

Arch. Marco Caramante  
MaMaProgetti  
Via Alfieri, 8/a  
57025 - Piombino  
Tel. 056522761  
info@mamaprogetti.it

**TRIBUNALE DI LIVORNO - UFFICIO ESECUZIONI**

**N. Es. 101/2023**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dr. EMILIA GRASSI**

*Esecuzione promossa da:*

**BANCO BPM SPA**

*contro:*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto arch. Marco Caramante, Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti di Livorno al n. 438, con studio in Piombino, via Alfieri 8/a, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 20/07/2023, aver condotto il sopralluogo presso i beni immobili per cui é causa in data 20/07/2023, verificata la documentazione presente negli uffici pubblici, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine all'incarico conferitogli in data 29/06/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1) Continuità trascrizioni**

Relativamente ai beni individuati al CT fg 15 part.lle 185, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 275.

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
10/12/2009		21445	15/12/2009	[REDACTED]	1/1 USUF.		[REDACTED]	722/3000		DIVISIONE
				[REDACTED]	1/2 NUD. P.		[REDACTED]	722/3000		
				[REDACTED]	1/2 NUD. P.		[REDACTED]	722/3000		
							[REDACTED]	834/3000		
29/05/1996	15/12/2009	11870	21/10/1996	[REDACTED]	722/3000		[REDACTED]			successione
				[REDACTED]	722/3000		[REDACTED]			
				[REDACTED]	722/3000		[REDACTED]			
				[REDACTED]	834/3000		[REDACTED]			

Relativamente ai beni individuati al CF fg 15 part. 186 sub.602

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
10/12/2009		21445	15/12/2009	[REDACTED]	1/1 USUF.		[REDACTED]	722/3000		DIVISIONE
				[REDACTED]	1/1 NUD. P.		[REDACTED]	722/3000		
							[REDACTED]	722/3000		
							[REDACTED]	834/3000		
29/05/1996	15/12/2009	11870	21/10/1996	[REDACTED]	722/3000		CIRINEI GIOVANNI EUGENIO			successione
				[REDACTED]	722/3000					
				[REDACTED]	722/3000					
				[REDACTED]	834/3000					

**2) Esistenza di eventuali abusi edilizi**

Si rilevano abusi edilizi.

**3) Cause ostative alla vendita**

Non si rilevano cause ostative alla vendita



**4) Valore di stima dell'immobile**

Il valore di stima dell'immobile in oggetto è pari a € 192.500,00.

Il prezzo base d'asta è stimabile in € 154.000,00.

**5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali**

Beni immobili costituiti da appartamento uso civile abitazione posta al piano terreno di fabbricato residenziale in ambito rurale, con terreni agricoli, nel comune di Rosignano Marittimo, in località Nibbiaia, via di Montenero n. 20, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 186 sub. 602 e al Catasto Terreni al foglio 15 mapp.li 185, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 275, 277, 278.

**6) Stato di occupazione dell'immobile**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato, con presenza di mobilia.

\*\*\*

**Descrizione dei beni**

Beni immobili costituiti da appartamento uso civile abitazione posta al piano terreno di fabbricato residenziale in ambito rurale, con terreni agricoli, nel comune di Rosignano Marittimo, in località Nibbiaia, via di Montenero n. 20, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 15 part. 186 sub. 602 e al Catasto Terreni al foglio 15 mapp.li 185, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 275, 277, 278.

Confini del bene esaminato: Nord altra u.i., Est altra u.i., Sud altra u.i., Ovest via poderale.

L'appartamento è composto a piano terreno da soggiorno con angolo cottura, 3 camere, 2 bagni, 2 ripostigli.



La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 140.

Il fabbricato è realizzato con strutture in muratura in pietra, facciate intonacate e tinteggiate, con elementi decorativi in rilievo, copertura a falde inclinate con struttura lignea e manto in tegole di laterizio. Esternamente l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione, fatta eccezione per presenza di degrado della pitturazione in prossimità della scala esterna dovuto a umidità di risalita, con finiture buone. Internamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzione, anche se si evidenziano tracce di umidità di risalita localizzate. Le finiture sono costituite da infissi in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, sanitari standard. L'immobile è dotato di impianto idro-sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo a GPL, caminetto.

Il contesto urbano in cui è ubicato il fabbricato è costituito da zona rurale ambito collinare. I principali servizi alla residenza sono raggiungibili in pochi minuti d'auto.

I terreni agricoli sono costituiti da Bosco Ceduo (mq 2650), Seminativo (mq 8190) e Vigneto (mq 3090); si presentano in uno stato manutentivo scarso. Sulle particelle 277 e 278 insistono due piccoli fabbricati precari.

\*\*\*

#### Stato giuridico e di possesso degli immobili

L'appartamento identificato al CF al foglio 15 part. 186 sub 602 risulta di proprietà di [REDACTED], nuda proprietà 1/1 e di [REDACTED], usufrutto 1/1 come da Atto di Divisione del 10/12/2009 ai rogiti del Notaio D'ABRAMO



GAETANO rep. 50475/16028 trascritto in data 15/12/2009 al n. Registro

Particolare 21445 e al n. Registro Generale 12352.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla usufruttuaria, con presenza di mobilia.

I terreni identificati al CT al foglio 15 mapp.li 185, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 275, 277, 278 risultano di proprietà di

[REDACTED], nuda proprietà 1/2, [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà 1/2 e di [REDACTED]

[REDACTED] usufrutto 1/1 come da Atto di Divisione del 10/12/2009 ai rogiti del Notaio D'ABRAMO GAETANO rep. 50475/16028 trascritto in data 15/12/2009 al n. Registro Particolare 21445 e al n. Registro Generale 12352.

\*\*\*

**Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene**

Sull'immobile risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 1293 Registro Generale 7414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 663 del 09/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 15/06/2023 - Registro Particolare 7429 Registro Generale 10692 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1372 del 03/05/2023 ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

L'immobile non risulta facente parte di condominio.

\*\*\*

**Regolarità urbanistica ed edilizia**

L'immobile in oggetto risulta edificato in data anteriore al 1942.

Successivamente risultano agli atti del Comune di Rosignano le seguenti pratiche edilizie:

Pratica Edilizia n. 437 del 1993

Condono n. 737/1995

Condono n. 1754/1994

Rispetto alla planimetria del 1998 redatta dall'agronomo Langastro

Fabio, risultano le seguenti difformità:

- Ampliamento del soggiorno, tramite tamponatura di porticato esterno (facente parte di altra u.i. identificata al sub. 601) e demolizione di parete in origine presente tra suddetto porticato e il soggiorno.

- Annessione di vano sottoscala di pertinenza di altra u.i. identificata al sub. 601

- modifiche alla distribuzione interna, con opere sulle pareti portanti e realizzazione di tramezzature, creazione di servizio igienico e ripostiglio.

Non sono stati reperiti titoli abitativi per i due fabbricati precari presenti sulle part.lle 277 e 278.

Suddette difformità risultano in parte regolarizzabili tramite sanatoria edilizia, catastale e strutturale (modifiche alla distribuzione interna). Per le altre difformità è necessario il ripristino.

I costi per quanto sopra sono indicativamente stimabili in € 15.000,00

\*\*\*

**Conformità catastale**

I beni immobili in oggetto sono identificati al Catasto Fabbricato del Comune di Rosignano al:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
15	186	602			A/3	3	7 vani	Totale: 147 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 147 m <sup>2</sup>	Euro 777,27

I beni immobili in oggetto sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Rosignano al:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							Reddito	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.			
						ha	are ca				
								Dominicale		Agrario	
15	185		-	BOSCO CEDUO	03	02	50		Euro 0,05 Lire 100	Euro 0,04 Lire 75	
15	195		-	SEMINATIVO	04	22	80		Euro 2,36 Lire 4.560	Euro 2,36 Lire 4.560	
15	196		-	BOSCO CEDUO	03	10	40		Euro 0,21 Lire 416	Euro 0,16 Lire 312	
15	197		-	SEMINATIVO	05	22	60		Euro 0,58 Lire 1.130	Euro 0,58 Lire 1.130	
15	198		-	BOSCO CEDUO	03	13	60		Euro 0,28 Lire 544	Euro 0,21 Lire 408	
15	199		-	VIGNETO	02	08	80		Euro 4,77 Lire 9.240	Euro 4,32 Lire 8.360	
15	200		-	SEMINATIVO	05	17	60		Euro 0,45 Lire 880	Euro 0,45 Lire 880	
15	201		-	VIGNETO	02	22	10		Euro 11,98 Lire 23.205	Euro 10,84 Lire 20.995	
15	275		-	SEMINATIVO	04	18	90		Euro 1,95	Euro 1,95	



Lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale fatta eccezione per quanto già dettagliato in merito alla conformità edilizia.

\*\*\*

#### Servitù

Non si rilevano servitù.

\*\*\*

#### Valore di mercato

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.



L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

La superficie commerciale lorda dell'immobile, da misure rilevate in sede di sopralluogo e applicati i coefficienti correttivi, risulta pari a:

abitazione                      mq 140 x 100% = mq 140

-----

**tot. Sup. commerciale                      mq 140**

I compartivi a fonte OMI – I sem. 2023 - risultano per immobili simili in zona, in condizioni di normale manutenzione, pari a un minimo di €/mq 1.100,00 a un massimo di €/mq 1.550,00, con un valore medio pari a 1.325,00



I comparativi riferiti a immobili simili in vendita in zona presentano un prezzo medio, rettificato in base alle caratteristiche del bene periziato, pari a **€/mq 1.367,00** (come esplicitato nella tabella dei comparativi allegata).

Pertanto, il valore di mercato in normali condizioni e tempi di vendita è stimabile, per l'abitazione, in:

$$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 1.367,00 = \text{€ } 191.380,00$$

Per i terreni agricoli si sono presi a riferimento i valori OMI (come da tabelle allegate)

$$\text{Bosco ceduo mq } 2650 \times \text{€/mq } 0,42 = \text{€ } 1.113,00$$

$$\text{Seminativo mq } 8190 \times \text{€/mq } 1,15 = \text{€ } 9.418,50$$

$$\text{Vigneto mq } 3090 \times \text{€/mq } 1,83 = \text{€ } 5.654,70$$

$$\text{Totale terreni agricoli € } 16.186,20$$

**Valore di mercato del compendio immobiliare (arrotondato e con detratti i costi di regolarizzazione) € 192.500,00.**

Tenuto conto di quanto sopra, considerati i tempi di vendita più ristretti e tutte le condizioni legate alla modalità di vendita tramite asta, il prezzo base d'asta più conveniente è ottenibile tramite una riduzione del 20% del valore commerciale.

$$\text{Valore base d'asta: € } 192.500,00 \times 80\% =$$

$$\text{€ } 154.000,00$$



\*\*\*

**Regime di vendita**

La vendita del bene immobile in oggetto è soggetta a imposta di registro.

\*\*\*

**Agevolazioni fiscali prima casa**

Il bene immobile sub. 602 ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

\*\*\*

**Diritto di prelazione**

Non sussistono, per l'immobile sub. 602, i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/2005.

I terreni agricoli sussiste il diritto di prelazione agraria.

\*\*\*

**Circostanze ostative alla vendita**

Non si rilevano cause ostative alla vendita.



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega la documentazione di corredo da lui prodotta e quella reperita negli archivi degli uffici pubblici.

Con osservanza.

(Il CTU)

Piombino, li 03 - 01- 2023



(seguono allegati con distinta)

**MARCO CARAMANTE**

**Valutatore Immobiliare**

**UNI 11558**



**Numero di registro:**

**VIMM2019-00169**

**Data di rilascio:**

**24-Jul-19**

**Data di ultima modifica:**

**24-Jul-19**

**Data di prossimo rinnovo:**

**23-Jul-25**

