collegamento tra cucina e disimpegno che conduce al bagno (intervento ancora su parete portante)

Altre differenze meno rilevanti:

- Realizzazione di parete in cucina
- Chiusura porta di collegamento tra due camere
- Posizionamento scala esterna leggermente diverso da quello su elaborato.

Le modifiche allo stato legittimo sono state realizzate tra la presentazione dell'istanza di sanatoria (1986) e il 1992. A riprova gli elaborati delle due pratiche edilizia presentate, mai attuate, che però pres:

- Art 26 L 47/58 pratica n°. 1081 del 19/9/1988
- Permesso di Costruzione pratica n° 840/1992

Entrambi i progetti non sono stati realizzati, eccetto per le modifiche all'ingresso della camera e la creazione della nicchia nella cucina.

Le opere in assenza di titolo sono state compiute dalla proprietaria dell'epoca tra il 1988 e il 1992, signora Annamaria Toni, defunta nel 2015.

5. SANABILITA' DEGLI ABUSI

Gli abusi riscontrati sono sanabili	SI
-------------------------------------	----

In caso positivo indicare se sono tutti sanabili o quale parte degli stessi

Le modifiche rientrano tra quelle previste dall'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia ("Accertamento di



conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità”).

Per quanto riguarda la normativa regionale, che alla fine di Agosto 2025, ha recepito le modifiche apportate dal “Salvacasa”, occorre applicare l’art. 182 bis, che prevede la presentazione di SCIA in Sanatoria con allegato il certificato di idoneità statica, così come previsto dal comma 5: *“Ai fini dell’accertamento di conformità di cui all’articolo 209 bis, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l’interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati.”*

L’assegnazione della Classificazione Sismica del Comune di Piombino è avvenuta nel 2003, successivamente all’epoca dell’abuso.

Si consiglia la realizzazione di saggi sulle parti interessate dalle modifiche per verificare la presenza di architravi correttamente dimensionare, oltre che la condizione della muratura.

Nel caso che l’opera realizzata in difformità non sia staticamente adeguata è possibile chiedere al Comune un termine congruo per la realizzazione degli interventi necessari (comma 3). Adeguata l’opera si trasmette la certificazione di idoneità in modo da rendere efficace la SCIA in Sanatoria (comma 4).

I costi previsti, come specificato nell’Allegato 10, sono pari a € 9.779,62 (non sono incluse le spese dovute a possibili lavori di adeguamento).

6. VINCOLI

Sono presenti vincoli sul bene colpito dalla procedura	SI
--------------------------------------------------------	----

In caso positivo indicare a quali vincoli soggiace l’immobile (storico, artistico, ambientale, ecc.)

Art. 13 D.lgs. 42/04 - Dichiarazione dell’interesse culturale (ai sensi dell’art. 10 del Art. 13 D.lgs. 42/04: L’edificio in oggetto rientra nell’area di rispetto del vincolo relativo alla Porta di Terra o di S. Antonio (torrione-cassero e mura annesse, con due iscrizioni del sec. XV) introdotto con specifica scheda della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province Di Pisa e Livorno e indicato nel SIT con il n. 6.

7. EPOCA DELL’ABUSO

Ci sono elementi che manifestano l’epoca dell’abuso	SI
-----------------------------------------------------	----

Le modifiche allo stato legittimo sono state realizzate tra la presentazione dell’istanza di sanatoria (1986) e il 1992. A riprova due pratiche edilizia presentate, mai attuate:

- Art 26 L 47/58 pratica n°. 1081 del 19/9/1988
- Permesso di Costruzione pratica n° 840/1992

Entrambi i progetti non sono stati realizzati, eccetto per le modifiche all’ingresso della camera e la creazione della nicchia nella cucina.

Le opere in assenza di titolo sono state compiute dalla proprietaria dell’epoca tra il 1988 e il 1992, signor:

Data: 08/09/2025

L’esperto stimatore



Allegati:

planimetria catastale (allegato 01 - Visura e Planimetria Catastale Appartamento)

planimetria con evidenziazione degli abusi (allegato 05 - Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità)



RELAZIONE TECNICA

Con provvedimento del 26/03/2025 del Giudice Dott. Simona Capurso del Tribunale di Livorno, il sottoscritto arch. Umberto Biagi, esercente la libera professione di Architetto, essendo abilitato a farlo in quanto iscritto all'Ordine della Provincia di Livorno al n° 432 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Livorno, è stato nominato Esperto Stimatore per l'Esecuzione 33 del 2025.

Il G.I. concede il termine per la consegna della consulenza almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il **13 Novembre 2025** alle ore **9.40**;

Iniziate le operazioni peritali, il custode nominato ha consentito l'ingresso nei locali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio.

Tutto ciò premesso, Il C.T.U., effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. la perizia estimativa.

A. ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi**

L'immobile oggetto di perizia è un'unità residenziale collocata al piano primo di edificio condominiale in Piombino, Corso Vittorio Emanuele II n. 79, nei pressi del complesso storico di Torrione e Rivellino.

Il condominio è composto da due piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da due appartamenti, uno per ciascun piano, mentre il piano basso è occupato da un fondo commerciale, ad uso pizzeria.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 79 del Corso Vittorio Emanuele. Una rampa unica conduce al piano primo dove si trova la porta di accesso all'unità di interesse. La rampa è dotata di servo scala per superamento delle barriere architettoniche (solo fino al piano 1°).

La porta introduce ad ampio ingresso con funzione di disimpegno, verso il soggiorno e la zona servizi. Dal soggiorno si accede a tre delle quattro camere dell'appartamento, due si affacciano sul corso, mentre la terza sorge su giardino privato in uso alla pizzeria.

La zona dei servizi, cucina, bagno è posta nella parte retrostante dell'edificio con la quarta camera. Tutto questo spazio è servito da un'ampia terrazza a piano con tre locali di servizio ad uso ripostiglio. Una scala esterna conduce ad una seconda terrazza sopraelevata di dimensioni più modeste, ma sempre abitabile. Ancora dalla terrazza principale una piccola apertura conduce a un balcone di ridotte dimensioni che si affaccia sul già citato giardino.

Il fabbricato è collocato nel centro storico di Piombino nell'immediate vicinanze del Torrione o Porta Sant'Antonio, a poche centinaia di metri dal Palazzo Civico. Non è possibile datare esattamente l'immobile, ma risulta esistente già prima della seconda guerra. La tipologia costruttiva è muratura portante. Lo stato di conservazione delle facciate è mediocre, così come presumibilmente è la condizione del tetto: ultime opere di manutenzione straordinaria realizzate nel 1995.

Le finiture dell'interno dell'appartamento sono medie per qualità e manutenzione: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e gres. In cattivo stato di manutenzione sono gli infissi esterni e soprattutto la scala, la terrazza sopraelevata e i ripostigli comunicanti. La terrazza a piano presenta una pavimentazione datata, in stato scadente, con possibile infiltrazione di acqua piovana negli ambienti sottostanti.



Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa non è funzionante per l'assenza di caldaia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. La cucina funziona mediante bombola a GPL. L'impianto elettrico è datato e sprovvisto di Dichiarazione di Conformità.

L'unità è registrata al Nuovo Catasto Urbano, Comune di Piombino, al Foglio 81 Particella 54 Subalterno 2, graffato con Particella 51.

Categoria Catastale A/2. Classe 1, Consistenza 9.5 Vani, Superficie Catastale 181 m² (escluse aree scoperte m² 167), Rendita € 1.079,39

L'unità è di proprietà per la quota intera dell'esecutata, sig.ra Silvia Tolomei, in virtù:

per la quota di ½ successione sig.ra Toni Annamaria, deceduta il 30/3/2014

Registro generale n. 4700

Registro particolare n. 3338

Presentazione del 13/06/2016

per la quota di ½ successione sig. Tolomei Elio, deceduto il 28/09/2020

Registro generale n. 1889

Registro particolare n. 1423

Presentazione del 07/03/2022



Sovrapposizione tra foto aerea e la mappa catastale.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'immobile in oggetto risulta registrato al Nuovo Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

Foglio 81 Particella 54 Subalterno 2

Graffata alla Particella 51



Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	9,5 Vani
Superficie Catastale	181 m ²
Escluso Aree Scoperte	167 m ²
Rendita	€ 1.079,39

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

Non sono presenti Beni Comuni Non Censibili (BCNC) e/o Beni Comuni Censibili (BCC).

In banca dati dell'Agenzia, sezione Territorio, non risulta altresì presente l'elaborato planimetrico della particella.

La planimetria non è da considerarsi conforme allo stato dei luoghi, in quanto i vani non sono rappresentati coerentemente.

I costi previsti per la presentazione di una planimetria coerente sono pari a 1.204,62 €, come meglio specificato nell'allegato relativo (allegato 10 - Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale)

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'appartamento oggetto di relazione fa parte di edificio di epoca all'interno del centro storico di Piombino certamente risalente a prima del 1942.

Il primo titolo edilizia risale al 1957 e autorizza modifiche interne all'appartamento: Concessione prot. n. 2795 del 2 Febbraio 1957.

Nel 1981 con Concessione Edilizia 6541/1367 del 23 Novembre è stata autorizzata la realizzazione di una finestra nell'ampio ingresso.

L'ultimo titolo che definisce la legittimità dell'immobile risulta essere la Concessione in Sanatoria L 47/85 rilasciata in data 18 Maggio 2000 (Pratica n S/85/7554/2).

La pratica ha sanato la realizzazione di locali di sgombero esterni all'estremità Nord della terrazza, un balcone sopra i due nuovi volumi e una scala esterna di collegamento. Nel volume del sottoscala è stato creato un altro piccolo ripostiglio.

Tra il 1992 e il 2011 sono state depositate più pratiche per modificare l'unità, ma le lavorazioni previste non sono mai state attuate (vedere ALLEGATO 03 - Copia Estratti Elaborati Richiesti a Edilizia Privata). Si consiglia per ognuna di queste pratiche di depositare presso Ufficio Edilizia del Comune una dichiarazione da parte di tecnico abilitato circa l'inefficacia del titolo, dovuta proprio al mancato compimento dei progetti.

Lo stato dei luoghi presenta rispetto alle planimetrie allegate alla Concessione in Sanatoria in epigrafe le seguenti differenze rilevanti:

- Spostamento porta di accesso camera che si affaccia sul Corso: la modifica è rilevante perché si è intervenuti su parete da considerare portante (oltre 10 cm di spessore)
- Realizzazione nicchia su parete portante in cucina
- Ampliamento vano di collegamento tra cucina e disimpegno che conduce al bagno (intervento ancora su parete portante)

Altre differenze meno rilevanti:

- Realizzazione di parete in cucina
 - Chiusura porta di collegamento tra due camere
 - Posizionamento scala esterna leggermente diverso da quello su elaborato.

Le modifiche allo stato legittimo sono state realizzate tra la presentazione dell'istanza di sanatoria (1986) e il 1992. A riprova due pratiche edilizia presentate, mai attuate:

- Art 26 L 47/58 pratica n°. 1081 del 19/9/1988
- Permesso di Costruzione pratica n° 840/1992

Entrambi i progetti non sono stati realizzati, eccetto per le modifiche all'ingresso della camera e la creazione della nicchia nella cucina.

Le opere in assenza di titolo sono state compiute dalla proprietaria dell'epoca, signora Annamaria Toni, defunta nel 2015.

Le modifiche rientrano tra quelle previste dall'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità").

Per quanto riguarda la normativa regionale, che alla fine di Agosto 2025, ha recepito le modifiche apportate dal "Salvacasa", occorre applicare l'art. 182 bis, che prevede la presentazione di SCIA in Sanatoria con allegato il certificato di idoneità statica, così come previsto dal comma 5: *"Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 bis, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati."*

L'assegnazione della Classificazione Sismica del Comune di Piombino è avvenuta nel 2003, successivamente all'epoca dell'abuso.

Si consiglia la realizzazione di saggi sulle parti interessate dalle modifiche per verificare la presenza di architravi correttamente dimensionare, oltre che la condizione della muratura.

Nel caso che l'opera realizzata in difformità non sia staticamente adeguata è possibile chiedere al Comune un termine congruo per la realizzazione degli interventi necessari (comma 3). Adeguata l'opera si trasmette la certificazione di idoneità in modo da rendere efficace la SCIA in Sanatoria (comma 4).

I costi previsti, come specificato nell'Allegato 10, sono pari a € 9.779,62 (non sono incluse le spese dovute a possibili lavori di adeguamento).

A.4. Gravami sulla proprietà

Nell'atto di provenienza l'immobile risulta libero da vincoli storico artistici e servitù.

A.5. Stato di possesso

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata, con le due figlie e il convivente sig. Alessandro Gori, come da dichiarazioni durante il sopralluogo, confermate dal Certificato di Residenza e di Famiglia richiesto al comune di Piombino (Allegato 09 - Copia Documentazione Anagrafica e Ufficio del Registro):

sig.ra Silvia Tolomei, C.F. TLMSLV69R52G687S, nata a Piombino il 12/10/1969

sig.ra Arianna Nkuamambu Phanzu, nata a Piombino il 13/11/2006

sig.ra Lucie Nkuamambu Phanzu, nata a Piombino il 24/09/2009

sig. Alessandro Gori, nato a Rosignano Marittimo il 14/10/1963.

Da interrogazione ad Agenzia delle Entrate, non risultano in corso contratti di locazione o comodato.



A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'edificio è costituito da tre Unità immobiliari. Non è amministrato e la divisione delle spese (prevalentemente per la fornitura elettrica) è divisa tra i partecipanti.

Da dichiarazione dell'esecutato, sig.ra Tolomei, non sussistono debiti nei confronti del condominio. Non sono altresì previsti lavori o spese straordinarie già deliberate o in procinto.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro e rientra tra quelli per cui è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non esistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

B. DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione del bene**

L'immobile oggetto di perizia è un'unità residenziale collocata al piano primo di edificio condominiale in Piombino, Corso Vittorio Emanuele II n. 79, nei pressi del complesso storico di Torrione e Rivellino.

Il condominio è composto da due piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da 2 appartamenti, uno per ciascun piano, mentre il piano basso è occupato da un fondo commerciale, ad uso pizzeria.

L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 79 del Corso Vittorio Emanuele. Una rampa unica conduce al piano primo dove si trova la porta di accesso all'unità di interesse. La rampa è dotata di servo scala per superamento delle barriere architettoniche (solo fino al piano 1°).

La porta introduce ad ampio ingresso con funzione di disimpegno, verso il soggiorno e la zona servizi. Dal soggiorno si accede a tre delle quattro camere dell'appartamento, due si affacciano sul corso, mentre la terza sorge su giardino privato in uso alla pizzeria.

La zona dei servizi, cucina, bagno è posta nella parte retrostante dell'edificio con la quarta camera.

Tutto questo spazio è servito da un'ampia terrazza a piano con tre locali di servizio ad uso ripostiglio.

Una scala esterna conduce ad una seconda terrazza sopraelevata di dimensioni più modeste, ma sempre abitabile. Ancora dalla terrazza principale una piccola apertura conduce a un balcone di ridotte dimensioni che si affaccia sul già citato giardino.

Il fabbricato è collocato nel centro storico di Piombino nell'immediate vicinanze del Torrione o Porta Sant'Antonio, a poche centinaia di metri dal Palazzo Civico. Non è possibile datare esattamente l'immobile, ma risulta esistente già prima della seconda guerra. La tipologia costruttiva è muratura



portante. Lo stato di conservazione delle facciate è mediocre, così come presumibilmente è la condizione del tetto: ultime opere di manutenzione straordinaria realizzate nel 1995.

Le finiture dell'interno dell'appartamento sono medie per qualità e manutenzione: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e gres. In cattivo stato di manutenzione sono gli infissi esterni e soprattutto la scala, la terrazza sopraelevata e i ripostigli comunicanti. La terrazza a piano presenta una pavimentazione datata, in stato scadente, con possibile infiltrazione di acqua piovana negli ambienti sottostanti.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa non è funzionante per l'assenza di caldaia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. La cucina funziona mediante bombola a GPL. L'impianto elettrico è datato e sprovvisto di Dichiarazione di Conformità.

La Superficie Lorda dell'appartamento è di m² 170,8; la superficie delle tre terrazze è pari a m² 59,10; la superficie lorda dei tre ripostigli non direttamente comunicanti è pari a m² 21.

L'altezza interpiano è pari a 285 cm.

Le certificazioni dell'impianti non sono state reperite.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è scadente.

Le superfici utili dei vani allo stato attuale sono di:

APPARTAMENTO	
Vano	Superficie Utile
Ingresso	16,8 m ²
Soggiorno	26,8 m ²
Camera 1	16,7 m ²
Camera 2	16,7 m ²
Camera 3	17,7 m ²
Disimpegno	6,3 m ²
Camera 4	10,0 m ²
Cucina	16,3 m ²
Antibagno	3,1 m ²
Bagno	6,6 m ²
TOTALE appartamento	137,0 m²
Terrazza 1	38,9 m ²
Terrazza 2	4,8 m ²
Terrazza 3	15,4 m ²
TOTALE terrazze	59,1 m²



Ripostiglio 1	1,3 m ²
Ripostiglio 2	4,1 m ²
Ripostiglio 3	4,1 m ²
TOTALE ripostigli	21,0 m²

La superficie commerciale del bene calcolata secondo DPR 138/1998 è pari a m² 198,53.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il condominio è composto da due piani oltre piano terra. I piani superiori sono occupati da 2 appartamenti, uno per ciascun piano, mentre il piano basso è destinato a fondo commerciale, pizzeria. L'accesso al vano scale condominiale si trova al civico 79 di Corso Vittorio Emanuele II, piano 1°. Il condominio è sprovvisto di ascensore, ma dotato di piattaforma servoscala che conduce al primo livello e non oltre.

I condomini hanno deciso di non avvalersi di amministratore.

L'edificio è contiguo a Sud con altro fabbricato, mentre a Nord e Ovest confina con giardini privati. Il fronte principale, a Est si affaccia sul Corso.

Lo stato di manutenzione della facciata è mediocre, come quello del vano scale e del tetto, ristrutturato parzialmente nel 1995.

L'immobile è una costruzione portante in muratura.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio si trova in zona semicentrale di Livorno nei pressi della passeggiata a mare. La zona è dotata dei comuni servizi cittadini: servizi, commercio al dettaglio, aree verdi nelle immediate prossimità.

Gli edifici circostanti sono generalmente di epoca storica (XIX e XVIII secolo), ma non mancano immobili più recenti risalenti al secondo dopo guerra. Il complesso in oggetto è di epoca storica.

Da dati OMI, Osservatorio del Mercato immobiliare, le quotazioni per le abitazioni civili risultano:

2024 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1200	1700

2024 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1150	1650

2023 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max



Abitazioni Civili	Normale	1150	1650
-------------------	---------	------	------

2023 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1350	1800

2022 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1350	1850

2022 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1200	1650

I prezzi di mercato risultano pressoché invariati nei passati tre anni.

C. STIMA DEL BENE**C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti**

Vista la tipologia ed il numero di unità immobiliare risulta univoca la formazione di un LOTTO UNICO.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la descrizione del metodo di stima adottato si rimanda alle *“Direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati” pubblicata dal Tribunale di Livorno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Ufficio Procedure Concorsuali*. Si menziona estratto rilevante:

<< Le procedure esecutive e concorsuali devono svolgersi secondo criteri di efficienza e rapidità.

Questi criteri di efficienza e rapidità si concretizzano nello svolgimento di attività che vanno ad incrociare anche aspetti giuridici delicati e a esprimersi in valutazioni dalle quali deve trasparire il criterio logico e metodologico che ha portato a determinare un certo prezzo, con procedure ripetibili quali quelle indicate dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione.

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., per quella che le «Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili» redatte da A.B.I. definiscono «valore di mercato con assunzione» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.

Nel determinare il valore di mercato, lo stimatore:

a) deve specificare il procedimento di valutazione adottato, in particolare:

- enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,
- rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima,
- motivando tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati,

▪ reperendo i dati da compravendite di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare,

b) esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti, preferibilmente con i procedimenti illustrati dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

In via secondaria, potranno essere utilizzati anche extra-dati (quali ad esempio gli annunci immobiliari) ed in questo caso lo stimatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso, mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da essi.

In ogni caso, non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile quali "in base alla propria esperienza", "in base alla documentazione acquisita", "da ricerche di mercato" o simili nonché quelle basate su quotazioni derivanti da listini immobiliari o dall'O.M.I.

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione ".... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto".

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" redatte dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo: *"Nell'applicazione del calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:*

- i *dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;*
- ii *delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;*
- iii *delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);*
- iv *degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);*
- v *delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.*

In ogni caso il "valore di mercato" con assunzione non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel libero di mercato."

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "**BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI**", con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e

Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali. L'azione dell'esperto, una volta individuato il valore di mercato e determinate le spese, di cui all'art. 568 c.p.c., oggettivamente interessanti gli immobili staggiti (spese per regolarizzazioni, debiti condominiali, affrancazioni di censi e livelli), dovrà focalizzarsi su tre punti:

- possibilità di confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare (UNI Pdr 53:2019);
- possibilità di accedere a dati statistici degli immobili aggiudicati, sia a dati massivi che a dati filtrati per sottocampioni;
- eventuale verifica con procedimento analitico-finanziario.

C.3. Determinazione del valore di mercato

La ricerca effettuata sull'applicativo di Procedure.it in data 17/09/2025 nel Comune di Piombino ha identificato 5 procedure esecutive concluse tra il 2021 e il 2024. Di queste soltanto una (ES 172-2023) può essere utilizzata come bene comparabile per la ricerca del prezzo di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

L'indagine è proseguita tramite il metodo tradizionale, ovvero analisi delle vendite immobiliari nella zona di riferimento del bene, Piombino, allo scopo di raggiungere un numero sufficiente di comparabili.

(Per i criteri di calcolo con Market Comparison Approach del prezzo dell'immobile vedere: ALLEGATO 08: Calcolo Valore di Mercato tramite MCA)

COMPARAZIONE A: Relazione Esecuzione 172/2023 Tribunale di Livorno.

Ubicazione: Piombino, Via Giacomo Leopardi 7, Appartamento al piano Secondo.

Stato di Manutenzione e Finiture: Normale. Superficie Commerciale 125 m².

Valutazione (13 Luglio 2024): € 192.000

COMPARAZIONE B: Atto di Compravendita, Particolare 776 del 10/02/2025

Ubicazione: Piombino, Via del Castello n° 4 – Appartamento al piano Secondo.

Stato di Manutenzione e Finiture: Normale. Superficie Commerciale 76.

Prezzo di Vendita: € 110.000

COMPARAZIONE C: Atto di Compravendita, Particolare 3537 del 31/05/2024

Ubicazione: Piombino, Via Leonardo Da Vinci 3 – Appartamento al piano Secondo.

Stato di Manutenzione e Finiture: Normale. Superficie Commerciale 113.

Prezzo di vendita: € 170.000

Da interpolazione dei dati il valore del bene è pari a **224.000 €**

Al valore ricavato vanno sottratte le spese relative alle pratiche da eseguire per rendere l'immobile conforme:

TOTALE SPESE € 9.779,62 € €.

Per cui il valore di mercato dell'immobile finale è dato da:

€ 155.000 – 9.779 = 214.220

TOTALE € 214.220 - VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ



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

Per la determinazione del ribasso di asta, su procedure.it, ho individuato Beni Comparabili nell'area di interesse.

n° R.G.	IMMOBILE				DATI STIMATI			ULTIMA ASTA				DIFFERENZE %		
Ruolo procedura	Comune	Destinazione	Cat. Cat.	Dimensione	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b. asta stima/V.M.	Aggiudic. mercato	P.b. asta agg/V.Merc
LI-EI-47-2021	Piombino	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	MCA	€ 208.000,00	03/11/21	€ 184.000,00	€ 184.000,00	1	€ 243.000,00	88,46%	116,83%	88,46%
LI-EI-172-2023	Piombino	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	MCA	€ 185.127,64	13/07/24	€ 154.000,00	€ 154.700,00	1	€ 87.000,00	83,19%	46,99%	83,56%
LI-EI-06-2024	Piombino	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	MCA	€ 89.837,37	26/08/24	€ 79.000,00	€ 79.000,00	1	€ 61.300,00	87,94%	68,23%	87,94%
LI-EI-27-2022	Piombino	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	MCA	€ 79.361,48	12/10/22	€ 72.000,00	€ 72.000,00	1	€ 54.000,00	90,72%	68,04%	90,72%
LI-EI-234-2020	Piombino	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	MCA	€ 50.342,29	03/11/21	€ 54.000,00	€ 54.000,00	1	€ 49.000,00	107,27 %	97,33%	107,27%
Media:												79,49%	91,59%	

I beni sono tutti all'interno del territorio comunale, nelle immediate vicinanze dell'unità oggetto di relazione. In virtù della loro prossimità spaziale ritengo il numero sufficiente per determinare un dato statistico significativo.

Assumo il valore più alto tra le due medie (Aggiudic/V. mercato e P.b. asta agg/V.Merc) per applicarlo, come ribasso, al valore di mercato stimato al lordo dei costi e debiti. Il valore più alto è 91,6%, quindi il ribasso d'asta sarà pari al 8,4%.

Valore di mercato € 214.220
ribasso base d'asta 8,4% € - 17.994
VALORE BASE D'ASTA LOTTO € 196.226

A seguito di arrotondamento:

VALORE BASE D'ASTA LOTTO € 196.000



Conclusioni

Valore Base d'asta immobile Lotto Unico piena proprietà:

€ 196.000

Non esistono cause ostantiva alla vendita.

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando le loro disponibilità e le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC) e/o raccomandata.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 30/09/2025

Umberto Biagi arch.

