

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciaponi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato	4
Bene N° 2 - Autorimesa ubicata a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato	24
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11.....	24



Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4



INCARICO

All'udienza del 29/04/2023, il sottoscritto Ing. Ciaponi Giovanni, con studio in Via del Tempio, 8 - 57123 - Livorno (LI), email g.ciaponi@studioarkingciaponi.it, PEC giovanni.ciaponi@ingpec.eu, Tel. 0586 324449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato (Coord. Geografiche: LAT. 43° 6' 0.13 N-LONG. 10°35' 13.19" E)
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO (LI) - VIA ALFIERI, 11, LOC. S. CARLO, PIANO T, RIALZATO

Abitazione ubicata a S. Vincenzo, Fraz. S. Carlo, via Alfieri N. 11, piano terra, rialzato.

L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, tre vani, locale idro-sanitario, locale studio-ripostiglio, locale di sgombero, giardino.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è di 2 piani fuori terra ed è costituito da 4 abitazioni, due al piano terra con ingresso a comune da via Alfieri, e due al piano primo con ingresso da via G. D'Annunzio e fa parte di un insediamento di edifici analoghi, realizzati originariamente dalla Soc. Solvay et Cie.

L'appartamento ha, tra i giardini del piano terra, una scala di ingresso a comune con l'altra abitazione del P.T.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN VINCENZO (LI) - VIA ALFIERI, 11

Locale autorimessa al piano strada, con ingresso diretto da via Alfieri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In considerazione del fatto che i due beni sopraindicati hanno ingressi indipendenti, funzionalità distinte e senza interferenze, gli stessi vengono individuati come due lotti distinti, Lotto N. 1 e Lotto N. 2.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Non sussiste rapporto di regime patrimoniale tra i due soggetti.

CONFINI

-L'abitazione confina:

-Verso Nord con giardino di pertinenza, verso Ovest con ingresso, scala a comune e vano scale delle abitazioni del primo piano, verso Sud con giardino di altra proprietà ed Est con giardino di pertinenza e giardino di altra proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

-Il giardino confina verso Nord con aria su via Alfieri, verso Ovest con ingresso e scala a comune ed abitazione stessa, verso Sud con giardino di altra proprietà, verso Est con altra proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,10 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,90 m	T rialzato
Locale sgombero	5,67 mq	5,88 mq	0,25	1,47 mq	2,40 m	T rialzato
Giardino 1	24,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T rialzato
Giardino 2	110,41 mq	113,65 mq	0,10	11,37 mq	0,00 m	T rialzato
Totale superficie convenzionale:				118,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/2001 al 12/03/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano T Graffato Particella 105
Dal 03/09/2001 al 12/03/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano T Graffato Particella 105
Dal 12/03/2004 al 10/03/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano T Graffato Particella 105
Dal 10/03/2005 al 25/10/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32, Sub. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano T

		Graffato 105
Dal 25/10/2006 al 04/04/2011		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32, Sub. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano T Graffato 105
Dal 04/04/2011 al 20/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 32 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano T Graffato 105

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	9	1		A4	7	5,5 vani	107 mq	482,89 €	T	con Part. 105
	13	105	1		A4						
	13	94	---	A COMUNE				10 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto non è rappresentata la porta interna di comunicazione tra lo studio-ripostiglio ed il locale di sgombero. Per questo è necessaria la presentazione di una planimetria corretta, come precisazione dello stato dell'abitazione relativo alla sanatoria per condono edilizio.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta attualmente intestato a [redacted] proprietà per 69/81 [redacted] proprietà per 12/81.

PATTI

L'immobile risulta attualmente intestato a [REDACTED] per una quota di proprietà di 69/81 ed a [REDACTED] per una quota di proprietà di 12/81.
Attualmente l'abitazione risulta occupata dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione idonee per una fruibilità diretta, con un normale degrado per uso abitativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono costituite da una scala con relativo pianerottolo di arrivo che collega il piano strada al piano terra rialzato del fabbricato e da un locale di ingresso, a comune con l'altra abitazione allo stesso piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni statiche ed in condizioni di manutenzione in grado di consentire un normale uso abitativo.

L'esposizione dell'abitazione è verso Nord-Est-Sud.

L'altezza interna media utile è di m. 2,90, eccetto nel locale di sgombero che è m. 2,40.

Il fabbricato presenta:

- Struttura portante in muratura con solai in laterizio con travetti in calcestruzzo armato.
- Copertura a falde inclinate a padiglione con manto in embrici in cotto, non coibentata.
- Pareti esterne in muratura, rifinite ad intonaco.
- Scala di ingresso, dal piano strada, ha gradini a rustico in cemento e perimetrata da parete in pietra del terrapieno del giardino lato via Alfieri.

L'edificio non è dotato di ascensore.

Nell'abitazione:

- Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile: quelle nel locale idro-sanitario sono rivestite con mattonelle in ceramica.

- I pavimenti sono in cotto nella cucina, in piastrelle di graniglia nel resto dell'appartamento, in ceramica di formato medio nel locale idro-sanitario.

- Il bagno ha rivestimenti alle pareti con piastrelle in ceramica 20x20 cm per un'altezza di 2,20 m ed è costituito da w.c, bidet, lavabo e doccia.

- Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio.

- Le porte interne sono in abete con riquadri a pannello pieno e cornici in massello.

L'appartamento è dotato di:

- Impianto elettrico

- Impianto di riscaldamento autonomo a termosifone con caldaia alimentata a GPL.

- Impianto idrico per l'adduzione di acqua fredda e calda prodotta con la caldaia.

- Impianto di distribuzione gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è l'abitazione principale degli esecutati, Sigg. [REDACTED] propr. per 69/81 e [REDACTED] [REDACTED] propr. per 12/81, che la occupano alla data attuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1982 al 30/03/1992	[REDACTED]	SUCCESSIONE VECCHI SEVERO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PIOMBINO	04/07/1984	4225	3337
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PIOMBINO		27	173		
Dal 30/03/1992 al 03/09/2001	[REDACTED]	DONAZIONE E COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CRISTIANI MAURO	30/03/1992	49091	15403
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PIOMBINO	15/04/1992	2917-2918	2050-2051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2001 al 04/04/2011		SUCCESSIONE DI FEDERIGI FULVIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PIOMBINO	04/05/2004	4140	2771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2011 al 11/04/2024		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LALLO ANGELA	04/04/2011	67497	25660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PIOMBINO	06/04/2011	2446	1637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Attuali proprietari intera proprietà: [REDACTED], propr. 69/81, [REDACTED] propr. 12/81.
[REDACTED] atto di donazione ed acquisto, notaio Mauro Cristiani, N. Rep 4900, Racc.15403.

successione di del 29/03/2004, Uff. Registro Piombino, N. Rep. 85/280 - Atto di acquisto, notaio Angela Lallo del 04/04/2021, N. Rep. 67497/25660.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 05/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a A.E. di Volterra il 07/05/2015

Reg. gen. 3112 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 118.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.000,00

Rogante: Notaio Alterio Anna

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 82929

N° raccolta: 18081

Note: I Sigg.ri sono debitori, non datori di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Volterra il 27/03/2023

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 2063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del 23/02/2023, N. Rep. 766. Notifica: Uff. Giudiz. Tribunale Livorno Richiedente: Studio legale La Scala, via Correggio n. 43, Milano.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,5% della somma garantita, di ulteriori € 59,00 per Bollo ed € 35,00 per tasse e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Reg. Part. 477: € 59.000,00 x 0,5% = € 295,00 + 59,00 + 35,00 = € 389,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, con destinazione a civile abitazione, ricade in una zona costruita e consolidata in località S. Carlo, nel Comune di S. Vincenzo. Questa zona è individuata nel piano attuativo come consolidata U1 - S. Carlo (U1.5). Dette costruzioni sono classificate come patrimonio edilizio esistente classe c4 e ricadono nella Unità Territoriale Organica Elementare, U.T.O.E., sub U.T.O.E. 1 e 2 S. Carlo.

Quindi un'area edificata sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati.

In detta zona sono ammesse la civile abitazione, il commercio al dettaglio, pubblici esercizi ed artigianato di servizio.

L'area non ricade in zona con vincolo paesaggistico, notificata ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939 e segg.

Non sono presenti altri vincoli, non sono presenti diritti demaniali ed usi civici.

Il fabbricato, e quindi l'unità immobiliare in questione, sono urbanisticamente conformi alla destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta conforme e legittimo ai sensi dell'art. 47/1985 e segg.

Detta costruzione risulta conforme e legittima per quanto sotto precisato:

La costruzione è rappresentata conformemente allo stato attuale nella planimetria del N.C.E.U. di S. Vincenzo.

Detta planimetria è stata presentata al N.C.E.U. di S. Vincenzo dal Geom. Cavallini Enio in data 15/03/2004 con prot. N. LI0029562, a seguito dei titoli abilitativi sottoelencati:

- Istanza di Concessione in sanatoria N. 271/89 in data 04/08/1989, prat. Ed. 498/86 presentata per la realizzazione di locale di sgombero e per apertura porta.

- Dichiarazione di Abitabilità del Podestà di Campiglia Marittima in data 19/02/1940, relativa al Permesso di Costruire del Podestà di Campiglia Marittima in data 08/05/1939.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e quanto rappresentato nella documentazione per la richiesta di Condonò Edilizio e nel titolo abilitativo sopra citato, in quanto non è rappresentata la porta interna di comunicazione tra il locale studio-ripostiglio ed il locale di sgombero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio, costituito da 4 abitazioni, non ha un Amministratore condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 12/81)
- [REDACTED] (Proprietà 69/81)

CONFINI

L'autorimessa confina: Verso Nord con via Alfieri, verso Sud ed Ovest con terrapieno, verso Ovest con altra proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,75 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2004 al 15/03/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 2 Categoria F3, Cons. 0 Superficie catastale 20 mq Piano S1
Dal 15/03/2004 al 04/04/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Rendita € 89,86 Piano S1
Dal 04/04/2011 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Rendita € 89,86 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/04/2022	- [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,86 Piano S1
Dal 05/04/2022 al 13/05/2024	- [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 105, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,86 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali: [REDACTED] e [REDACTED]

Nel periodo dal 05/04/2022 al 13/05/2024 viene indicato il numero civico 11 (uguale all'appartamento) di via Alfieri, mentre nei periodi precedenti veniva indicato solo l'indirizzo di via Alfieri, senza numero civico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	105	2		C6	5	15 mq	20 mq	89,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il garage è posto nel piano sottostante il giardino, con ingresso direttamente da via Alfieri.

PATTI

L'unità immobiliare è in possesso degli esecutati Sigg. [REDACTED]
Proprietà 12/81 e [REDACTED]-Proprietà 69/81

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono ed è quello conseguente ad una normale usura funzionale.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni al garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage risulta in buono stato di conservazione, compatibilmente con una normale usura funzionale.

La fondazione dell'immobile è in muratura a sacco.

Esposto verso Nord.

L'altezza interna è di m. 2,20.

Le strutture verticali sono in muratura portante, il solaio è in laterizio armato. La copertura è piana, sottostante le aiuole ed il giardino dell'abitazione al P.T. rialzato.

Le pareti interne sono parzialmente intonacate.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

La porta esterna di ingresso è in metallo verniciato.

Il fondo è dotato di impianto elettrico esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati FEDERIGI FRANCESCO (C.F.: FDRFRC74D28B509F) Proprietà 4/81 e VECCHI VANDA (C.F.: VCCVND44D68B509L)-Proprietà 69/81.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1982 al 30/03/1992	[REDACTED]	SUCCESSIONE VECCHI SEVERO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PIOMBINO	04/07/1984	4225	3337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PIOMBINO		27	173
		Dal 30/03/1992 al 03/09/2001	[REDACTED]	DONAZIONE E COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO CRISTIANI MAURO	30/03/1992			49091	15403
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO DI PIOMBINO	15/04/1992			2917-2918	2050-2051
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PIOMBINO	16/04/1992		
Dal 03/09/2001 al 04/04/2011	[REDACTED]	SUCCESSIONE DI FEDERIGI FULVIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/2001	4140	2771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI PIOMBINO	04/05/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	29/03/2004	85	280
		Dal 04/04/2011 al 11/04/2024	[REDACTED]	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
LALLO ANGELA	04/04/2011			67497	25660
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO DI PIOMBINO	06/04/2011			2446	1637
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Attuali proprietari intera proprietà: [REDACTED], propr. 69/81 e [REDACTED]
 [REDACTED] propr. 12/81.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a A.E. di Volterra il 07/05/2015

Reg. gen. 3112 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 118.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.000,00

Rogante: Notaio Alterio Anna

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 82929

N° raccolta: 18081

Note: I Sigg.ri [REDACTED] sono debitori, non datori di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Volterra il 27/03/2023

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 2063

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Atto giudiziario del 23/02/2023, N. Rep. 766 Notifica: Uff. Giudiz. Tribunale di Livorno.

Richiedente: Studio legale La Scala, Via Correggio N. 43, Milano.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nello 0,5% della somma garantita, di ulteriori € 59,00 per bollo ed € 35,00 per tasse e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Reg. Part. 477: € 59.000,00 x 0,5% = € 295,00 + 59,00 + 35,00 = € 389,00

I Sigg.ri [REDACTED] sono debitori non datori di ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, con destinazione a civile abitazione, ricade in una zona costruita e consolidata in località S. Carlo, nel Comune di S. Vincenzo. Questa zona è individuata nel piano attuativo come consolidata U1 - S. Carlo (U1.5). Dette costruzioni sono classificate come patrimonio edilizio esistente classe c4 e ricadono nella Unità Territoriale Organica Elementare, U.T.O.E., sub U.T.O.E. 1 e 2 S. Carlo.

Quindi un'area edificata sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati.

In detta zona sono ammesse la civile abitazione, il commercio al dettaglio, pubblici esercizi ed artigianato di servizio.

L'area non ricade in zona con vincolo paesaggistico, notificata ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939 e segg.

Non sono presenti altri vincoli, non sono presenti diritti demaniali ed usi civici.

Il fabbricato, e quindi l'unità immobiliare in questione, sono urbanisticamente conformi alla destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme e legittimo ai sensi dell'art. 47/1985 e segg.

L'immobile ricade in zona paesaggistica ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939 e segg.

Non sono presenti vincoli artistici e storici.

Detta costruzione risulta conforme e legittima per quanto sotto precisato:

La costruzione è rappresentata conformemente allo stato attuale nella planimetria del N.C.E.U. di S. Vincenzo.

Detta planimetria è stata presentata al N.C.E.U. di S. Vincenzo dal Geom. Cavallini Enio in data 15/03/2004 con prot. N. LI0029562, a seguito dei titoli abilitativi sottoelencati:

- Permesso di Costruire del Podestà di Campiglia Marittima in data 08/05/1939.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che i due Beni sopra descritti risultano avere ingressi indipendenti e ciascuno funzionalità indipendenti, anche se complementari, si è ritenuto più idoneo distinguere i due Beni in 2 Lotti distinti, per una migliore vendibilità degli stessi.

Pertanto il Lotto N. 1 sarà costituito dal Bene N. 1, abitazione, il Lotto N. 2 sarà costituito dal Bene N. 2, autorimessa.

La vendita di ogni singolo Lotto non è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1 - ABITAZIONE

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato
Abitazione ubicata a S. Vincenzo, Fraz. S. Carlo, via Alfieri N. 11, piano terra, rialzato. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, tre vani, locale idro-sanitario, locale studio-ripostiglio, locale di sgombero, giardino, ha annesso a comune la scala di ingresso. Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è di 2 piani fuori terra ed è costituito da 4 abitazioni, due al piano terra con ingresso a comune da via Alfieri, e due al piano primo con ingresso da via G. D'Annunzio e fa parte di un insediamento di edifici analoghi, realizzati originariamente dalla Soc. Solvay et Cie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 9, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con Part. 105 - Fg. 13, Part. 105, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 129.899,00

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato con una valutazione con il sistema M.C.A., cioè Method Comparison Approach, ovvero con un approccio che parte dai prezzi rilevati per la vendita di immobili simili.

Detto approccio è stato integrato con valutazioni del costo di costruzione per tener conto delle importanti maggiorazioni dei costi nel periodo, e per la difficoltà di reperire nella zona edifici con caratteristiche analoghe.

Tra i N. 6 comparabili reperiti, non si sono ritrovate vendite di beni aventi le stesse caratteristiche costruttive, ma solamente compravendita di beni situati in zone limitrofe.

Tra i valori presi a riferimento, si ritrovano quelli relativi ad abitazioni con caratteristiche molto diverse da quella dell'unità in oggetto. Pertanto la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata integrando detti dati con quelli relativi a ricerca diretta di mercato con Agenzie Immobiliari della zona, e con valutazioni basate su calcolo di capitalizzazione del reddito, in base a prezzi rilevati in zone analoghe

Per quanto sopra non è possibile effettuare un'appropriate analisi dei prezzi marginali e si è tenuto conto della superficie delle abitazioni, delle caratteristiche costruttive, della presenza degli spazi aperti e terrazze, della posizione in zona meno addensata rispetto al bene del comparabile di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato	118,09 mq	1.100,00 €/mq	€ 129.899,00	100,00%	€ 129.899,00
Valore di stima:					€ 129.899,00

Valore di stima: € 129.899,00

Deprezzamento del 20% circa

VALORE A BASE D'ASTA: €104.000,00

LOTTO 2 - AUTORIMESSA

- Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11
Locale autorimessa al piano strada, con ingresso diretto da via Alfieri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.100,00

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato con una valutazione con il sistema M.C.A., cioè Method Comparison Approach, ovvero con un approccio che parte dai prezzi rilevati per la vendita di immobili simili.

Detto approccio è stato integrato con valutazioni del costo di costruzione per tener conto delle importanti maggiorazioni dei costi nel periodo, e per la difficoltà di reperire nella zona unità immobiliari con caratteristiche analoghe.

E' stata rilevata una unità immobiliare analoga a quella in oggetto e per tipologia e per dimensioni. Per quanto sopra non è possibile effettuare un'appropriata analisi dei prezzi marginali. Nel raffronto si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dell'accessibilità e della posizione in zona periferica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Autorimessa San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11	23,00 mq	700,00 €/mq	€ 16.100,00	100,00%	€ 16.100,00
				Valore di stima:	€ 16.100,00

Valore di stima: € 16.100,00

Deprezzamento del 20% circa

VALORE A BASE D'ASTA: € 13.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Livorno, li 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciaconi Giovanni

21 di 24

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato
 Abitazione ubicata a S. Vincenzo, Fraz. S. Carlo, via Alfieri N. 11, piano terra, rialzato. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, tre vani, locale idro-sanitario, locale studio-ripostiglio, locale di sgombero, giardino. Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è di 2 piani fuori terra ed è costituito da 4 abitazioni, due al piano terra con ingresso a comune da via Alfieri, e due al piano primo con ingresso da via G. D'Annunzio e fa parte di un insediamento di edifici analoghi, realizzati originariamente dalla Soc. Solvay et Cie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 9, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con Part. 105 - Fg. 13, Part. 105, Sub. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, con destinazione a civile abitazione, ricade in una zona costruita e consolidata in località S. Carlo, nel Comune di S. Vincenzo. Questa zona è individuata nel piano attuativo come consolidata U1 - S. Carlo (U1.5). Dette costruzioni sono classificate come patrimonio edilizio esistente classe c4 e ricadono nella Unità Territoriale Organica Elementare, U.T.O.E., sub U.T.O.E. 1 e 2 S. Carlo. Quindi un'area edificata sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati. In detta zona sono ammesse la civile abitazione, il commercio al dettaglio, pubblici esercizi ed artigianato di servizio. L'area non ricade in zona con vincolo paesaggistico, notificata ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939 e segg. Non sono presenti altri vincoli, non sono presenti diritti demaniali ed usi civici. Il fabbricato, e quindi l'unità immobiliare in questione, sono urbanisticamente conformi alla destinazione d'uso.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11
 Locale autorimessa al piano strada, con ingresso diretto da via Alfieri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, con destinazione a civile abitazione, ricade in una zona costruita e consolidata in località S. Carlo, nel Comune di S. Vincenzo. Questa zona è individuata nel piano attuativo come consolidata U1 - S. Carlo (U1.5). Dette costruzioni sono classificate come patrimonio edilizio esistente classe c4 e ricadono nella Unità Territoriale Organica Elementare, U.T.O.E., sub U.T.O.E. 1 e 2 S. Carlo. Quindi un'area edificata sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati. In detta zona sono ammesse la civile abitazione, il commercio al dettaglio, pubblici esercizi ed artigianato di servizio. L'area non ricade in zona con vincolo paesaggistico, notificata ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939 e segg. Non sono presenti altri vincoli, non sono presenti diritti demaniali ed usi civici. Il fabbricato, e quindi l'unità immobiliare in questione, sono urbanisticamente conformi alla destinazione d'uso.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11, Loc. S. Carlo, piano T, rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 9, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con Part. 105 - Fg. 13, Part. 105, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	118,09 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione idonee per una fruibilità diretta, con un normale degrado per uso abitativo.		
Descrizione:	Abitazione ubicata a S. Vincenzo, Fraz. S. Carlo, via Alfieri N. 11, piano terra, rialzato. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, corridoio, tre vani, locale idro-sanitario, locale studio-ripostiglio, locale di sgombero, giardino. Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è di 2 piani fuori terra ed è costituito da 4 abitazioni, due al piano terra con ingresso a comune da via Alfieri, e due al piano primo con ingresso da via G. D'Annunzio e fa parte di un insediamento di edifici analoghi, realizzati originariamente dalla Soc. Solvay et Cie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Vincenzo (LI) - Via Alfieri, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 105, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono ed è quello conseguente ad una normale usura funzionale.		
Descrizione:	Locale autorimessa al piano strada, con ingresso diretto da via Alfieri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO (LI) - VIA ALFIERI, 11, LOC. S. CARLO, PIANO T, RIALZATO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Volterra il 27/03/2023

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 2063

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del 23/02/2023, N. Rep. 766. Notifica: Uff. Giudiz. Tribunale Livorno Richiedente: Studio legale La Scala, via Correggio n. 43, Milano.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN VINCENZO (LI) - VIA ALFIERI, 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a A.E. di Volterra il 07/05/2015

Reg. gen. 3112 - Reg. part. 477

Quota: 1/1

Importo: € 118.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.000,00

Rogante: Notaio Alterio Anna

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 82929

N° raccolta: 18081

Note: I Sigg.ri [REDACTED] sono debitori, non datori di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Volterra il 27/03/2023

Reg. gen. 2711 - Reg. part. 2063

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Atto giudiziario del 23/02/2023, N. Rep. 766 Notifica: Uff. Giudiz. Tribunale di Livorno.

Richiedente: Studio legale La Scala, Via Correggio N. 43, Milano.