

Giudice Esecuzione Immobiliare: dott. ssa Emilia Grassi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2023

PROSSIMA UDIENZA: 12 settembre 2024

Esecuzione promossa da:

Contro:

(propr. 1/2)
(propr. 1/2)

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

LOTTO UNICO

***Proprietà 1/1 di 2 unità immobiliari
a destinazione residenziale compresi accessori e***

1 garage

siti in

Via Gabelli, 8

frazione Rosignano Solvay

Comune di Rosignano Marittimo (LI)



Per incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari con destinazione civile abitazione, compresi accessori, poste al piano primo di un piccolo edificio di due piani fuori terra e da n. 1 garage posto al piano terra e accessibile sia dalla strada che dalla corte a comune.

Si accede alle due unità immobiliari attraversando una corte a comune da un cancellino in legno posto sul fronte strada. Attraversando la corte e salendo una scala esterna si raggiunge il livello di un lastrico solare di proprietà di una delle due unità immobiliari, il quale è copertura del ripostiglio posto al piano terra anch'esso di pertinenza della suddetta unità immobiliare.

Dal lastrico solare si sale una piccola rampa di scale che raggiunge un terrazzo sul quale si aprono gli accessi ai due appartamenti.

BENE N.1: Il primo appartamento, a cui si accede percorrendo il terrazzo, è libero su tre lati e confinante con il secondo appartamento sul lato destro.

Varcando l'ingresso si percorre un corridoio su cui si aprono, sulla sinistra un vano, un bagno e un ulteriore vano posto infondo al corridoio stesso. Al termine di quest'ultimo un disimpegno permette l'accesso ad un secondo vano. I due vani infondo al corridoio hanno ciascuno una porta-finestra che si apre su un balcone.

Sono pertinenze dell'unità immobiliare: il ripostiglio sottoscala (di accesso al lastrico solare), una cantina al piano interrato e due ripostigli posti al piano terra di cui: uno un terra-tetto (con cantina al piano interrato), separato dall'edificio a cui i due appartamenti appartengono, l'altro un volume addossato all'edificio la cui copertura a lastrico solare di pertinenza anch'esso dell'appartamento sopra descritto. Ambedue i ripostigli sono accessibili dalla corte a comune. (Vedi elaborato grafico allegato).

BENE N.2: Percorrendo ulteriormente il terrazzo posto al piano primo si incontra l'accesso al secondo appartamento composto da cucina, 2 vani (di cui uno con balcone) e un bagno disimpegnati. L'unità immobiliare è libera su tre lati e confinante a sinistra con il primo appartamento.

E' pertinenza dell'unità immobiliare un ripostiglio terra-tetto con accesso dalla corte a comune e adiacente al ripostiglio di pertinenza del primo appartamento.

BENE N.3: Il garage è un piccolo edificio costituito dal solo piano terra, separato dalle due unità immobiliari e posto a fianco dell'accesso alla corte a comune posta sulla strada.

Il garage è accessibile direttamente dalla strada e da un vano porta che si apre sulla corte a comune.

La struttura dell'edificio a cui appartengono i due appartamenti è in muratura portante e tamponamenti in laterizio. Le facciate sono intonacate. La copertura è a padiglione in coppi e tegole. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane sempre in PVC.

La struttura del garage è un terra-tetto in muratura portante con copertura piana e infisso in legno (l'accesso dalla corte a comune) e in ferro verniciato (accesso sul fronte strada).

La struttura dei due ripostigli è un terra-tetto con copertura piana in muratura portante con infissi in legno e in ferro.

Al momento del sopralluogo le porzioni di corte a fianco del terra-tetto ad uso ripostiglio erano coperte da due coperture con struttura in ferro e ondulati. La porzione di corte coperta compresa tra il terra-tetto ha parziali tamponamenti realizzati sempre con pannelli ondulati. La struttura sopra descritta, evidentemente realizzata per creare un locale di deposito è parzialmente crollata.

Le strutture sopra descritte non sono rappresentate sulla planimetria catastale né risultano oggetto di pratiche edilizie depositate.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo:

-F. 74, part. 222, sub 601, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 4, sup. cat. 61 mq escluse aree scoperte 58 mq, Rendita catastale €. 361,52, piano T-1;

-F. 74, part. 222, sub 602, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 5, sup. cat. 67 mq escluse aree scoperte 61 mq, Rendita catastale €. 451,90, piano T-1;

-F. 74, part. 570, sub 2, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria C/6, consistenza mq 12

PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE

Alla luce della precedente descrizione sommaria dell'oggetto di pignoramento e delle sue caratteristiche la sottoscritta individua un lotto unico compreso dalle due unità immobiliari comprensive delle relative pertinenze e dal garage.

LOTTO UNICO: Proprietà 1/1 di 2 unità immobiliari con destinazione residenziale e relative pertinenze e 1 garage siti in Via Aristide Gabelli, 8, località Rosignano Solvay, Comune di Rosignano Marittimo.

1)CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

NOTA	F/C	Data di presentazione	Reg.Generale	Reg.Partic.
1. TRASCRIZIONE	FAVORE	17/02/2006	4292	2431
2. TRASCRIZIONE	CONTRO	24/08/2007	19262	9841
3. TRASCRIZIONE	CONTRO	03/10/2008	17550	9904
4. TRASCRIZIONE	FAVORE	03/10/2008	17548	9902
5. TRASCRIZIONE	FAVORE	12/12/2008	22163	12631
6. ISCRIZIONE	CONTRO	12/12/2008	22164	5486
7. TRASCRIZIONE	FAVORE	08/10/2021	17914	12369
8. TRASCRIZIONE	FAVORE	11/05/2022	8366	5934
9. TRASCRIZIONE	CONTRO	26/04/2023	7462	5173

Attuali intestatari: _____ per la quota ½ e _____ per la quota ½
 Precedenti intestatari: _____ e _____ fino al giorno 11/12/2008:
 dal 11/12/2008 per atto di compravendita (1/3), (1/3),
 (1/3).

STORIA IPOTECARIA

Alla data di iscrizione del pignoramento l'immobile risulta di proprietà di _____ per la quota ½ e di _____ per la quota ½ secondo la seguente cronistoria:

- a) a _____, _____, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuna, _____ la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione di beni, per atto di compravendita del 11/12/2008 numero rep. 140155/16119 Notaio Dell'Antico Giulio da Pontedera (PI) trascritto il 12/12/2008 nn. 22163/12631 da nato il _____ a _____ () CF: _____
 nata il _____ a _____ () CF: _____
- b) a _____, _____, la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuna, per

successione in morte di _____ nata il _____ a _____ ()
C.F. _____, deceduta il _____ registrata il _____ al
Numero di repertorio 423747/88888 _____ trascritta il _____ ai
NN.17914/12369 devoluta per testamento pubblico ufficiale Notaio Claudio
Calderoni pubblicato il 09/04/2019 registrato il 12/04/2019, serie 1t, numero 002431
Ufficio di Pisa.

Risulta trascritta in data 11/05/2022 ai nn. 8366/5934 accettazione espressa di
eredità di _____, nata il _____ a _____ () C.F. _____
_____, da parte degli eredi sig.ri _____ nascente
da Atto di Calderoni Claudio sede Pisa del 05/05/2022.

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: si

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: No

4) VALORE DI STIMA: €. 184.000

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari con destinazione civile abitazione, compresi accessori, poste al piano primo di un piccolo edificio di due piani fuori terra e da n. 1 garage posto al piano terra e accessibile sia dalla strada che dalla corte a comune.

Si accede alle due unità immobiliari attraversando una corte a comune da un cancellino in legno posto sul fronte strada. Attraversando la corte e salendo una scala esterna si raggiunge il livello di un lastrico solare di proprietà di una delle due unità immobiliari, il quale è copertura del ripostiglio posto al piano terra anch'esso di pertinenza della suddetta unità immobiliare.

Dal lastrico solare si sale una piccola rampa di scale che raggiunge un terrazzo sul quale si aprono gli accessi ai due appartamenti.

BENE N.1: Il primo appartamento, a cui si accede percorrendo il terrazzo, è libero su tre lati e confinante con il secondo appartamento sul lato destro.

Varcando l'ingresso si percorre un corridoio su cui si aprono, sulla sinistra la cucina, un bagno e un ulteriore vano posto infondo al corridoio stesso. Al termine di quest'ultimo un disimpegno permette l'accesso ad un secondo vano. I due vani infondo al corridoio hanno ciascuno una porta-finestra che si apre su un balcone.

Sono pertinenze dell'unità immobiliare il ripostiglio sottoscala (di accesso al lastrico solare), una cantina al piano interrato e due ripostigli posti al piano terra di cui: uno un terra-tetto (con cantina al piano interrato), separato dall'edificio a cui i due appartamenti appartengono, l'altro un volume addossato all'edificio la cui copertura a lastrico solare di

pertinenza anch'esso dell'appartamento sopra descritto. Ambedue i ripostigli sono accessibili dalla corte a comune. (Vedi elaborato grafico allegato).

BENE N.2: Percorrendo ulteriormente il terrazzo posto al piano primo si incontra l'accesso al secondo appartamento composto da cucina, 2 vani (di cui uno con balcone) e un bagno disimpegnati. L'unità immobiliare è libera su tre lati e confinante a sinistra con il primo appartamento.

Sono pertinenza dell'unità immobiliare un ripostiglio terra-tetto con accesso dalla corte a comune e adiacente al ripostiglio di pertinenza del primo appartamento.

BENE N.3: Il garage è un piccolo edificio costituito dal solo piano terra, separato dalle due unità immobiliari e posto a fianco dell'accesso alla corte a comune posta sulla strada. Il garage è accessibile dalla strada e da un vano porta che si apre sulla corte a comune.

La struttura dell'edificio a cui appartengono i due appartamenti è in muratura portante e tamponamenti in laterizio. Le facciate sono intonacate. La copertura è a padiglione in coppi e tegole. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane sempre in PVC.

La struttura del garage è un terra-tetto in muratura portante con copertura piana e infisso in legno (l'accesso dalla corte a comune) e in ferro verniciato (accesso sul fronte strada).

La struttura dei due ripostigli è un terra-tetto con copertura piana, in muratura portante con infissi in legno e in ferro.

Al momento del sopralluogo le porzioni di corte a fianco del terra-tetto ad uso ripostiglio erano coperte da due coperture con struttura in ferro e ondulate. La porzione di corte coperta compresa tra il terra-tetto ha parziali tamponamenti realizzati sempre con pannelli ondulati. La struttura sopra descritta, evidentemente realizzata per creare un locale di deposito è parzialmente demolita.

Le strutture sopra descritte non sono rappresentate sulla planimetria catastale né risultano oggetto di pratiche edilizie depositate.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo:

-F. 74, part. 222, sub 601, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 4, sup. cat. 61 mq escluse aree scoperte 58 mq, Rendita catastale €. 361,52, piano T-1;

-F. 74, part. 222, sub 602, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 5, sup. cat. 67 mq escluse aree scoperte 61 mq, Rendita catastale €. 451,90, piano T-1;

-F. 74, part. 570, sub 2, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria C/6, consistenza mq 12

6) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni risultano liberi.

LOTTO UNO

***Proprietà 1/1 di 2 unità immobiliari compresi accessori
a destinazione residenziale e 1 garage***

siti in

***Via Aristide Gabelli, 8,
Comune di Rosignano Marittimo
ESECUTATO:***

Sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto nei seguenti capitoli:

- a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati, consistenza, confini;
- b) Descrizione catastale; verifica corretta intestazione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Conformità urbanistica;
- f) Considerazione sugli abusi;
- g) Conservatoria dei RR.II.;
- h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- i) Precisazione sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05

j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate

k) Descrizione del metodo di stima adottato;



l) Determinazione del valore degli immobili;

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

La scrivente precisa che tutte le informazioni di carattere edilizio, nonché quelle relative allo stato dei luoghi e alla valutazione dei beni, sono riferite alla data di redazione della perizia.

a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari con destinazione civile abitazione, compresi accessori, poste al piano primo di un piccolo edificio di due piani fuori terra e da n. 1 garage posto al piano terra e accessibile sia dalla strada che dalla corte a comune.

Si accede alle due unità immobiliari attraversando una corte a comune da un cancellino in legno posto sul fronte strada. Attraversando la corte e salendo una scala esterna si raggiunge il livello di un lastrico solare di proprietà di una delle due unità immobiliari, il quale è copertura del ripostiglio posto al piano terra anch'esso di pertinenza della suddetta unità immobiliare.

Dal lastrico solare si sale una piccola rampa di scale che raggiunge un terrazzo sul quale si aprono gli accessi ai due appartamenti.

BENE N.1: Il primo appartamento, a cui si accede percorrendo il terrazzo, è libero su tre lati e confinante con il secondo appartamento sul lato destro.

Varcando l'ingresso si percorre un corridoio su cui si aprono, sulla sinistra la cucina, un bagno e un ulteriore vano posto infondo al corridoio stesso. Al termine di quest'ultimo un disimpegno permette l'accesso ad un secondo vano. I due vani infondo al corridoio hanno ciascuno una porta-finestra che si apre su un balcone.

Sono pertinenze dell'unità immobiliare il ripostiglio sottoscala (di accesso al lastrico solare), una cantina al piano interrato e due ripostigli posti al piano terra di cui: uno un terra-tetto (con cantina al piano interrato), separato dall'edificio a cui i due appartamenti appartengono, l'altro un volume addossato all'edificio la cui copertura a lastrico solare di pertinenza anch'esso dell'appartamento sopra descritto. Ambedue i ripostigli sono accessibili dalla corte a comune. (Vedi elaborato grafico allegato).

BENE N.2: Percorrendo ulteriormente il terrazzo posto al piano primo si incontra l'accesso al secondo appartamento composto da cucina, 2 vani (di cui uno con balcone) e un bagno disimpegnati. L'unità immobiliare è libera su tre lati e confinante a sinistra con il primo appartamento.

Sono pertinenza dell'unità immobiliare un ripostiglio terra-tetto con accesso dalla corte a comune e adiacente al ripostiglio di pertinenza del primo appartamento.

Le finiture di entrambi gli appartamenti appartengono al periodo di sopraelevazione dell'immobile.

BENE N.3: Il garage è un piccolo edificio costituito dal solo piano terra, separato dalle due unità immobiliari e posto a fianco dell'accesso alla corte a comune posta sulla strada. Il garage è accessibile dalla strada e da un vano porta che si apre sulla corte a comune.

La struttura dell'edificio a cui appartengono i due appartamenti è in muratura portante e tamponamenti in laterizio. Le facciate sono intonacate. La copertura è a padiglione in coppi e tegole. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane sempre in PVC.

La struttura del garage è un terra-tetto in muratura portante con copertura piana e infisso in legno (l'accesso dalla corte a comune) e in ferro (accesso sul fronte strada).

La struttura dei due ripostigli è un terra-tetto con copertura piana, in muratura portante con infissi in legno e in ferro.

Al momento del sopralluogo le porzioni di corte a fianco del terra-tetto ad uso ripostiglio erano coperte da due coperture con struttura in ferro e ondulate. La porzione di corte coperta compresa tra il terra-tetto ha parziali tamponamenti realizzati sempre con pannelli ondulate. La struttura sopra descritta, evidentemente realizzata per creare un locale di deposito è parzialmente demolita.

Le strutture sopra descritte non sono rappresentate sulla planimetria catastale né risultano oggetto di pratiche edilizie depositate.

I beni oggetto della presente relazione appartengono ad un piccolo edificio costituito da 2 piani fuori terra. La zona in cui è inserito è caratterizzata principalmente dalla presenza di piccoli edifici simili al suddetto e costituiti da due, massimo tre piani fuori terra o da complessi a schiera circondati da verde privato. Per raggiungere i servizi di prima necessità è necessario raggiungere la viabilità di più ampia percorrenza che collega Rosignano Solvay con Rosignano Marittimo.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo:

- F. 74, part. 222, sub 601, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 4, sup. cat. 61 mq escluse aree scoperte 58 mq, Rendita catastale €. 361,52, piano T-1;
- F. 74, part. 222, sub 602, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 5, sup. cat. 67 mq escluse aree scoperte 61 mq, Rendita catastale €. 451,90, piano T-1;
- F. 74, part. 570, sub 2, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria C/6, consistenza mq 12

-

CONSISTENZA BENIASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolata secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®**BENE 1**

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. equivalente (MQ)
SOGGIORNO – ANGOLO COTTURA	3	1	1	12	12
DISIMPEGNO	-	1	1	4	4
SALA	-	1	1	8,3	8,3
BAGNO	-	1	1	4,3	4,3
CAMERA	-	1	1	17,3	17,3
TERRAZZO CAMERA		1	0,3	4,7	1,4
TERRAZZO LATO CORTE		1	0,3	5,8	1,8
RIPOSTIGLIO SU CORTE	2,3	T	0,25	8	2
SUP. TOTALE					51,1

BENE 2

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. equivalente (MQ)
INGRESSO CORRIDOIO	3	1	1	5,4	5,4
CUCINA	-	1	1	8,3	8,3
BAGNO	-	1	1	4,2	4,2
CAMERA 1	-	1	1	17,4	17,4
CAMERA 2	-	1	1	10	10
DISIMPEGNO	-	1	1	1,9	1,9
TERRAZZO CAMERA		1	0,3	7,3	2,2
TERRAZZO LATO CORTE		1	0,3	4	1,2
LASTRICO SOLARE		1	0,3	8	2,4
RIPOSTIGLIO SOTTO LASTRICO	2,3	T	0,25	9,9	2,5
RIPOSTIGLIO CORTE	2,15	T	0,25	6,8	1,7
RIPOSTIGLIO	1,8	-1	0,25	8	2

Ermesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 14f1820f62077e35

Firmato Da

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERRATO					
SUP. TOTALE					59,2

GARAGE mq 12,4

Calcolo della superficie commerciale

PRECISAZIONI SULLA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI (D.P.R. 138/98).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi per uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per eccesso o per difetto.

Destinazione	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. commerciale (MQ)
BENE N. 1	1	51,1	61,7
BENE N. 2	0,1	59,2	70
GARAGE	0,5	6,2	7,2
CORTE A COMUNE	0,1	170	17
TOTALE		118,5	155,9

Totale superficie commerciale 15 mq

CONFINI:

I beni confinano:

- BENE 1:libero su tre lati e confinante sul quarto col bene 2
- BENE 2:libero su tre lati e confinante sul quarto col bene 1
- GARAGE: sul fronte strada con Via Gabelli, su due lati con corte a comune dei due beni 1 e 2, quarto lato altra u.i.u.

b)Descrizione catastale

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo:

- F. 74, part. 222, sub 601, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 4, sup. cat. 61 mq escluse aree scoperte 58 mq, Rendita catastale €. 361,52, piano T-1;
- F. 74, part. 222, sub 602, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria A/4, classe 4, vani 5, sup. cat. 67 mq escluse aree scoperte 61 mq, Rendita catastale €. 451,90, piano T-1;
- F. 74, part. 570, sub 2, Via Aristide Gabelli n.8, Categoria C/6, consistenza mq 12

Dati derivanti da: VEDI VISURE ALLEGATE ALLA PRESENTE

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta corretta, ovvero:

Per F. 74, part. 222, sub 601

(CF:) nata a () il

Diritto di: proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

() nata a () il

Diritto di: proprietà per 1/2

(CF:) nata a () il

Diritto di: proprietà per 1/6

Per F. 74, part. 222, sub 602

(CF:) nata a () il

Diritto di: proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

() nata a () il

Diritto di: proprietà per 1/2

(CF:) nata a () il

Diritto di: proprietà per 1/6

Per F. 74, part. 570, sub 2

(CF:) nata a () il

Diritto di: proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

(.....) nata a il /
Diritto di: proprietà per 1/2
(CF:)

) nata a Sasna Maria a Monte (PI) il

Diritto di: proprietà per 1/6

c) Conformità catastale:

Le planimetrie catastali dei beni 1 e 2 risultano **non conformi** per le motivazioni indicate al punto f).

d) Descrizione urbanistica:

La sottoscritta, ha effettuato le opportune ricerche presso gli uffici di protocollo del Comune di Rosignano Marittimo al fine di effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del succitato Comune e richiedere l'eventuale rilascio dei titoli abitativi relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare e il garage oggetto di perizia fanno parte.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Piano strutturale

Approvato con D.C.C. n.68 del 25/05/2023

-UTOE 3: della città di mare e di fabbrica. Art. 85 Tessuti urbanizzati della città contemporanea.

Piano Operativo

Aree ambiti e tessuti:

"Ba" Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati

Tessuto a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semi privati ed in relazione con la strada.

Pratiche edilizie inerenti i sub. 601 e 602:

-I due appartamenti sono stati edificati con **Permesso di costruire n. 190/58 del 17/02/1958** per sopraelevazione di un esistente edificio costituito dal solo piano terra;

-**Abitabilità** del 27 maggio 1959

- Sanatoria autorizzata con Condono Edilizio n. 5221/86, Provvedimento n. 714 del 25 settembre del 2008** per frazionamento in due unità garage del locale ad uso ripostiglio, realizzazione di cantina interrata e ripostigli esterni addossati all'edificio che sarebbero dovuti essere demoliti in sede di sopraelevazione;
- Attestazione di Abitabilità o agibilità** prot. N. 0034789 del 05/12/2008 per le opere oggetto di sanatoria di cui al precedente punto;
- Pratica Edilizia n. 905/2008:** Richiesta di concessione in sanatoria opere di straordinaria manutenzione riguardanti piccole modifiche interne realizzate nel 1962; . **Attestazione di conformità in sanatoria n. 922 del 16/12/2008.**

Non è stata redatta APE sull'immobile.

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, rispetto a quanto previsto dagli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla norma anti-sismica ed impiantistica. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi e delle informazioni fornite e messe a disposizione all'estimatore.

Lo stesso non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, punto non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Non sono stati consegnati dalla proprietà le certificazioni di conformità degli impianti.

e)Conformità urbanistica:

I beni oggetto di perizia risultano **non conformi**.

f) Considerazione sugli abusi edilizi:

Attraverso il confronto tra lo stato rilevato dalla presente estimatrice, le planimetrie delle pratiche edilizie citate al punto d) e la planimetria catastale di impianto del piano terra (terra-tetto originario) l'immobile presenterebbero le seguenti difformità:

- un leggero aumento volumetrico lungo l'asse nord-est dovuto presumibilmente al fatto che il piano primo è stato realizzato con la stessa sagoma del terra tetto originario essendone una sua sopraelevazione; l'edificazione di quest'ultimo è avvenuta intorno al 1955, periodo in cui il Comune di Rosignano era sprovvisto di Regolamento Urbanistico (il 1° Atto di pianificazione risale al 26 Settembre 1964);
- Le finestre dei due bagni sono più piccole rispetto allo stato concessionato;
- la planimetria allegata alla **Pratica Edilizia n. 905/2008** corrispondente all'ultimo stato concessionato non è quotata. Deducendo le misure dei vani dai disegni in scala 1:100 si rileva una traslazione dei tramezzi che delimitano le camere verso sud-ovest determinando una diversa consistenza dei vani rispetto allo stato legittimato;
- i due appartamenti risultano collegati da un vano porta che collega l'ingresso - corridoio del bene 2 e la sala del bene 1;
- la camera 2 è accessibile sia dall'appartamento 1 che dall'appartamento 2.

Nell'ipotesi di regolarizzare le opere non legittimate si prevede:

- La Richiesta di Concessione in Sanatoria da parte di un tecnico incaricato che analizzi con più accuratezza quanto sopra rilevato.

g) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Ispezione Ipotecaria N. LI. 65929/3 e n. LI65924/3 del 09/11/2023):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/02/2006 – Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 4292

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 12/934 del 26/03/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 11/07/2007 – Reg. Part. 9841 Reg. Gen. 19262

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 42/1005 del 11/07/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 03/10/2008 – Reg. Part. 9908 Reg. Gen. 197550

Pubblico Ufficiale DELL'ANTICO GIULIO Rep. 139812/15877 del 129/09/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

4) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 03/10/2008 – Reg. Part. 9902 Reg. Gen. 17545

Pubblico Ufficiale DELL'ANTICO GIULIO Rep. 139812/15877 del 29/09/2008

ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

5) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12/12/2008 – Reg. Part. 12631 Reg. Gen. 22163

Pubblico Ufficiale DELL'ANTICO GIULIO Rep. 140155/16119 del 12/12/2008

ATTO TRA VIVI –COMPRAVENDITA

6) ISCRIZIONE CONTRO DEL 12/12/2008 – Reg. Part. 5486 Reg. Gen. 22164

Pubblico Ufficiale DELL'ANTICO GIULIO Rep. 140156/16120 del 11/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 08/10/2021 – Reg. Part. 12369 Reg. Gen. 17914

Pubblico Ufficiale PONTEDERA Rep. 423747 del 07/10/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

8) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 11/05/2022 – Reg. Part. 5934 Reg. Gen. 8366

Pubblico Ufficiale CALDERONI CLAUDIO Rep. 14981/8495 del 05/05/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

9)TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2023 – Reg. Part. 5173 Reg. Gen. 7462 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. 1081 del 23/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Non risultano contratti di affitto né di comodato alcuno così come risulta dalla dichiarazione delle Agenzie delle Entrate prot. n. AGE.AGEDP-LI.REGISTRO UFFICIALE.93170_2023_1872 allegata alla presente.

i) sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05

Il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di Registro.

j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate

L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio essendo una unità immobiliare indipendente libera su 3 lati.

k) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA ADOTTATO

Si procede alla determinazione del **valore di mercato** e del **valore a base d'asta** dei beni in esame sottolineando la differenza di tali valori per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato si basa sull'incontro tra la domanda e l'offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo, e concordare la data di immissione in possesso. Il valore a base d'asta, invece, dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi quali quelli economici e non derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria: incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in base alle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici.

Nel caso in esame, considerati gli aspetti sopra elencati, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici operativi in Italia, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili a confronto.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto all'oggetto) ed al segmento di mercato in cui si è operato.



Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basi fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Comparabili

Per la stima dell'immobile col procedimento MCA si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri per verificare l'esistenza di Atti di Compravendita di immobili limitrofi a quello oggetto della presente (stesso foglio catastale), stessa categoria catastale (A/2) o in quelle similari, in un arco di tempo di massimo 24 mesi al fine di selezionare un minimo di tre beni comparabili.

Tale elezione è stata messa in atto con il fine di individuare immobili che avrebbero potuto presentare gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato) e avrebbero potuto avere simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, etc).

Sono stati individuati due atti che possono garantire una buona affidabilità poiché ubicati nel Comune di Rosignano Solvay.

Dei due comparabili sono state redatte delle tabelle riassuntive con l'indicazione dei seguenti parametri: rilevazione del dato, destinazione, consistenza, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, classe energetica di appartenenza, prezzo di vendita, prezzo unitario. Come ultima voce si è indicata la percentuale di incidenza del comparabile sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Comparabile A Immobile posto in Via del Cotone, 28/30, Comune di Rosignano Solvay

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

"Appartamento al primo piano con accesso dalla corte esclusiva al piano terreno, tramite scala esterna esclusiva e balcone anch'esso esclusivo, composto da ingresso disimpegno, soggiorno, tinello e cucinino, ripostiglio, bagno, due camere e due balconi oltre ad un locale autorimessa con locale di sgombero al piano seminterrato."

TIPO DI DATO	COMPRAVENDITA REP N. 117652 RACCOLTA N.19894 notaio dott. Francesco Paolo Tamma in Livorno del 28 ottobre 2022
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	120 mq COMPRENSIVI DI LOCALE DI SGOMBERO E AUTORIMESSA
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIA (2)
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MINIMA (1)
ASCENSORE	ASSENTE (0)
PIANO	1

SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	1
PREZZO DI VENDITA	€ 186.500
VALORE AL MQ	€/mq 1.554,16

Comparabile B Immobile posto in Via del Cotone, 28 Comune di Castellina Marittima

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

appartamento ad uso civile abitazione dotato di corte esclusiva al piano terreno posto al piano primo composto da quattro vani, bagno, cucinotto, disimpegno e accessori. Locale pertinenziale posto al piano seminterrato .”

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen.8749 Reg.Part.6209 Data di presentazione 17/05/2022 notaio dott. Ssa Gloria Brugnoli (nell'atto si vende 1/6 di piena proprietà)
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	165 mq COMPRESIVI DI LOCALE DI SGOMBERO
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIA (2)
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MINIMA (1)
ASCENSORE	ASSENTE (0)
PIANO	1
SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€ 150.000
VALORE AL MQ	€/mq 909

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione dei beni n.1 e n.2 attraverso MCA

VALUTAZIONE MCA DEI BENI 1, 2, 3

Analisi dei prezzi marginali

VOCI		
Sup. comm. (mqe)	€ 1.554	€ 909
Dotazione impiantistica	-€ 21.000	-€ 21.000
Servizi igienici	€ 0	€ 0
Livello piano	€ 3.730	€ 3.000
Stato manutenzione al mq	€ 500	€ 500
Box auto coperto	€ 20.000	€ 20.000

Aggiustamenti

VOCI	COMPARABILE A	COMPARABILE B
Sup. comm. (mqe)	€ 32.727	-€ 8.182

Dotazione impiantistica	€ 0	€ 0
Servizi igienici	€ 0	€ 0
Livello piano	€ 0	€ 0
Stato manutenzione al mq	€ 0	€ 0
Box auto coperto	€ 0	€ 0
PREZZI AGGIUSTATI FINALI	€ 219.227	€ 141.818
PESO DEI COMPARABILI	60,00%	40,00%

TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILI

COMPARABILI	PREZZO DI VENDITA	PESO DEL COMPARABILE	VALORE AL MQ
COMP. A	€ 186.500	60%	€/mq 1.554
COMP. B	€ 150.000	40%	€/mq 909

Visto lo stato di manutenzione del beni pignorati e il contesto in cui si trova, presi in considerazione i comparabili si ritiene di poter assumere come valore di riferimento al mq il valore medio arrotondato a €/mq 1.200,00 ottenuto attraverso i due comparabili.

BENE: Totale superficie commerciale 156 mq

156 mq x 1.200 €/mq = € 187.200 arrotondato a € 187.000 VALORE DI MERCATO DEL

LOTTO

K) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore dovrà essere decurtata una cifra a pari € 3.000 per spese tecniche e sanzioni per la presentazione della possibile Concessione in Sanatoria (non è possibile stimare l'oblazione che potrà essere richiesta dal Comune di Rosignano)

€ 187.000 – € 3.000 = € 184.000

VALORE A BASE D'ASTA

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: € 184.000

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 165.000,00

(Euro CENTOSESANTACINQUEMILA) a base d'asta.

I) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

Il bene in oggetto è divisibile

La scrivente resta a completa disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 12 Luglio 2024
L'ESPERTO

Arch.



- RELAZIONE PERITALE DI STIMA
- RELAZIONE FOTOGRAFICA
- PIANTA STATO ATTUALE RELAVATO
- PLANIMETRIA CATASTALE BENE 1
- PLANIMETRIA CATASTALE BENE 1
- PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE
- VISURE STORICHE BENE 1 E 2
- VISURA STORICA GARAGE
- DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE CONTRATTI LOCAZIONE
- VISURA CONSERVATORIA
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



Emissione Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 14f1820f62077e35

Firmato Da: i