

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

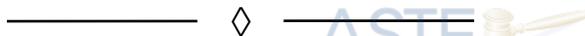


Esecuzione Immobiliare n° 179/2023 R.G.

- Promossa da: *xxxxxxxxxxxxx mandataria di xxxxxxxxxxxxxx., cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxx (Avv.to xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)*
- contro: *xxxxxxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*
- esperto stimatore: *xxxxxxxxxxxxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*
- Data decreto di nomina: *01/12/2023*
- Data trasmissione giuramento: *04/12/2023*
- Data udienza ex 569 cpc: *27/06/2024*

LOTTO UNICO

Piena proprietà di APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, PORZIONE DI FABBRICATO posto in CECINA (LI), Via AURELIA SUD n.63/A al piano TERRA. e distinto al N.C.E.U. del Comune di Cecina al Foglio 42 particella 81 subalterno 602



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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	XXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	ALTERIO ANNA	Data	17/02/2010	repertorio	79607/15865
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	22/02/2010	n. particolare	712/3288

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	CRISTIANI MAURO	data	29/01/2007	repertorio	116131/31854
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	09/02/2007	n. particolare	1517/2770

Periodo	ATTO	DECRETO DI TRASFERIMENTO				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	TRIBUNALE	data	20/07/2005	repertorio	180/2002
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	22/07/2005	n. particolare	8124/15975

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	TAMMA FRANCESCO PAOLO	data	05/10/1995	repertorio	62241
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	14/10/1995	n. particolare	7399/11124

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

<p>- Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate rispetto alla DIA n.208/2010 del 15/03/2010, consistenti nella realizzazione di modifiche interne alla civile abitazione, risultano modifiche non sanabili, soggette a ripristino dello stato dei luoghi in quanto non rispettano i requisiti di legge e igienico-sanitari e non sono variazioni idonee per una richiesta di deroga asl.</p> <p>- Il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione risulta non autorizzato, in quanto il proprietario all'epoca, il Sig. xxxxxxxxxx con l'autorizzazione n. 278A/90 relativa a modifiche interne/esterne al magazzino richiede anche l'annullamento dell'autorizzazione n.31A/90 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione (con parere favorevole della C.E. n.388 del 11/12/1990); La DIA n.3/2007 relativa a ristrutturazione edilizia dell'immobile non è relativa ad un cambio di destinazione d'uso e viene erroneamente preso come stato legittimo la P.E.31A/90 prot.2075/90.</p> <p>A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico Comunale, esistono i requisiti per la richiesta di un permesso a costruire in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso con pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, percentuale costi di costruzione, versamento monetizzazione parcheggi, spese tecniche e sanzioni vincolati al rilascio della deroga ASL.</p> <p>Il permesso a costruire in sanatoria, come sopra descritto, è vincolato alla deroga ASL, in quanto la larghezza del locale bagno risulta inferiore di ml.1,50 e il rapporto aeroilluminante del vano camera non raggiunge i requisiti minimi di legge; il sottoscritto, tramite mail, ha esposto il problema all'ufficio Asl di competenza, e risulta avere caratteristiche potenzialmente idonee per il rilascio.</p> <p>In caso di parere negativo da parte della commissione ASL di competenza può essere richiesto il permesso a costruire in sanatoria riadattando l'appartamento in conformità ai requisiti igienico sanitari con una diversa distribuzione dei tramezzi interni del locale bagno e camera.</p>

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 dal Sig. xx e dal figlio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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 Cecina (LI), Via Aurelia Sud n.63/A
L'immobile è posto al piano terra, senza ascensore, allo stato attuale è adibito a civile abitazione ed è composto da soggiorno/cucina, n.1 disimpegno, n.1 Bagno, n.1 camera e n.1 studio;
L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Cecina al Foglio 42 particella 81 subalterno 602, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq., rendita catastale di euro 340,86.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	86.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	23.196,77
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	63.303,23

Prezzo base d'asta al lordo spese	72.660,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	23.196,77
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	49.463,23 arr. € 49.500,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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



Il Sottoscritto Geom xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx, con studio tecnico in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di xxxxxxxxxxxxxxxx e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Livorno è stato nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva n.179/2023 in data 02/12/2023 con Giuramento e Accettazione in data 04/12/2023.

LOTTO UNICO**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**

A2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 subalterno 602

Classamento: Rendita: Euro 340,86; Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA AURELIA SUD n. 65 Piano T

Dati di superficie: Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte: 58 mq.

Intestati catastali: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati di classamento:

- dal 14/01/1986 al 14/01/1986 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 1,

Rendita: Lire 1.100, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Partita: 3905

- dal 14/01/1986 al 14/01/1986 Immobile predecessore

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 13, Partita: 3905

ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 14/01/1986 in atti dal 21/08/1987 (n. 162D/1986)

Annotazioni: da verificare

- dal 14/01/1986 al 25/05/1990 Immobile predecessore

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 13, Rendita: Lire 396

Categoria C/2d), Classe 3, Consistenza 55 mq, Partita: 3905

VARIAZIONE del 14/01/1986 in atti dal 30/10/1995 CLS (n. 162.4/1986)

- dal 25/05/1990 al 01/01/1992 Immobile predecessore

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 13, Rendita: Lire 460

Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 64 mq. Partita: 1007037

VARIAZIONE del 25/05/1990 in atti dal 30/10/1995, AMPLIAMENTO (n. 10605.1/1990)

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

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 13, Rendita: Lire 1.030.400

Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 64 mq, Partita: 1007037,

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- dal 01/01/1994 al 24/01/2007 Immobile predecessore

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 13, Rendita: Euro 152,04,

Categoria C/2d), Classe 3, Consistenza 64 mq, Partita: 1007037

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

- dal 24/01/2007 al 08/02/2008 Immobile attuale

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 602, Rendita: Euro 284,05

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, VARIAZIONE del 24/01/2007 Pratica n. LI0010669 in atti dal 24/01/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3159.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

- dal 08/02/2008 al 26/01/2009 Immobile attuale

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 602, Rendita: Euro 245,32

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 2,5 vani

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/02/2008 Pratica n. LI0014928 in atti dal 08/02/2008, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.3648.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

- dal 26/01/2009 Immobile attuale

Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 42 Particella 81 Subalterno 602, Rendita: Euro 340,86

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,0 vani VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2009

Pratica n. LI0010731 in atti dal 26/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 688.1/2009)

Notifica effettuata con protocollo n. LI0013300 del 30/01/2009

Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

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

La planimetria catastale è stata registrata correttamente in riferimento all'ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. n.208/2010 del 15/03/2010); quindi la sua conformità è vincolata al ripristino dello stato dei luoghi riferiti agli abusi non sanabili e al permesso di costruire in sanatoria e deroga asl per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione come descritto nel paragrafo successivo A3 e all'allegato 20.

A3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA

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

- UTOE 4 (U.T.O.E. della "Vecchia Aurelia e frangia urbana")
- Sottosistema I4 (Sottosistema della "citta in aggiunta")
- Modificazione 4: rinnovo e sostituzione degli edifici
- Pericolosità geologica G.1
- Pericolosità idraulica I.1
- Pericolosità sismica locale S.3
- Vulnerabilità delle falde V.2

- Identificata all'interno della scheda urbanistica D14

Tramite ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cecina in data 19/01/2024, non è stato possibile reperire presso l'archivio il progetto originario di costruzione (Costruzione fabbricato antecedente al 1967);

Tramite la ricerca è stato possibile accertare che sul Fabbricato in questione sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.31/90 prot.20785/90 annullata successivamente con l'Autorizz. n.278/90
- Autorizzazione n.278/90 del 13/12/1990 relativa ad annullamento p.e. 31/90 e allargamento della porta di accesso del magazzino
- D.I.A. n.3/2007 del 03/01/2007 relativa a ristrutturazione edilizia con frazionamento e fusione con dichiarazione di fine lavori del 09/03/2007 prot.7181.

- D.I.A. n.208/2010 del 15/03/2010 per manutenzione straordinaria con dichiarazione di inizio lavori del 02/04/2010 prot.10794 e dichiarazione di fine lavori del 15/04/2010 prot.12046

Dalla ricerca effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno in data 19/01/2024 non è stato reperita Attestazione di Abitabilità/agibilità;

Dal sopralluogo effettuato in data 17/01/2024, l'immobile **NON è conforme** ai titoli abilitativi edilizi sopracitati.

- Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate rispetto alla DIA n.208/2010 del 15/03/2010, consistenti nella realizzazione di modifiche interne alla civile abitazione, risultano modifiche non sanabili, soggette a ripristino dello stato dei luoghi in quanto non rispettano i requisiti di legge e igienico-sanitari e non sono variazioni idonee per una richiesta di deroga asl.
- Il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione risulta non autorizzato, in quanto il proprietario all'epoca, il xxxxxxxxxxxxxxx con l'autorizzazione n. 278A/90 relativa a modifiche interne/esterne al magazzino richiede anche l'annullamento dell'autorizzazione n.31A/90 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione (con parere favorevole della C.E. n.388 del 11/12/1990); La DIA n.3/2007 relativa a ristrutturazione edilizia dell'immobile non è relativa ad un cambio di destinazione d'uso e viene erroneamente preso come stato legittimo la P.E.31A/90 prot.2075/90.

A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico Comunale, esistono i requisiti per la richiesta di un permesso a costruire in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso con pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, percentuale costi di costruzione, versamento monetizzazione parcheggi, spese tecniche e sanzioni, vincolati al rilascio della deroga ASL.

Il permesso a costruire in sanatoria, come sopra descritto, è vincolato alla deroga ASL, in quanto la larghezza del locale bagno risulta inferiore di ml.1,50 e il rapporto aeroilluminante del vano camera non raggiunge i requisiti minimi di legge; il sottoscritto, tramite mail, ha esposto il problema all' ufficio Asl di competenza, e risulta avere caratteristiche potenzialmente idonee per il rilascio.

In caso Di parere negativo da parte della commissione ASL di competenza può essere richiesto il permesso a costruire in sanatoria riadattando l'appartamento in conformità ai requisiti igienico sanitari con una diversa distribuzione dei tramezzi interni del locale bagno e camera.

Si prevede per la regolarizzazione un importo complessivo pari a € 23.196,77 (vedi allegato 20).

A4: GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

Per quanto riguarda l'immobile in questione non sono stati individuati gravami sulla proprietà.

A5: STATO DI POSSESSO

Come dichiarato dalla parte esecutata, nel verbale e nella relazione di primo accesso custode ex art.560 C.P.C. "Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sigxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dal figlio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

L'Agenzia delle entrate, Ufficio di Livorno, ha comunicato in data 04/01/2024 prot. .0000573/2024 (vedi allegato n.5) che, a seguito dei controlli effettuati, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato a Cecina (LI) Via Aurelia Sud n.63

A6: VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda il fabbricato in questione non è stato costituito un condominio.

A7: DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

- Nel caso in oggetto la vendita è soggetta a imposta di registro;
- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente; (vincola all'esito positivo della sanatoria/deroga ASL)
- Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 D.Lgs.n.122/2005.

A8: PENDENZE GIUDIZIARIE

Dalle indagini eseguite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'AdE non sono emerse pendenze giudiziarie trascritte o iscritte sull'immobile.

A9: CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Da ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 07/03/2024 sul bene censito al N.C.E.U. del Comune di Cecina foglio 42 particella 81 subalterno 602 risultano nel ventennio le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione NN 3288/712 del 22/02/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 17/02/2010 rep.n. 79607/15865 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Importo capitale euro 142.400,00, importo totale euro 284.800,00 e durata 20 anni

- Iscrizione NN 16550/2909 del 17/11/2020, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno con sede in Livorno (LI) in data 23/04/2020 rep.n. 503/2020 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Importo capitale euro 17.923,10, importo totale euro 25.000,00

- Trascrizione NN 18297/12907 del 26/10/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 06/10/2023 rep.n. 3517 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Trascrizione NN 18861/13309 del 06/11/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Livorno (LI) in data 06/10/2023 rep.n. 3517 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

N.B. La presente è in rettifica della trascrizione del 26/10/2023 al particolare n. 12907 (sopra descritta), in quanto per un refuso erano stati indicati errati nel quadro "A" i dati del richiedente.

Da ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 07/03/2024, Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta essere in proprietà a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

B1: DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato ubicato in Cecina, via Aurelia Sud n.63/A.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, con ingresso indipendente da corte comune, senza ascensore, e da sopralluogo risulta composta da un soggiorno/cucina con una superficie utile (s.u.) di mq. 23,96 con piccolo ripostiglio/loc. tecnico di mq.0,94; un disimpegno di mq.1,75 che comunica con il locale camera di mq.9,25 priva di aerorecupero esterna ed un bagno di mq.4,64; con accesso dal locale bagno e con accesso esterno da via Aurelia Sud si accede allo studio di mq.9,05

L'altezza dei locali è di ml.2,84.

L'appartamento risulta provvisto di:

- impianti igienico sanitario ed elettrico in sufficiente stato di manutenzione;
- l'impianto di riscaldamento autonomo è stato dismesso ed è presente esclusivamente uno scaldabagno Ariston mod. Pro R Evo 80 V/3 EU.
- E' presente anche un impianto di climatizzazione mono split marca Ariston modello MONO R32 C 35 MD0-O con split ubicato nel locale soggiorno e un impianto di climatizzazione mono split marca General modello AOH24LMAM2 con split ubicato nel locale camera
- Portoncino d'ingresso blindato in pvc e porte per accesso ai vari locali interni in legno;
- Finestre e porte/finestre in pvc effetto legno con doppi vetri e persiane il pvc color verde.
- stanze pavimentate con piastrelle in ceramica o similare.
- il locale bagno è rivestito con piastrelle fino ad un'altezza di ml. 2,00 e dotato di arredi quali wc, bidet, lavabo e doccia in sufficiente stato di manutenzione.
- soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;

Lo stato generale di manutenzione interna dei vani dell'appartamento risulta in scarso stato di manutenzione soprattutto per la presenza di umidità di risalita;

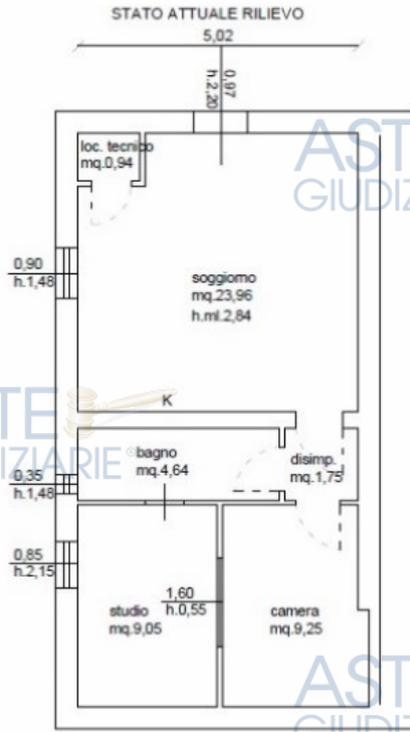
L'appartamento sviluppa una superficie utile interna al netto dei muri perimetrali di pertinenza e muri interni di mq.49,59.

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.62,38**.

DESTINAZIONE VANI	SUPERFICIE REALE (mq) (da parametri UNI 10750)	ALIQUOTA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUP. COPERTA VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI	62,38	1	62,38
TOTALE	62,38		62,38



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



STATO ATTUALE
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100





B2: CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Trattasi di un fabbricato isolato su n.3 lati e contiguo sul lato est, composto da n.7 abitazioni ed un autorimessa;

E' stato realizzato due piani fuori terra con struttura portante in muratura, tetto a padiglione e manto di copertura in coppi in cotto.

Le facciate esterne del fabbricato sono in pessimo stato di conservazione con visibili ed accentuati problemi sugli intonaci esterni;

B3: CARATTERISTICHE DELLA ZONA UBIcata

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato ubicato in Cecina, via Aurelia Sud n.63/A, in una zona periferica a sud del centro abitato di Cecina, risulta una zona adibita ad attività produttive, artigianali e residenziali, servita da mezzi pubblici.

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.21

C3: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Basandosi sulle compravendite degli ultimi tre anni relative ad unità immobiliari ubicate nel Comune di Cecina, zona via Aurelia Sud, e tenendo conto dello stato di manutenzione e delle varie caratteristiche dell'immobile in questione, si ottiene il seguente valore di mercato di **€ 86.500,00**

Per i dettagli relativi alla metodologia ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto più ampiamente indicato nell'Allegato n.21.

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

$$€ 86.500,00 : \text{mq.}62,38 = \text{€/mq. } \mathbf{1.386,66}$$

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

$$€ 86.500,00 - € 3.733,20 - € 19.463,57 = \text{€ } \mathbf{63.303,23}$$

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, e soprattutto per il rischio relativo ad una complessa sanatoria dell'immobile per il cambio d'uso da magazzino a civile abitazione, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, può essere valutato pari al 16% del Valore di Mercato; Quindi avremo:

Valore di Mercato al lordo delle spese € 86.500,00

Detrazione del 16% € 13.840,00

Detrazione spese di ripristino € 3.733,20

Spese per sanatoria, sanzioni e deroga ASL € 19.463,57

Si ritiene che il Valore Base d'Asta più conveniente per la piena proprietà sia di **€ 49.463,23 arrotondato a € 49.500,00.**

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.21) che corrisponde a **€.86.500,00**

Il Valore Base d'Asta (par.C4) è stato valutato in **€.49.500,00**

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 (vincola all'esito positivo della sanatoria/deroga ASL).

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.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Visure conservatoria RR.II.
11. atto di provenienza
12. Nota di trascrizione r.g.3287 r.p.1910 del 22.02.2010 – atto compravendita
13. Nota di trascrizione r.g.2770 r.p.1517 del 09.02.2007 – atto compravendita
14. Nota di trascrizione r.g.16743 r.p.9669 del 21.07.2006 – integr. Decreto trasf. n.105/05 del20/07/05
15. Nota di trascrizione r.g. 15975 r.p. 8124 del 22.07.2005 – decreto trasf. immobili
16. Nota di trascrizione r.g.11124 r.p.7399 del 14.10.1995 – atto compravendita
17. Documentazione fotografica
18. Stato autorizzato immobile
19. Rilievo dello stato di fatto dell'immobile
20. Regolarizzazione Abusi
21. Analisi e determinazione del più probabile valore di mercato
22. Pratiche edilizie
23. Perizia di stima in versione privacy
24. planimetrie in formato JPG
25. Fotografie in formato JPG

