

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA XXXXXX XXXXXX



Esecuzione Immobiliare n° 113/2023 R.G.

- Promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Data decreto di nomina: 08/07/2023
- Data trasmissione giuramento: 10/07/2023
- Data udienza ex 569 cpc: 26/09/2024



LOTTO UNICO

Piena proprietà di UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, PORZIONE DI FABBRICATO posto in ROSIGNANO M.MO (LI), Fraz. CASTIGLIONCELLO, Via ISONZO n.34 al piano INTERRATO-TERRA-PRIMO e distinto al N.C.E.U. del Comune di Rosignano M.mo (LI) al Foglio 48 particella 697 subalterno 601 e UN POSTO AUTO SCOPERTO, posto in ROSIGNANO M.MO (LI), Fraz. CASTIGLIONCELLO, Via ISONZO n.34 al piano TERRA e distinto al N.C.E.U. del Comune di Rosignano M.mo (LI) al Foglio 48 particella 697 subalterno 15



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	-
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				
	notaio	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Data	27/10/2011	repertorio	53099/18137
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	04/11/2011	n. particolare	11407/17488

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx				
	notaio	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	data	22/07/1980	repertorio	20525/2009
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	28/07/1980	n. particolare	5461/7653

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Dal sopralluogo effettuato in data 09/04/2024, l'immobile NON è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopraccitati. Gli abusi rilevati riguardano il piano interrato con modifiche interne alle pareti divisorie e alle superfici finestrate che danno sullo scannafosso. Inoltre è stata realizzata un'ulteriore porzione di scannafosso sul lato sud/ovest non identificata nella pratica edilizia SCIA 331/2012 e succ. varianti. Al piano primo è stato rappresentato erroneamente il balcone nelle tavole grafiche di progetto della scia 331/2012 e succ. var., in quanto nelle precedenti pratiche edilizie il balcone risulta correttamente realizzato e autorizzato. Altre piccole variazioni rientrano nel 2% per le tolleranze costruttive. Per sanare le difformità individuate nelle planimetrie allegata dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria e richiesta vincolo idrogeologico in sanatoria. Risulta da presentare anche l'attestazione di agibilità a seguito dei lavori eseguiti con SCIA n.331/2012 prot.952 del 22/03/2012 e successive varianti. Tutti gli abusi sono sanabili. Si prevede per la regolarizzazione un importo complessivo pari a € 8.439,00 (vedi all. 17).

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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



8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

L'immobile allo stato attuale è occupato dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dai figli xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Il canone (se presente) è congruo	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	------	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Rosignano M.mo (LI), Via Isonzo n.34 e da un posto auto scoperto
L'immobile è disposto su 3 livelli al piano interrato, terra e primo, senza ascensore, allo stato attuale è adibito a civile abitazione ed è composto da n.1 ampio soggiorno, n.1 cucina, tramite scale interne si accede al piano primo dove sono ubicate n.1 camera con balcone, n.1 camera con terrazzo, n.1 disimpegno e n.1 bagno;
Sempre dal locale soggiorno si accede tramite scale interne al piano interrato che è composto da n.3 ripostigli, n.1 lavanderia, n.1 disimpegno e lo scannafosso sul lato sud/ovest.
L'unità abitativa è censita al N.C.E.U. del Comune di Rosignano M.mo al Foglio 48 particella 697 subalterno 601, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 128 mq., rendita catastale di euro 856,03
Il posto auto scoperto è censita al N.C.E.U. del Comune di Rosignano M.mo al Foglio 48 particella 697 subalterno 15, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq., rendita catastale di euro 50,61.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	395.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	8.439,00
Debiti condominiali	0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	386.561,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	355.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	8.439,00
Debiti condominiali	0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	347.061,00 Arr. 347.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----



Il Sottoscritto Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con studio tecnico in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. xxxxxxxxx e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Livorno è stato nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva n.113/2023 in data 08/07/2023 con Giuramento e Accettazione in data 10/07/2023.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®
INDICE**A) ANALISI PRELIMINARE**

- A1: INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI*
- A2: IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA*
- A3: IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA*
- A4: GRAVAMI SULLA PROPRIETA'*
- A5: STATO DI POSSESSO*
- A6: VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE*
- A7: DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO*
- A8: PENDENZE GIUDIZIARIE*
- A9: CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI*

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B1: DESCRIZIONE DEL BENE*
- B2: CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE*
- B3: CARATTERISTICHE DELLA ZONA UBIcata*

C) STIMA DEL BENE

- C1: SCELTA DELLE MODALITA' DI VENDITA DEI LOTTI*
- C2: SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA*
- C3: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO*
- C4: DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA*

D) CONCLUSIONI**E) ALLEGATI**

A) ANALISI PRELIMINARE

A1) INQUADRAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, porzione di fabbricato ubicato in Rosignano Marittimo, fraz. Castiglioncello, via Isonzo n.34

Trattasi di una zona residenziale nella parte a nord/est della frazione Castiglioncello a 600 metri dal mare e dalla zona commerciale/servizi.

L'unità abitativa è disposta al piano terra e piano primo con un piano interrato adibito a magazzini, senza ascensore, ed una corte esterna esclusiva adibita a giardino; Allo stato attuale è composto da n.1 ampio soggiorno, n.1 cucina, tramite scale interne si accede al piano primo dove sono ubicate n.1 camera con balcone, n.1 camera con terrazzo, n.1 disimpegno e n.1 bagno; Sempre dal locale soggiorno si accede tramite scale interne al piano interrato che è composto da n.3 ripostigli, n.1 lavanderia, n.1 disimpegno e lo scannafosso sul lato sud/ovest.

Completa il lotto un posto auto scoperto adiacente all'abitazione con accesso da via Isonzo.

L'appartamento confina:

- a Ovest con complesso immobiliare censita al NCEU Rosignano M.mo foglio 48 particella 663
- a Nord con unità abitative censite al NCEU Rosignano M.mo foglio 48 particella 697 sub.2 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e foglio 48 particella 697 sub. 6 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- a Sud con terreno adibito a bosco censito al NCT Rosignano M.mo foglio 48 particella 696 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- a Est con unità abitativa censita al NCEU Rosignano M.mo foglio 48 particella 697 sub. 602 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx





A2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Dati Identificativi Civile Abitazione:

Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) (LI) Foglio 48 Particella 697 Subalterno 601 - Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Classamento: Rendita: Euro 856,03

Indirizzo: VIA ISONZO n. 34 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 128 mq. Totale escluse aree scoperte: 120 mq.

Intestati catastali: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati di classamento:

dal 22/05/1980 al 01/01/1992 - Immobile predecessore

Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) (LI) Foglio 63 Particella 1364 Subalterno 4

Foglio 63 Particella 2715

Rendita: Lire 1.608, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Partita: 1006841

COSTITUZIONE del 22/05/1980 in atti dal 11/11/1993 (n. 1806.1/1980)

dal 01/01/1992 al 01/01/1994 - Immobile predecessore

Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) (LI) Foglio 63 Particella 1364 Subalterno 4

Foglio 63 Particella 2715

Rendita: Lire 2.010.000, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Partita: 1006841

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 01/01/1994 al 12/06/2007 - Immobile predecessore

Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) (LI) Foglio 63 Particella 1364 Subalterno 4

Foglio 63 Particella 2715

Rendita: Euro 790,18, Rendita: Lire 1.530.000

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Partita: 1006841

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1994

dal 12/06/2007 al 26/01/2015 - Immobile predecessore

Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) (LI) Foglio 48 Particella 697 Subalterno 4

Foglio 48 Particella 697 Subalterno 12

Rendita: Euro 790,18, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Rendita: Lire 296.000 - Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq

Partita: 1006841

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 01/01/1994 al 12/06/2007 - Immobile predecessore

Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) (LI) Foglio 63 Particella 2638 Subalterno 1

Rendita: Euro 50,61

Rendita: Lire 98.000 - Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq

Partita: 1006841

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

dal 12/06/2007 - Immobile attuale

Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) (LI) Foglio 48 Particella 697 Subalterno 15

Rendita: Euro 50,61 - Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/06/2007 Pratica n. LI0080692 in atti dal 12/06/2007 (n. 25584.1/2007)

La planimetria catastale agli atti **risulta conforme** allo stato dei luoghi.

A3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosignano M.mo è scaturito che il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in esame è identificato nel:

- Centro Abitato Rosignano – Castiglioncello - Chioma
- Tessuto Ba (tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati) art.85 N.T.A. del P.O.
- Vincolo Paesaggistico
- Vincolo Idrogeologico
- Pericolosità Sismica S3 (pericolosità sismica elevata per amplificazione strategica art.131-132 N.T.A.)
- Pericolosità Idraulica I1 (Pericolosità Bassa)
- Pericolosità Geologica G3 (pericolosità geologica elevata art.135 tab.A1-A2 N.T.A. del P.O.)

Tramite ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosignano M.mo in data 28/05/2024, è stato reperito presso l'archivio il progetto originario di costruzione :

- Concessione Edilizia n.230/76 del 14/01/1977 con varianti approvate il 30/01/78, il 07/05/79 e il 06/09/79.

Tramite la ricerca è stato possibile accertare che sull'immobile in questione sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- dichiarazione di inizio lavori (pratica vincolo idrogeologico n.1430/2011) prot.37373 del 06/12/2011 relativa a sbassamento di un locale interrato nel perimetro dell'edificio.
- SCIA n.331/2012 prot.952 del 22/03/2012 per modifiche interne all'unità immobiliare
- Autorizzazione n.359 del 19 giugno 2012 pratica paesaggistica n.398/2012 per ampliamento, e modifiche prospettiche ad un unità immobiliare e realizzazione di piscina.
- Autorizzazione n.415 del 17 luglio 2012 pratica vincolo idrogeologico n.741/2012 per ampliamento di unità immobiliare.
- Variante SCIA 331/2012 prot.24920 del 19/07/2012 per ampliamento di unità immobiliare e deposito genio civile prot.185429 del 28 giugno 2012.
- Autorizzazione pratica vincolo idrogeologico n.1138/2012 per realizzazione di piscina
- richiesta di permesso a costruire prot.33422 del 05/10/2012 per realizzazione di piscina PRATICA ARCHIVIATA con comunicazione comunale del 17/10/2014 per mancanza di invio documentazione entro i termini richiesti.
- Variante Autorizzazione paesaggistica pratica n.398/2012 richiesta con prot.6302 del 10/02/2014 relativa a modifiche aperture del fabbricato e realizzazione di accesso esterno allo scannafosso.
- dichiarazione di fine lavori e variante finale SCIA 331/2012 prot.12943 del 20/03/2015 per modifiche di aperture esistenti e realizzazione di accesso esterno con relazione fine lavori e certificato rispondenza parziale genio civile prot.27341 del 3 febbraio 2015.

Dalla ricerca effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno in data 28/05/2024 è stato reperito il Permesso di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Rosignano M.mo il 22/02/1980.

A seguito della SCIA 331/2012 e succ. Varianti non è stata presentata l'attestazione di agibilità richiesta dal comune con comunicazione in data 11/05/2016 prot.21744.

Dal sopralluogo effettuato in data 09/04/2024, l'immobile **NON è conforme** ai titoli abilitativi edilizi sopracitati.

Gli abusi rilevati riguardano il piano interrato con modifiche interne alle pareti divisorie e alle superfici finestrata che danno sullo scannafosso.

Inoltre è stata realizzata un'ulteriore porzione di scannafosso sul lato sud/ovest non identificata nella pratica edilizia SCIA 331/2012 e succ. varianti.

Al piano primo è stato rappresentato erroneamente il balcone nelle tavole grafiche di progetto della scia 331/2012 e succ. var., in quanto nelle precedenti pratiche edilizie il balcone risulta correttamente realizzato e autorizzato.

Altre piccole variazioni rientrano nel 2% per le tolleranze costruttive.



Livorno - Territorio in data 19 agosto 2011 al n. 5461 del Registro Particolare da potere di
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Firmato Da: LOBOSCO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15068f5ba9a58235062445816c6d7231



B1: DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, porzione di fabbricato ubicato in Rosignano Marittimo, fraz. Castiglioncello, via Isonzo n.34

L'unità abitativa è disposta al piano terra e piano primo con un piano interrato adibito a magazzini, senza ascensore, ed una corte esterna esclusiva adibita a giardino; Allo stato attuale è composto da n.1 ampio soggiorno con una superficie utile (s.u.) di mq.29,88, n.1 cucina di mq.13,41, tramite scale interne si accede al piano primo dove sono ubicate n.1 camera di mq.13,70 con balcone, n.1 camera di mq.9,42 con terrazzo, n.1 disimpegno di mq.3,07 e n.1 bagno di mq.3,00;

Sempre dal locale soggiorno si accede tramite scale interne al piano interrato che è composto da n.3 ripostigli di mq.15,00, mq.12,40 e mq.13,42, n.1 bagno di mq.6,94, n.1 disimpegno di mq.5,90 e lo scannafosso sul lato sud/ovest.

Completa il lotto un posto auto scoperto adiacente all'abitazione con accesso da via Isonzo.

L'altezza dei locali al piano terra e piano primo è di ml.2,80.

L'altezza dei locali al piano interrato è di ml.2,00 e 1,70.

L'appartamento risulta provvisto di:

- impianti igienico sanitario ed elettrico in buono stato di manutenzione;
- l'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da una caldaia IMMERGAS VICTRIX ZEUS SUPERIOR 32 KW (gas metano) matricola 5187932-7 registrata al SIERT con codice catasto impianti n. 0000663289
- E' presente anche un impianto di climatizzazione multi split marca DAIKIN modello 2MXS40FV18.
- La Portafinestra di ingresso e le finestre sono in pvc bianco con doppio vetro/intercapedine aria e le porte per accesso ai vari locali interni in legno color bianco;
- Pavimentazione principale dell'abitazione è in parquet;
- I locali bagno sono dotati di arredi quali wc, bidet, lavabo e doccia in buono stato di manutenzione.
- soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;

Lo stato generale di manutenzione interna dei vani dell'appartamento risulta in buono stato di manutenzione ad eccezione dell'umidità di risalita al piano interrato e i problemi strutturali dovuti alle movimentazioni del terreno sottostante che richiedono interventi di consolidamento strutturale;

L'appartamento sviluppa una superficie utile interna al netto dei muri perimetrali di pertinenza e muri interni di mq.72,48 che si aggiungono a mq.3,75 del balcone e mq.14,35 della terrazza.

I locali non abitabili al piano interrato si sviluppano per una superficie utile interna al netto dei muri perimetrali di pertinenza e muri interni di mq.53,66 a cui si aggiungono mq.17,50 di scannafosso.



Completano il lotto mq.302,00 di giardino esclusivo e mq.20,00 di posto auto scoperto.

Con riferimento all'elaborato grafico agli atti si può rilevare una superficie commerciale (calcolata ai sensi della norma Uni 10750, DPR marzo 1998, n.138 e norma ISO 9836) di **mq.164,74**

DESTINAZIONE VANI	SUPERFICIE REALE (mq) (da parametri UNI 10750)	ALIQUOTA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUP. COPERTA VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI	92,90	1	92,90
SUPERFICIE PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI	54,84	0,5	27,42
SUPERFICIE PERTINENZE ACCESSORIE NON COMUNICANTI	16,50	0,25	4,13
SUPERFICIE PERTINENZIALE BALCONI, TERRAZZI	20,30	0,3	6,09
SUPERFICIE PERTINENZIALE GIARDINI	302,00	0,1	30,20
POSTO AUTO SCOPERTO	20,00	0,2	4,00
TOTALE			164,74

Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto.



FOTO 1: VISTA ESTERNA FABBRICATO



FOTO 2: VISTA INTERNA SOGGIORNO



FOTO 3: VISTA INTERNA CAMERA



FOTO 4: VISTA INTERNA BAGNO

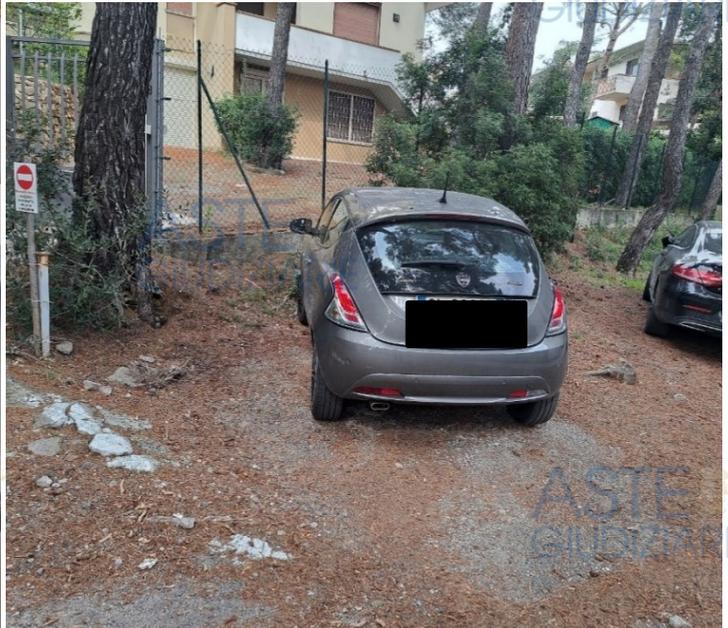


FOTO 5: POSTO AUTO SCOPERTO





FOTO 6: PARTICOLARE DANNI STRUTTURALI SOGGIORNO

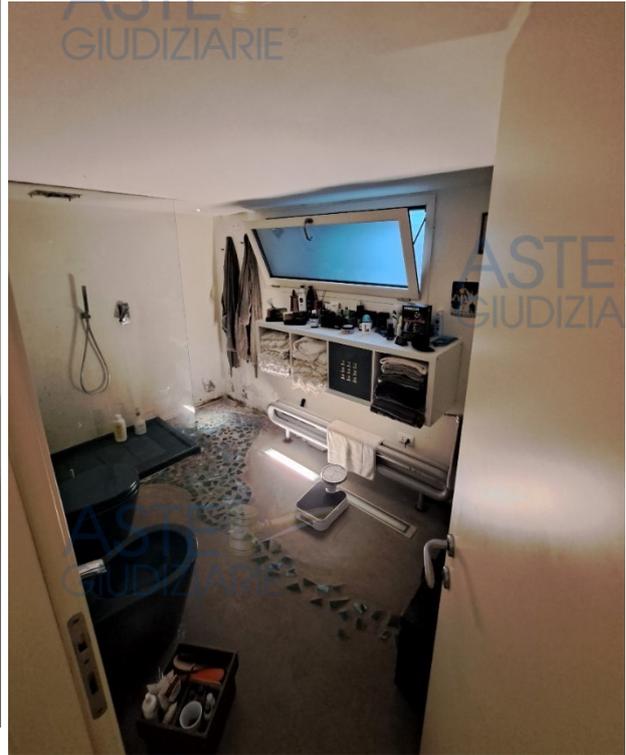
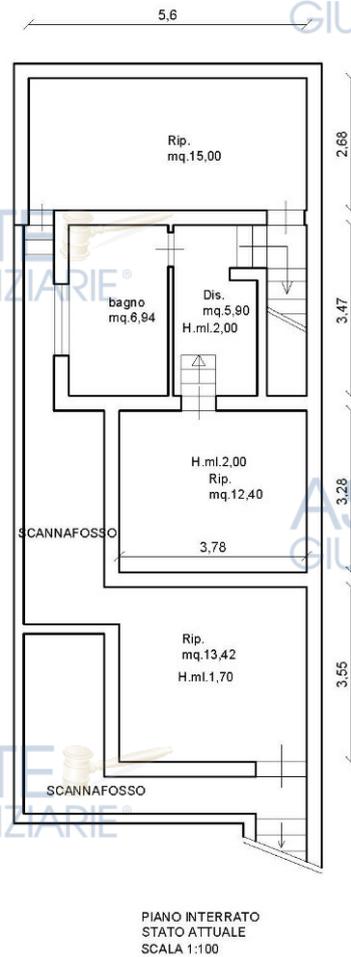
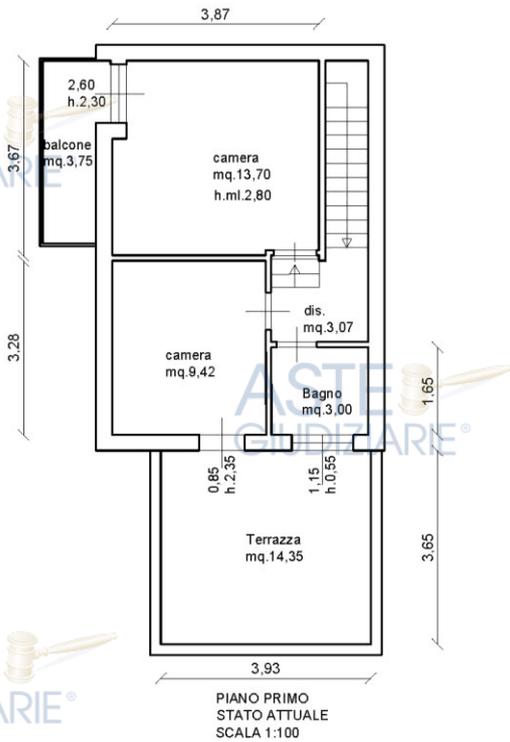
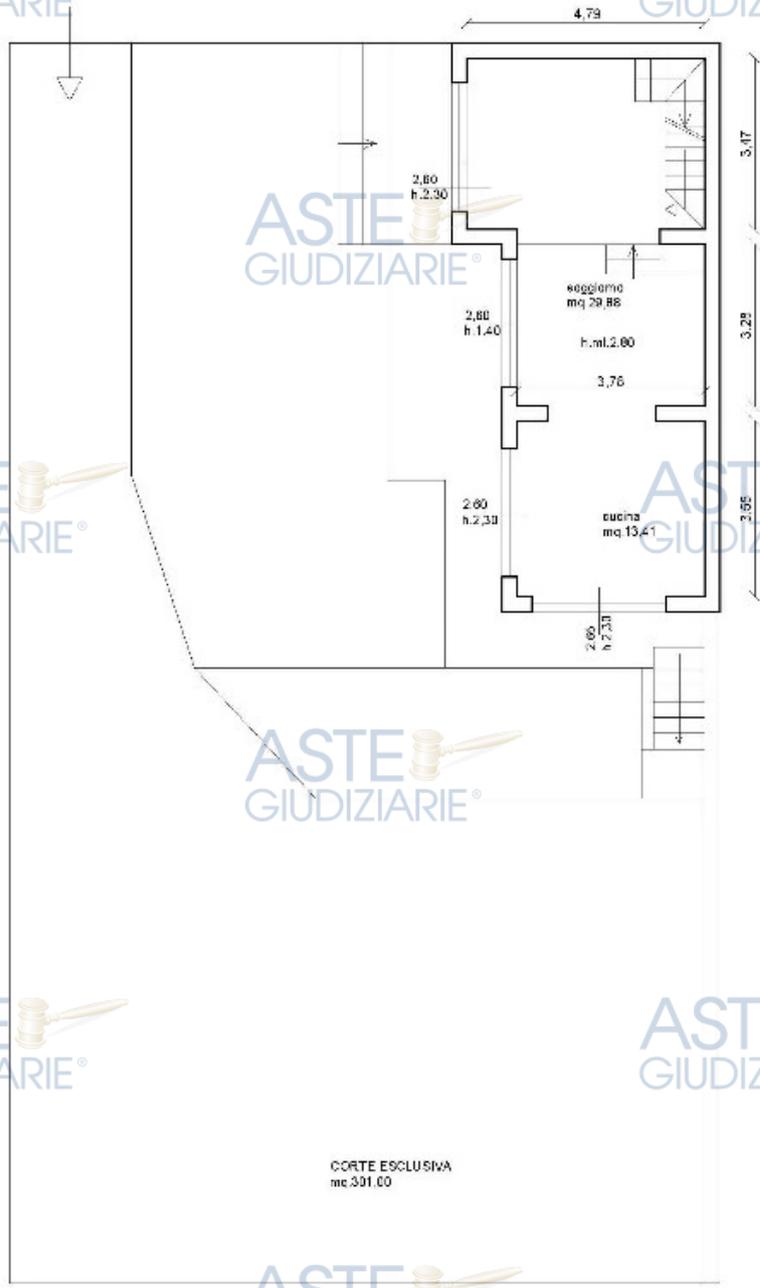


FOTO 7: VISTA INTERNA CANTINA-BAGNO





CORTE ESCLUSIVA
mq. 301,00

PIANO TERRA
STATO ATTUALE
SCALA 1:100



B2: CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Trattasi di un fabbricato isolato su n.4 lati, composto da n.6 abitazioni con ciascuno la sua corte esclusiva; nel lotto sono ricompresi anche n.6 posti auto scoperti.

Il fabbricato è strutturato due piani fuori terra e un piano interrato con struttura portante in muratura, tetto a capanna e manto di copertura in coppi in cotto.

Le facciate esterne del fabbricato sono in buono stato di conservazione ad eccezione delle crepe dovute ai problemi strutturali del fabbricato (dovuti ai movimenti del terreno sottostante) che richiedono interventi di consolidamento.

B3: CARATTERISTICHE DELLA ZONA UBCATA

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato ubicato in Rosignano M.mo, Fraz. Castiglioncello, via Isonzo n.34, in una zona residenziale di pregio a 600 metri dalle attività commerciali/servizi della Fraz. Castiglioncello.

ASTE
GIUDIZIARIE®



C1: SCELTA DELLE MODALITA' DI VENDITA DEI LOTTI

Trattasi di un unico immobile su cui non è possibile eseguire una suddivisione in lotti (LOTTO UNICO)

C2: SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Nel presente caso, trattandosi di immobili a destinazione ordinaria, si ritiene opportuno procedere con il metodo del confronto di mercato denominato MCA (Market Comparison Approach).

È una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; Si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e degli immobili da valutare.

Il valore di mercato deriva dal prezzo corretto, ovvero dal prezzo degli immobili di confronto corretti per gli aggiustamenti delle caratteristiche prese in esame nella stima.

Per i dettagli relativi alla metodologia ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto più ampiamente indicato nell'Allegato n.18

C3: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Basandosi sulle compravendite degli ultimi tre anni relative ad unità immobiliari ubicate nel Comune di Rosignano M.mo, Fraz. Castiglioncello, e tenendo conto dello stato di manutenzione e delle varie caratteristiche dell'immobile in questione, si ottiene il seguente valore di mercato di **€ 395.000,00**

Per i dettagli relativi alla metodologia ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto più ampiamente indicato nell'Allegato n.18.

- A seguito del valore di Mercato ottenuto si ottiene un valore al mq. in relazione alla superficie commerciale che corrisponde a:

$$€ 395.000,00 : \text{mq.}164,74 = \text{€/mq. } \mathbf{2.397,72}$$

- Il valore di mercato decurtate le spese regolarizzazione, messa in pristino e debiti condominiali corrisponde a:

$$€ 395.000,00 - € 8.439,00 = \text{€ } \mathbf{386.561,00}$$

C4: DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo.

Nel caso in esame, Considerando le disposizioni descritte nel quesito al punto B-8:

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

Per le considerazioni sopra espresse, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, può essere valutato pari al 10% del Valore di Mercato; Quindi avremo:

Valore di Mercato al lordo delle spese € 395.000,00

Detrazione del 10% € 39.500,00

Detrazione spese di ripristino € 0,00

Spese per sanatoria, sanzioni € 8.439,00

Si ritiene che il Valore Base d'Asta più conveniente per la piena proprietà sia di **€ 347.061,00 arrotondato a € 347.000,00.**

D) CONCLUSIONI

Il Più probabile Valore di Mercato al lordo delle spese è dato dalla media dei prezzi corretti come rappresentato nella tabella della sintesi valutativa (all.18) che corrisponde a **€.395.000,00**

Il Valore Base d'Asta (par.C4) è stato valutato in **€.347.000,00**

La vendita dell'unità immobiliare è soggetta ad imposta di registro e ricade nelle categorie catastali per i quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs.122/2005.

Non Risultano formalità potenzialmente ostative alla vendita.

C.T.U.

Livorno, 16/07/2024

Geom. Andrea Lobosco

E) ALLEGATI

1. *Nomina e Quesito*
2. *Prospetto riassuntivo*
3. *Comunicazione sopralluogo*
4. *Certificati ufficio anagrafe soggetti coinvolti*
5. *Nota agenzia entrate*
6. *Visura storica catastale*
7. *Planimetria Catastale*
8. *Estratto mappa catastale*
9. *Pratiche edilizie*
10. *Visure conservatoria RR.II.*
11. *atto di provenienza*
12. *Nota di trascrizione r.g.17488 r.p.11407 del 04.11.2021 – atto compravendita*
13. *Nota di trascrizione r.g.7653 r.p.5461 del 28.07.1980 – atto compravendita*
14. *Documentazione fotografica*
15. *Stato autorizzato immobile*
16. *Rilievo dello stato di fatto dell'immobile*
17. *Regolarizzazione Abusi*
18. *Analisi e determinazione del più probabile valore di mercato*
19. *Perizia di stima in versione privacy*
20. *planimetrie in formato JPG*
21. *Fotografie in formato JPG*

