



TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI N. XXXX

PROCEDURA PROMOSSA:

XXXXXXXXXXXX.
P. IVA - C.F. XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI :

Incarico: **Dott.ssa EMILIA GRASSI**
Prosecuzione: **Dott.ssa SIMONA CAPURSO**

CUSTODE:

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

PERIZIA IMMOBILIARE
CONSULENZA TECNICA RICOGNITIVA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2024

CONSULENTE TECNICO INCARICATO:

Geom. MARCO CANESTRELLI

CF: CNSMRC63A03E625I

Albo Geometri e Geometri Laureati di Livorno n.881

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Livorno n.141

Albo Nazionale Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore

Domicilio Professionale Via Spinelli, 15 - 57037 Portoferraio (LI)

Tel. Studio- Fax: 0565 916200 Tel. Segreteria 3518343158

Email: studiocanestrelli@virgilio.it - Pec: marco.canestrelli@geopec.it



esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° XXXXXXXXXX R.G.

- Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX., cod. fisc. XXXXXX
- contro: XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX
- esperto stimatore: GEOM. MARCO CANESTRELLI
- Data Decreto di nomina: 11.10.2023.
- Data trasmissione giuramento: 20.10.2023.
- Data udienza ex 569 cpc: 10.10.2024.



LOTTO UNICO

Piena proprietà di Civile Abitazione, Pertinenza e Corte esclusiva posta in Località Venturina Terme Comune di Campiglia Marittima (LI), Via Gorizia n.XX al Piano Terra e Secondo.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà				

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto					

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.				

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.				

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.				

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.				

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro					

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro					

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro					

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro					

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

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

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

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

Periodo	ATTO					
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

--	--

Da raffronto tra Stato dei Luoghi e Stato Autorizzato (Pratica Edilizia 10/1965-nuova costruzione) riscontriamo:
 Modeste discrepanze della sagomatura fabbricato e della rappresentazioni vano scala esterno, ascrivibili alla realizzazione del Progetto senza deposito di Stato Ricognitivo Finale.

Al Piano Terra:

- difformità delle aperture(porte e finestre);
- dimensionamento dei vani (allo stato maggiori)
- accesso al sottoscala;
- differenza altezze.

Corte:

- pavimentazione esterna all'intorno del fabbricato;
- realizzazione di gazebo e fioriera in muratura.

Al Piano Secondo:

- diverso posizionamento porta di accesso;
- modeste discrepanze tramezzature - zona notte;
- assenza di tramezzatura tra Ingresso e Soggiorno;
- assenza di rappresentazione grafica di camino nel vano cucina;
- lieve difformità dimensionali delle aperture;
- differenza altezze.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

--	--

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

--	--

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali									
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota			
Titolari del diritto									



8. STATO DI OCCUPAZIONE

--	--

Caratteristiche del titolo	
INFORMAZIONI SUL TITOLO	
(se esistente)	

Il canone (se presente) è congruo		Il titolo è opponibile alla procedura	
--	--	--	--

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Civile Abitazione, Pertinenza e Corte esclusiva posta al Piano Terra e Secondo (senza ascensore) di fabbricato sito in Via Gorizia n. XX Località Venturina Terme - Comune di Campiglia Marittima (LI).

L'unità abitativa sita al Piano Secondo è costituita da zona giorno che si sviluppa con Ingresso/Soggiorno, Cucina dotata di balcone, Ripostiglio; zona notte composta da disimpegno che accede a bagno Camera matrimoniale e singola; distinta catastalmente al Fl. 61 Part. 383 sub.1 e Part. 1140 sub. 4 Cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 sup. catastale tot. 133mq, tot escluso aree scoperte 118 mq Rendita € 582,31.

La pertinenza posta al Piano Terra è composta da tre vani comunicanti adibiti a Taverna/cantina, Ripostiglio e Sgombero; distinta catastalmente al Fl. 61 Part. 1140 sub. 1 Cat. C/6 cl. 5 consistenza 36 mq, Rendita € 62,90.

L'unità è dotata di Corte esclusiva che cinge il fabbricato su tre lati (lato Nord, Sud ed Est).

10. VALUTAZIONE DEL BENE

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

Prezzo base d'asta al lordo spese	
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

--	--

SOMMARIO:

PREMESSA..... 9

A) ANALISI PRELIMINARE..... 10

A.1 Inquadramento Immobiliare oggetto di analisi

A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza

A.3 Identificazione Progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.4 Gravami sulla proprietà

A.5 Stato di possesso

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

A.8 Pendenze giudiziarie

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE..... 41

B.1 Descrizione del Bene

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE..... 49

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

C.2 Scelta del procedimento di stima

C.3 Determinazione del valore di mercato

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta



PREMESSA

Contenente limiti e assunzioni agli accertamenti e valutazioni

Con Udienza del 11/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Emilia Grassi ha nominato quale Esperto Estimatore il Consulente Tecnico Geom. Marco Canestrelli Iscritto ad Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia Livorno al n.881, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al n. 141 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperti Estimatori, con Studio in Via Spinelli, N.15 - 57037 Portoferraio (LI), con incarico di identificare, verificare e valutare il bene oggetto del procedimento ponendo i quesiti di cui al verbale (*Allegato 1*).

Che in data 20/10/2023 il Consulente ha effettuato giuramento di rito (*Allegato 2*).

Le operazioni peritali si sono articolate di seguito:

Attività di Ufficio

- Acquisizione e studio della documentazione presente nel Fascicolo;

Agenzia del Territorio (LI)

- Estrazione copie, mediante accesso telematico all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Livorno, di Estratto di Mappa, Visure catastali e Planimetria catastale in atti di immobile oggetto di procedura (*Allegato 3*);

Ente Comunale - Comune di Campiglia Marittima (LI)

- Richiesta Accesso Atti presso Ente Comunale - Ufficio Tecnico Urbanistica Edilizia Privata, per reperimento dei Titoli Autorizzativi al fine di eseguire cronologia procedurale amministrativa, per effettuazione di confronto con stato dei luoghi (*Allegato 4*).

Ufficio Anagrafe - Comune di Campiglia Marittima (LI)

- Reperimento di Certificato di residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'atto di Matrimonio, presso Uffici distaccati di Venturina Terme e Donoratico (*Allegato 5*).

Luoghi - Rilevazioni

- Ispezione dei luoghi, in data 10/11/2023, unitamente a Tecnico di Studio e con il supporto dell'Incaricato XXXXX nella persona del Dott. XXXXXXXX.

In tale sessione si procedeva con visione completa, verifiche, rilevazione dell'immobile con modalità strumentali e manuali oltre a redazione di documentazione fotografica (*Allegato 6-7*);

Conservatoria Registri Immobiliari

- Effettuazioni di Indagini Ipotecarie sia nominative che su immobile (Allegato 8)
- Ricerche, verifiche e reperimento Atti Compravendita presso Ufficio preposto, per effettuazione stima (Allegato 9);

Il bene oggetto della seguente Perizia è Unità immobiliare non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

VALORE DI STIMA AL LORDO	€. 160.000,00
VALORE BASE D'ASTA A LORDO	€. 128.00,00
CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	NESSUNA
ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI	SI
STATO DI POSSESSO	NO
DIRITTI PRELAZIONE	NO
IMPOSTA APPLICABILE	Imposta di registro 9%
POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA)	Imposta di registro 2%

SVOLGIMENTO ATTIVITA'

CRITERIO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO PER DETERMINAZIONE PREZZO

CAPITOLO

A) ANALISI PRELIMINARE

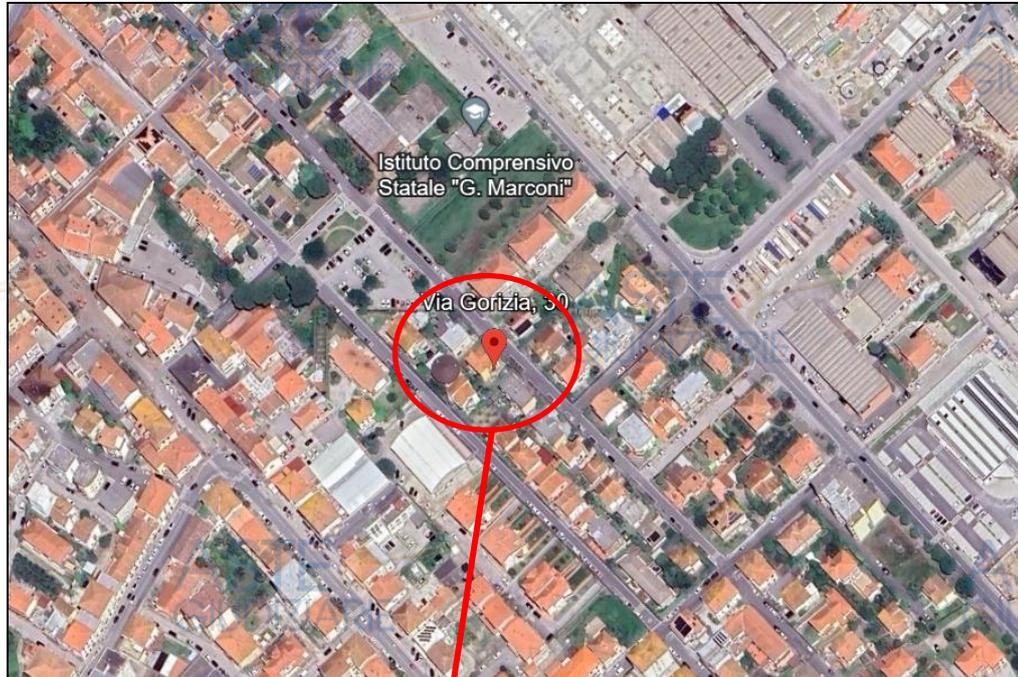
ELENCO SOTTOPUNTI

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

La presente Perizia Estimativa ha come oggetto, proprietà immobiliare sita in Via Gorizia n. XX Località Venturina Terme nel Comune di Campiglia Marittima (LI), al Piano Terra e Secondo di fabbricato che si sviluppa su tre Piani fuori terra.

Venturina Terme trattasi di località in Val di Cornia, posta nelle vicinanze del fiume Cornia che sfocia presso Piombino; l'area si sviluppa tra strada statale 1 Via Aurelia, per Campiglia Marittima e Statale 398 Via Val di Cornia che collega Piombino, Suvereto e Monterotondo Marittimo.

L'area ove insiste l'unità abitativa è zona centrale della cittadina di Venturina; ben fornita dei servizi essenziali quali Centri Commerciali (Fiera di Venturina, supermercati, ristoranti, negozi), di Istruzione (scuola secondaria), aree Parcheggio, aree Verdi, Centri Medici, Stazione ferroviaria.



Stralcio Satellitare

Il fabbricato risulta edificato nell'anno 1965 con autorizzazione del 06/03/1965 Pratica Edilizia 10/1965 e dichiarato abitabile in data 15/12/1965.



Si sviluppa in tre piani fuori terra, il Piano Terra è composta da due pertinenze mentre al Piano Primo e Secondo da Abitazioni oltre a corti esclusive.

La civile abitazione oggetto di espropriazione è composta da:

- Unità immobiliare che si estende al Piano Secondo, organizzata in zona giorno con Ingresso - Soggiorno, Cucina con Balcone, Ripostiglio e zona notte composta da disimpegno che accede a bagno e Camera matrimoniale e singola.
- Locale di pertinenza posta al Piano Terra, composta da tre vani comunicanti adibiti a Taverna/ cantina, Ripostiglio e Locale sgombero;
- Corte esclusiva per tre lati (Nord, Sud ed Est del fabbricato).

L'Unità immobiliare è intestata per la quota di 1/1 a XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.

La titolarità è pervenuta mediante Atto di Compravendita redatto da Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in Campiglia Marittima (LI) in data 30/06/2008 Repertorio n. 9128, trascritto in data 04/07/2008 con n. 3976.1/2008.

In tale Atto XXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX a Cori (LT) C.F. XXXXXXXXXXXX, in regime di separazione di beni, acquista da XXXXXXXXXXXX nato a Campiglia Marittima (LI) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX in separazione dei beni, per la quota di 1/2 proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a Como (CO) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, in separazione dei beni per la quota di 1/2 proprietà (incongruità con Atto di acquisizione i quali risultano essere nudo proprietario ed usufruttuaria), *Appartamento al Secondo Piano con ingresso indipendente a mezzo rampa scale esterna dalla porzione di corte di cui appresso, composta da tre vani, cucina, servizio, ripostiglio, ingresso-disimpegno e balcone, oltre a due locali di sgombero al Piano Terra comunicanti fra loro e porzione di corte esclusiva di mq 184.*

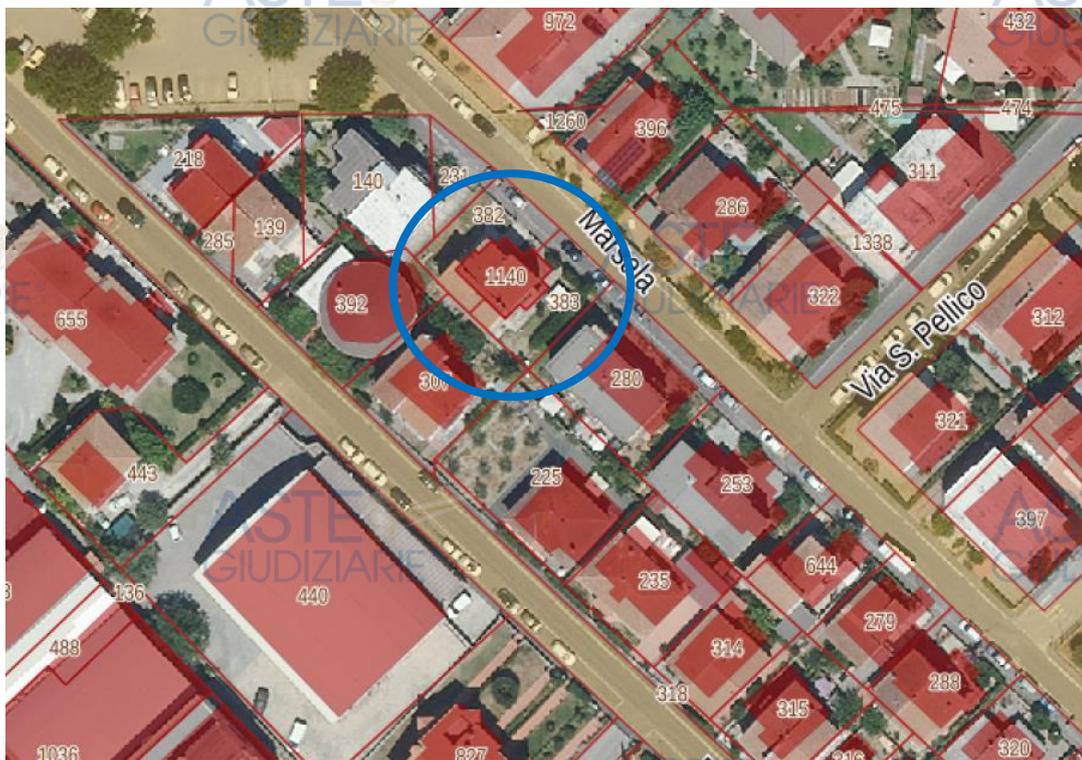
A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza

Piena proprietà di Civile abitazione, Perinenza e Corte esclusiva poste al Primo Secondo e Terra di fabbricato sito nel Comune di Campiglia Marittima (LI) - Località Venturina Terme - Via Gorizia n.XX.

L'unità immobiliare risulta di proprietà per la quota di 1/1 a XXXXXXXXXXXX, identificato attualmente al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come di seguito:

- Foglio 61 Particella 383 sub. 1 e Particella 1140 Sub. 4 Categoria A/2 Classe 2
Consistenza vani 5,5 Superficie Catastale Tot. 133 mq, escluso aree scoperte 118 mq,
rendita € 582,31;

- Foglio 61 Particella 1140 sub. 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq Superficie
Catastale Tot. 36 mq, rendita € 62,90;



*Estratto Cartografico Regione Toscana – Geoscopio
(Sovrapposizione Catasto e Urbanizzazione)*

VARIAZIONI CATASTALI IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

Civile Abitazione

- 05/04/2019 *Variazione toponomastica d'Ufficio*

Pratica n. LI0022183 in atti dal 05/04/2019 (n.8796.1/2019)

Foglio 61 Part. 383 Sub. 1 e Part. 1140 Sub 4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 133 mq, esclusa aree scoperte 118 mq, Rendita € 582,31 Via Gorizia n.XX Piano T-2.

- 09/11/2015 *Variazione dati superficie*

Planimetria presentata in data 01/02/1966 Prot. n. 000003656 pubblicata il 09/11/2015

Foglio 61 Part. 383 Sub. 1 e Part. 1140 Sub 4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 133 mq, esclusa aree scoperte 118 mq, Rendita € 582,31 Via Gorizia n.SNC Piano T-2.

- 30/04/2014 *Variazione modifica identificativo del 22/04/2014*

Pratica n. LI0028279 in atti dal 30/04/2014 (n.26788.1/2014)

Foglio 61 Part. 383 Sub. 1 e Part. 1140 Sub 4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 582,31 Via Gorizia n.SNC Piano T-2.

- 23/03/2011 *Variazione Toponomastica*

Pratica n. LI0061373 in atti dal 23/03/2011 (n.27780.1/2011).

Foglio 61 Part. 382 e Part. 1140 Sub.4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Rendita € 582,31 Via Gorizia n. SNC Piano T-2.

- 13/08/2010 *Variazione Identificativi per allineamento mappe*

Pratica n. LI0109284 in atti dal 13/08/2010 (n. 11523.1/2010)

Foglio 61 Part. 382 e Part. 1140 Sub. 4 (in precedenza Pert. 306 sub. 4) Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Rendita € 582,31 Via Gorizia Piano T-2.

- 01/01/1992 *Variazione del quadro tariffario*

Foglio 61 Part. 306 Sub. 4 e Part. 382 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Rendita € 582,31 Lire 1.127.500 Via Gorizia, Piano T-2, Partita 1400.

- Dati dell'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 61 Part. 306 Sub. 4 e Part. 382 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Lire 1.342, Via Gorizia, Piano T-2, Partita 1400.

Autorimessa

- 09/11/2015 *Variazione toponomastica d'Ufficio*

Pratica n. LI0022183 in atti dal 05/04/2019 (n.8796.1/2019)

Foglio 61 Part. 1140 Sub 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Superficie totale 36 mq, Rendita € 62,90 Via Gorizia n. 30 Piano T.

- 09/11/2015 *Variazione dati superficie*

Planimetria presentata in data 01/02/1966 Prot. n. 000003656 pubblicata il 09/11/2015

Foglio 61 Part. 1140 Sub 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Superficie totale 36 mq, Rendita € 62,90 Via Gorizia Piano T.

- 13/08/2010 *Variazione Identificativi per allineamento mappe*

Pratica n. LI0109284 in atti dal 13/08/2010 (n. 11523.1/2010)

**Foglio 61 Part. 1140 (in precedenza Pert. 306) Sub. 1 Categoria C/6 Classe 5
Consistenza 29 mq, Rendita € 62,90 Via Gorizia Piano T.**

- 01/01/1994 *Variazione del quadro tariffario*

**Foglio 61 Part. 306 Sub. 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Rendita €
62,90 Lire 121.800 Via Gorizia, Piano T, Partita 1400.**

- 01/01/1992 *Variazione del quadro tariffario*

**Foglio 61 Part. 306 Sub. 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Rendita Lire
287.100 Via Gorizia, Piano T, Partita 1400.**

- Dati dell'Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Foglio 61 Part. 306 Sub. 1 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 29 mq, Rendita Lire
179, Via Gorizia, Piano T, Partita 1400.**

CRONOLOGIA INTESTATARI IMMOBILE

Riportiamo cronologia intestatari immobile:

Civile Abitazione

- dal 30/06/2008 all'attuale con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con Atto di Compravendita del XXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXX con sede a Campiglia Marittima (LI) Rep 9128 Nota presentata con Modello Unico n. 3976.1/2008 Reparto PI di Volterra in atti dal 04/07/2008.

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (LT) il XXXXXXXXXX

- dal 01/06/1993 al 30/06/2008 con Atto di Compravendita del 01/06/1993, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXX sede Campiglia Marittima (LI) Rep. 54197 registrato al n. 749 in data 21/06/1993 UR sede di Piombino (LI) Voltura n. 49988.1/1993 Pratica n. 120790 in atti dal 31/07/2001.

XXXXXXXXXX – con diritto di Nuda Proprietà per 1/1 - C.F. XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX – con diritto di Usufrutto per 1/1 - C.F. XXXXXXXXX nata a XXXXXX (CO) il XXXXXX.

- dal 03/09/1981 al 01/06/1993 con diritto da verificare coniugi in comunione legale con Documento del 03/09/1981, Pubblico Ufficiale XXXXXX sede Campiglia Marittima (LI) Rep. 8 Registrazione UR sede Piombino (LI) n. 1612 del 14/09/1981 (n. 2322/1981) Voltura in atti dal 21/08/1987.

XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (LI) il XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX (AR) il XXXXXXXX.

- precedente al 03/09/1981 (precedente ad impianto meccanografico del 30/06/1987) con diritto di proprietà XXXXXX C.F. XXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXXXXXX.

Autorimessa

- dal 30/06/2008 all'attuale con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con Atto di Compravendita del 30/06/2008, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX con sede a Campiglia Marittima (LI) Rep 9128 Nota presentata con Modello Unico n. 3976.1/2008 Reparto PI di Volterra in atti dal 04/07/2008.

XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (LT) il XXXXXXXXXXXX

- dal 01/06/1993 al 30/06/2008 con Atto di Compravendita del 01/06/1993, Pubblico Ufficiale XXXXXX sede Campiglia Marittima (LI) Rep. 54197 registrato al n. 749 in data 21/06/1993 UR sede di Piombino (LI) Voltura n. 49988.1/1993 Pratica n. 120790 in atti dal 31/07/2001.

XXXXXXXX – con diritto di Nuda Proprietà per 1/1- C.F. XXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXXXXXX

XXXXXXXX – con diritto di Usufrutto per 1/1- C.F. XXXXXX nata a XXXXXX (CO) il XXXXXXXX

- dal 03/09/1981 al 01/06/1993 con diritto da verificare coniugi in comunione legale con Documento del 03/09/1981, Pubblico Ufficiale XXXXXX sede Campiglia Marittima (LI) Rep. 8 Registrazione UR sede Piombino (LI) n. 1612 del 14/09/1981 (n. 2322/1981) Voltura in atti dal 21/08/1987.

XXXXXXXX C.F. G XXXXXX nata a XXXXXX (LI) il XXXXXXXX

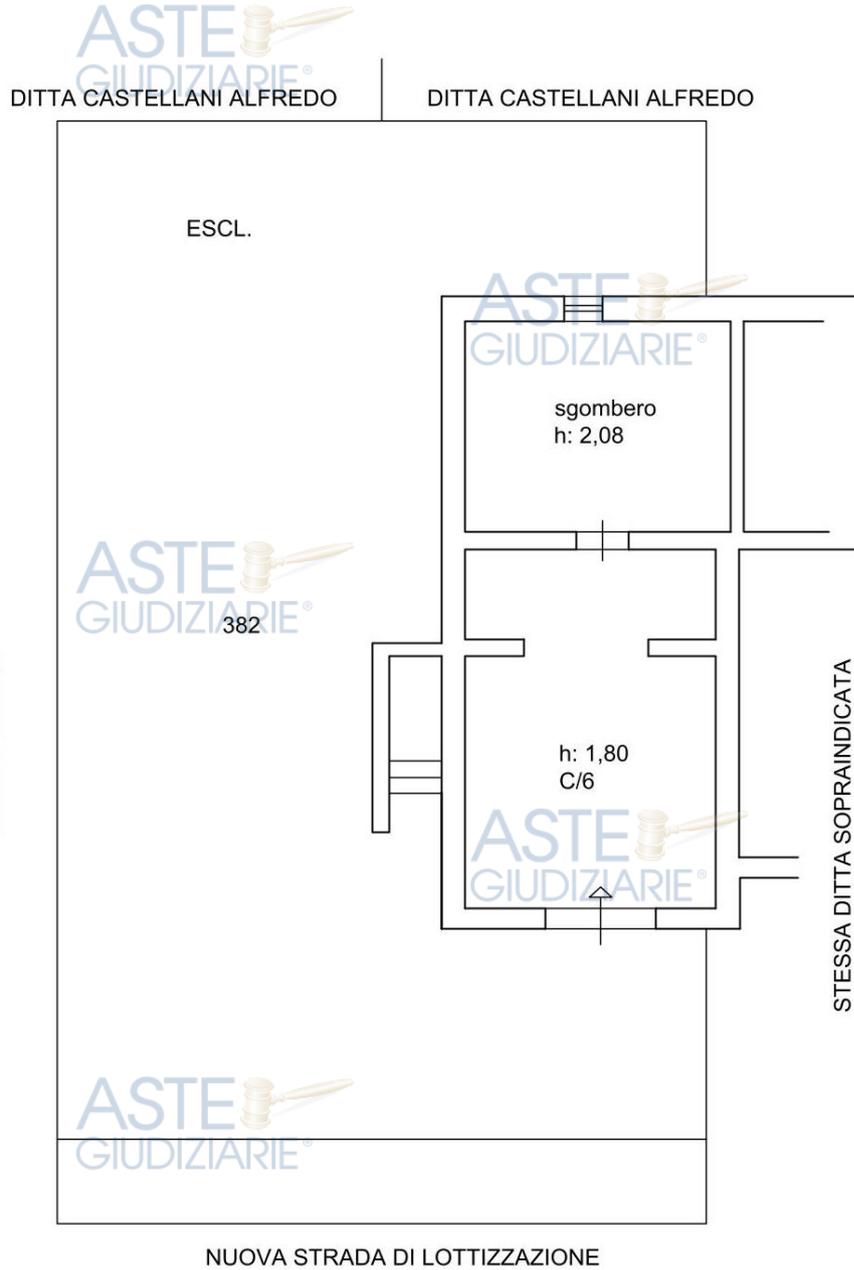
XXXXXXXX C.F. XXXXXX nato a XXXXXX (AR) il XXXXXXXX.

- precedente al 03/09/1981 (precedente ad impianto meccanografico del 30/06/1987) con diritto di proprietà XXXXXX C.F. XXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXXXXXX.

RAFFRONTO TRA STATO CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE IN ATTI DEL 01/02/1966

Piano Terra



ASTE GIUDIZIARIE® Piano Primo

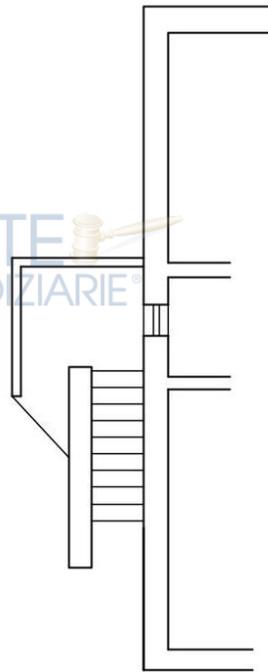
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

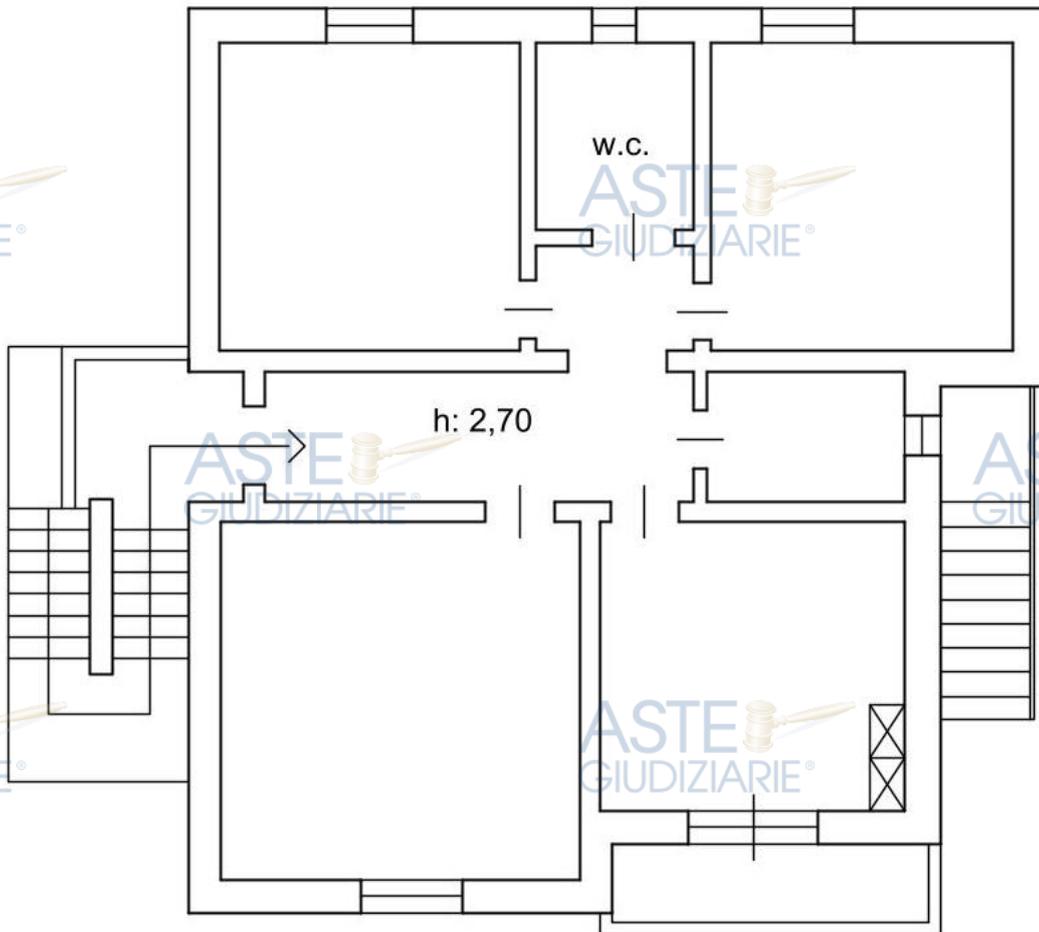
ASTE GIUDIZIARIE®



STESSA DITTA SOPRAINDICATA

Piano Secondo

ASTE GIUDIZIARIE®



W.C.

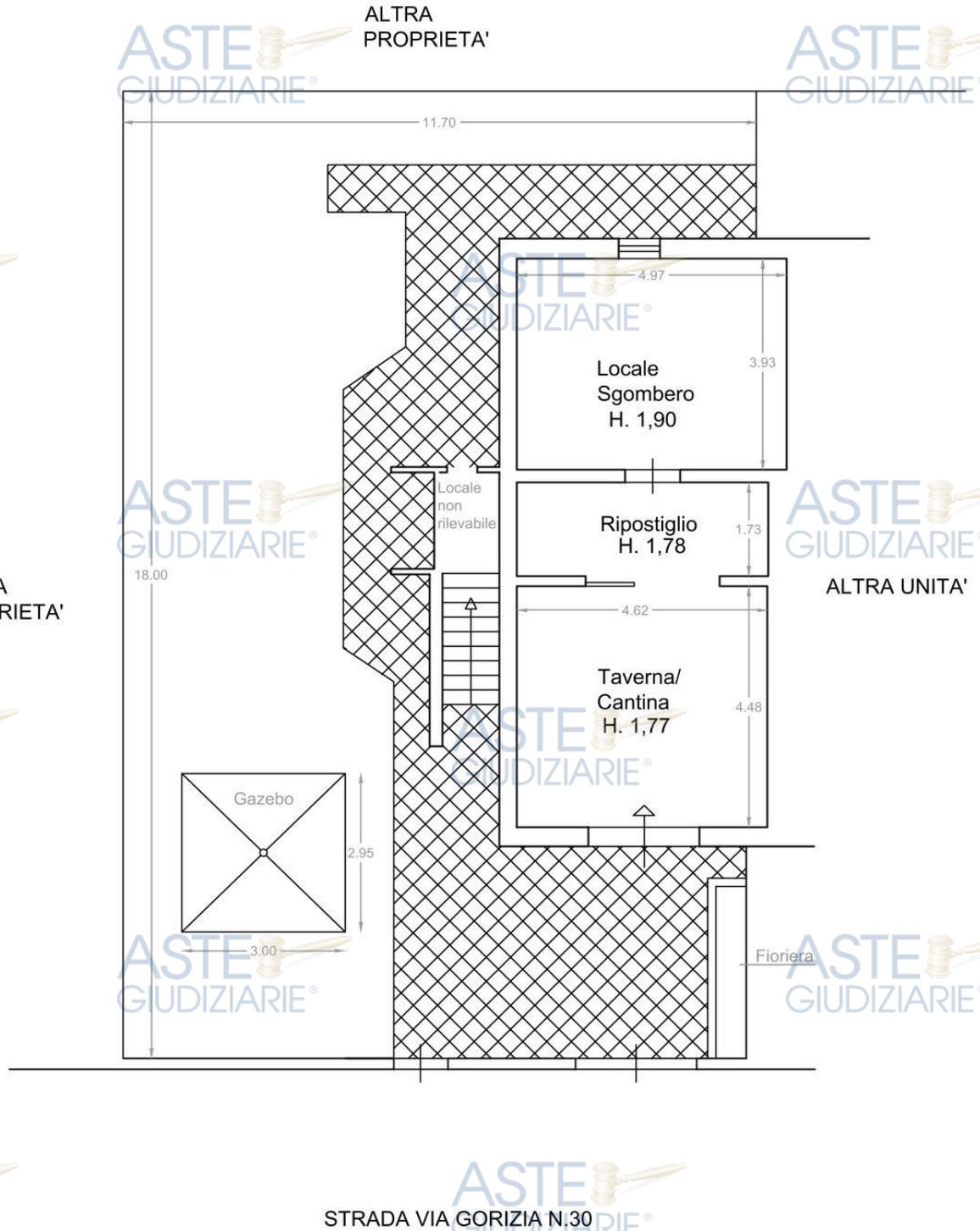
h: 2,70

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



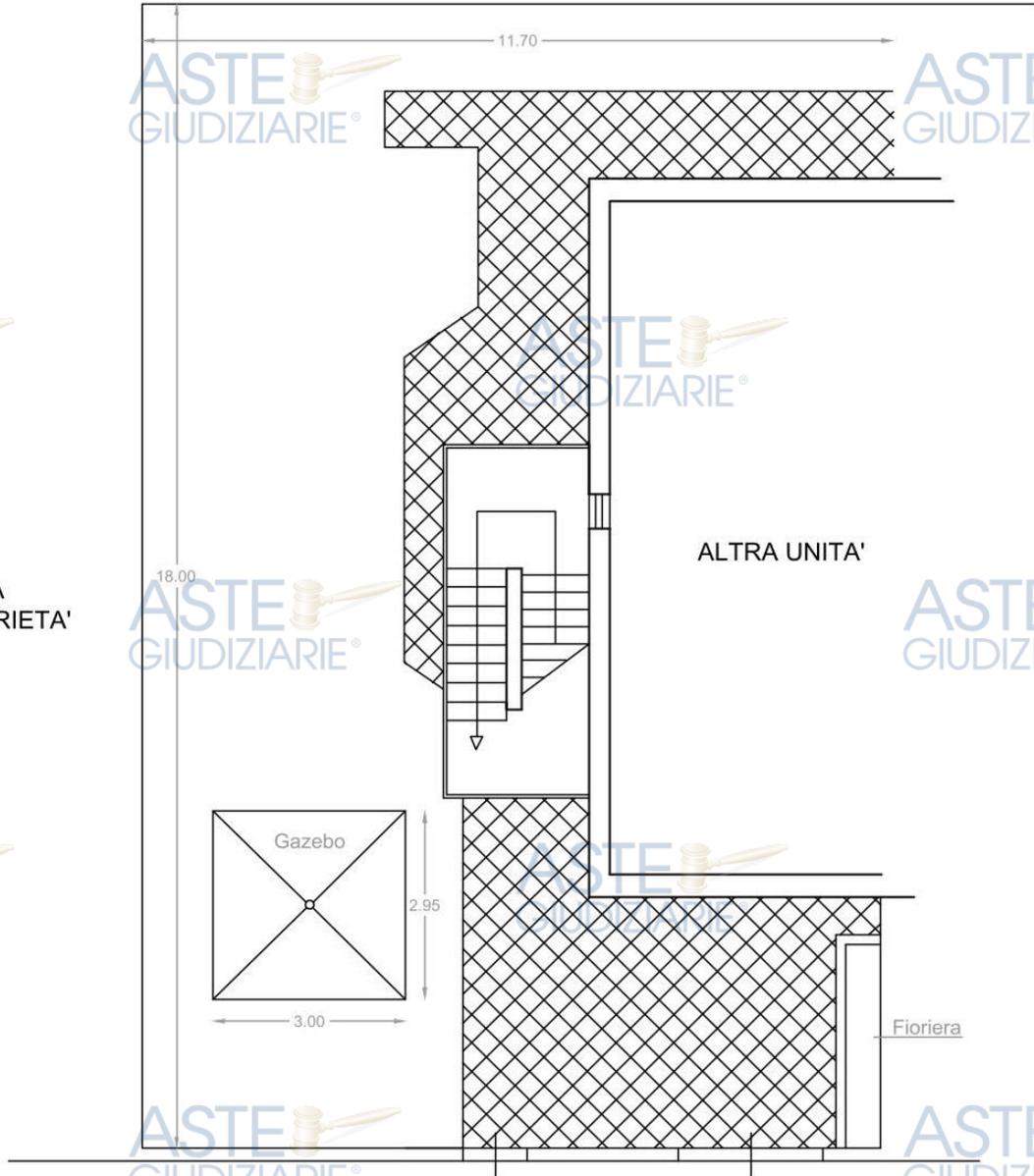
Piano Terra



ALTRA PROPRIETA'

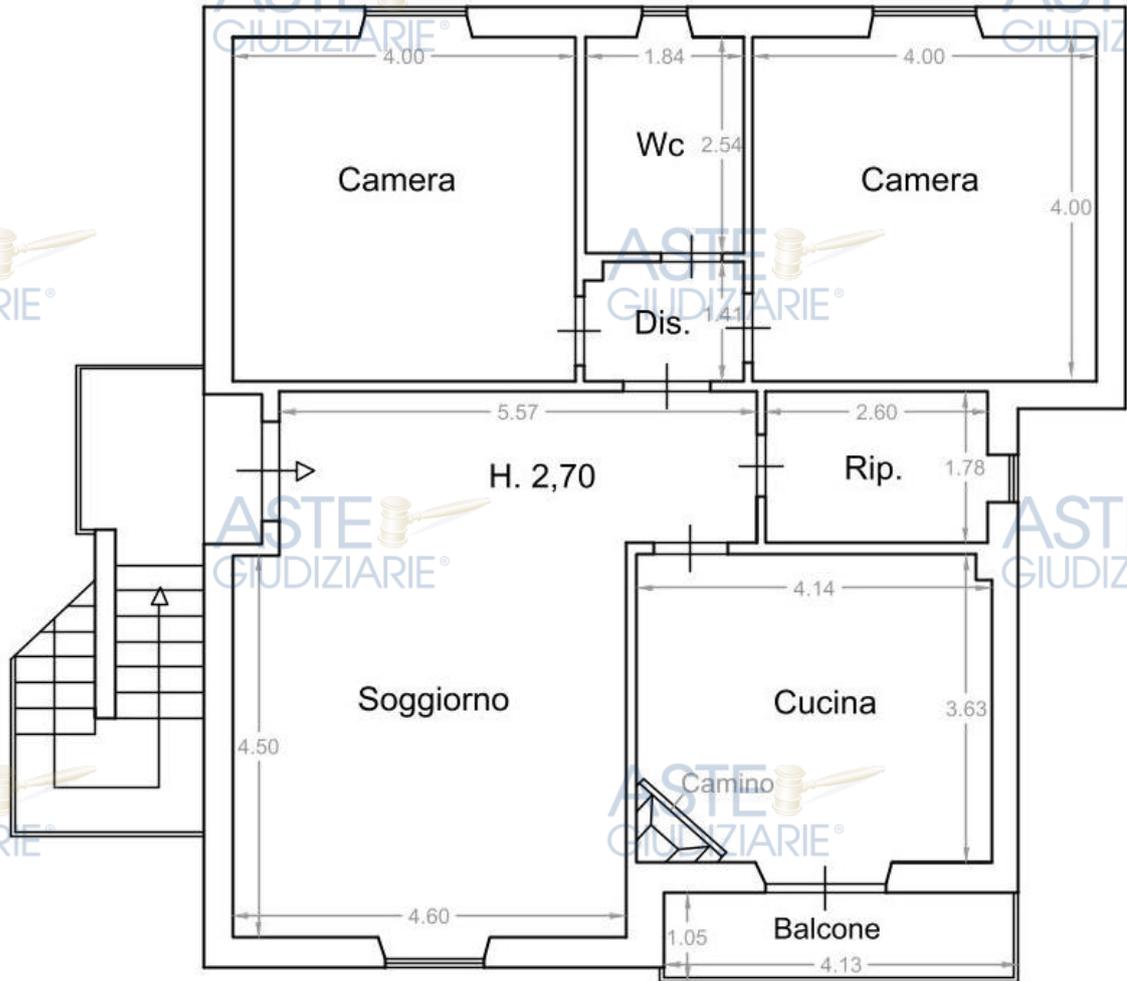
ALTRA PROPRIETA'

ALTRA UNITA'

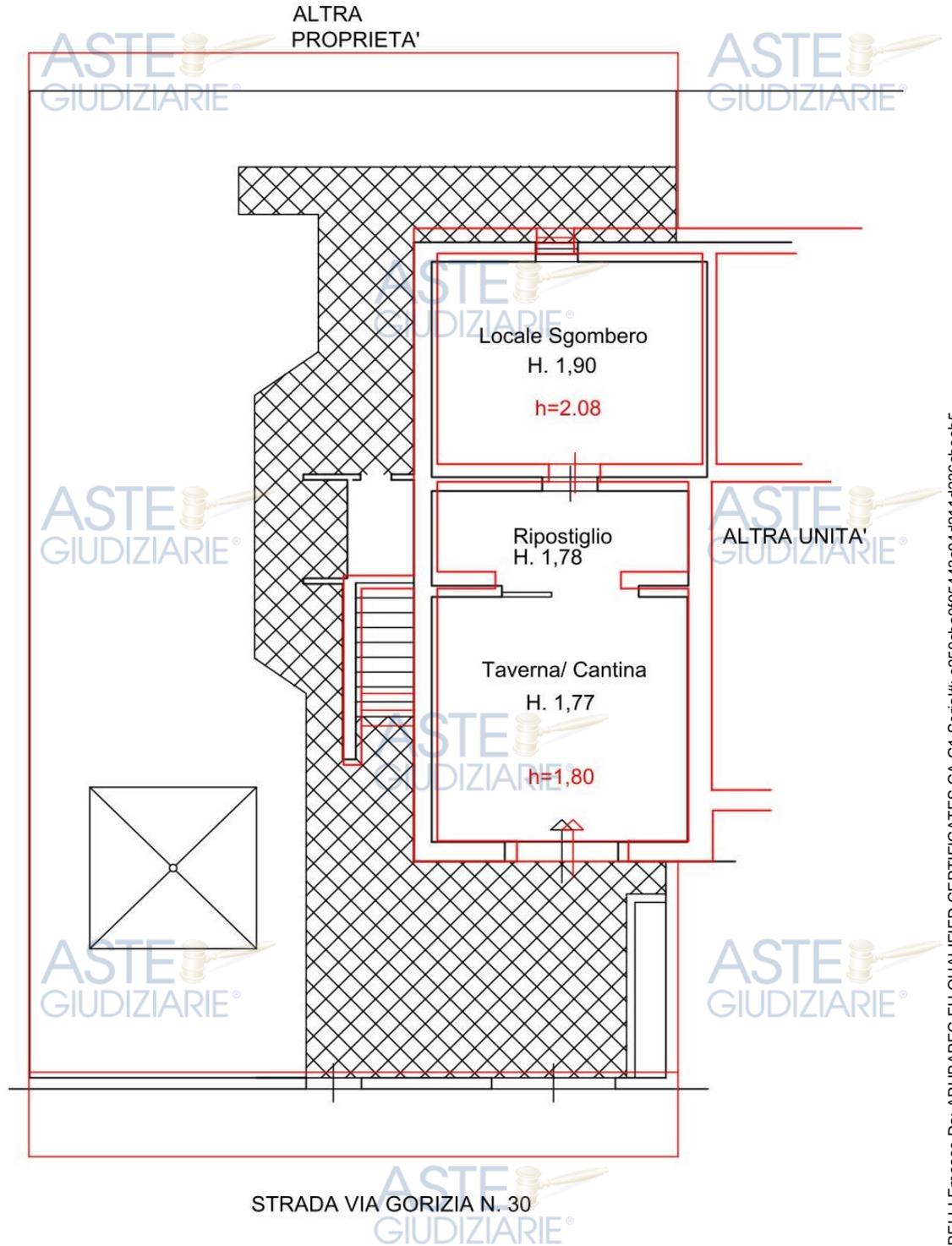


STRADA VIA GORIZIA N.30

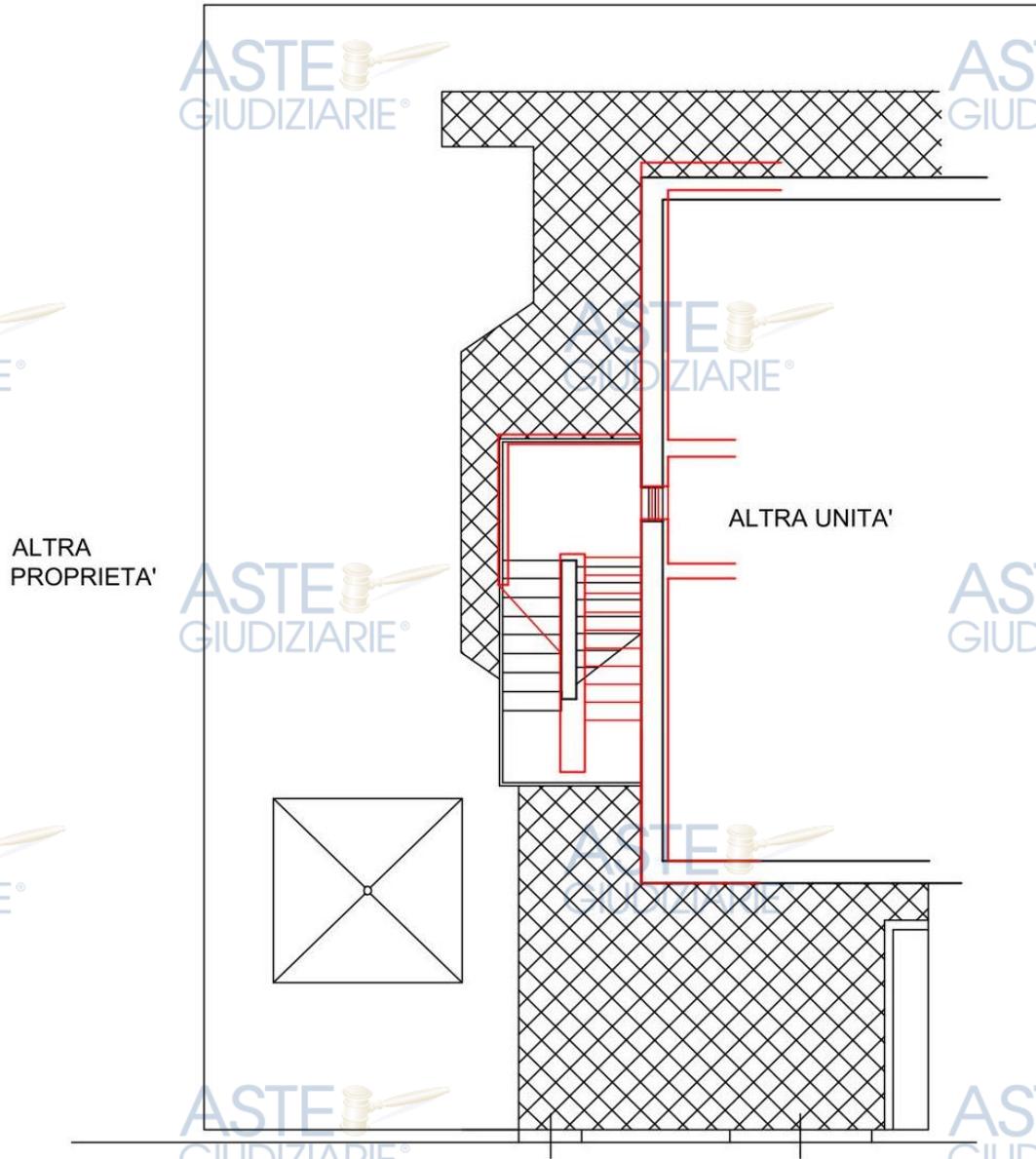




Piano Terra

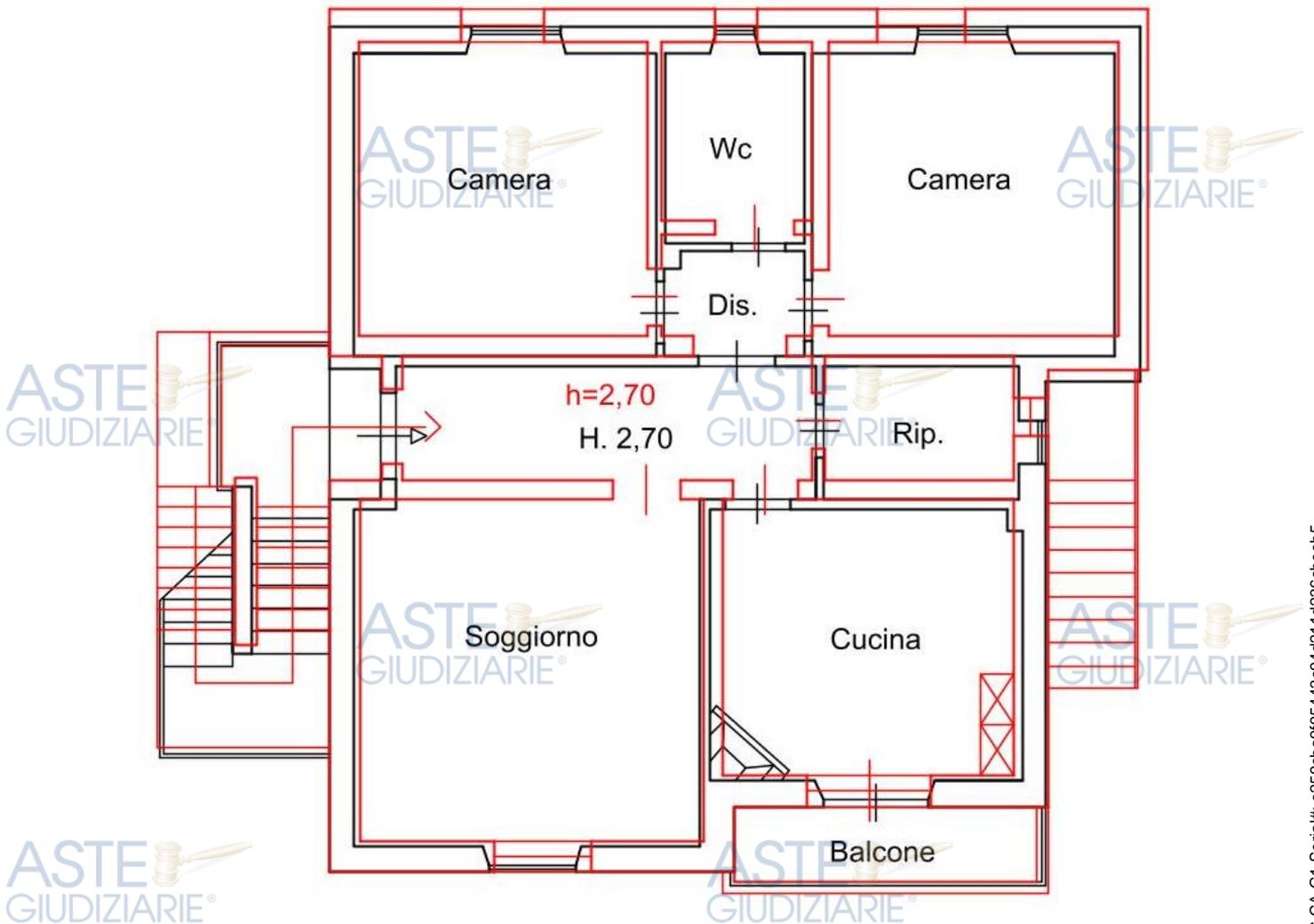


ALTRA PROPRIETA'



STRADA VIA GORIZIA N. 30





Da raffronto tra Scheda Planimetrica in atti del 01/02/1966 con Stato dei Luoghi /rilevato indichiamo che la sagomatura risulta lievemente discrepante:

Piano Terra:

- Modesto spostamento di tramezzature interne e porta ingresso;
- Non rappresentazione di locale sottoscala e gazebo;
- Difformità nelle altezze.

Piano Primo:

- Differente rappresentazione grafica vano scala;

Piano Secondo:

- Lieve spostamento della tramezzatura dovuta alla discrepanza nella sagomatura;
- Assenza di tramezzatura tra ingresso e soggiorno;
- Modesti spostamenti aperture (porte e finestre) ad eccezione di quella Wc.

Evidenziamo che la porzione di fabbricato posto al Piano Terra censito catastalmente come C/6 Autorimessa è stato compravenduto negli anni come due Locali di sgombero (categoria catastale C/2); attualmente è utilizzato come Taverna/ Cantina, Ripostiglio e Locale sgombero (categoria C/2).

Tenuto conto di quanto rilevato ed anche delle dimensioni ridotte della porta di accesso che non consentono il passaggio di autovetture, oltre all'altezza ridotta dei vani riteniamo non corretta la categoria assegnata fin dall'origine.

Tali discrepanze e anomalie sono correggibili mediante presentazione di Procedura di variazione catastale denominata DOCFA (Documenti Fabbricati); per un costo di circa €1.500,00.

CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante per tre lati (Nord – Sud e Est) con corte esclusiva mentre su lato Ovest, confina con altra Pertinenza (speculare all'unità oggetto di procedimento) distinta catastalmente al Foglio 61 Part. 1140 sub. 2 attualmente di proprietà XXXXXXXXXX.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A seguito di Richiesta Atti Amministrativi depositata presso Ufficio Tecnico Urbanistico Edilizia Privata di Ente Comunale e successivi accessi presso Ufficio Archivio sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie:

- **Pratica Edilizia n. 10/1965** – Progetto di nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione autorizzata con Nulla Osta in data 06/03/1965 ed approvazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Livorno avente Prot. n. 1108/03168 del 31/03/1965 (intestatari pratica XXXXXX e XXXXXX);

Con la stessa veniva autorizzata costruzione di fabbricato per uso civile con realizzazione, al Piano Terra di Locali di sgombero, vano per lavare e ripostiglio mentre al Piano Primo e Secondo Civili abitazioni.

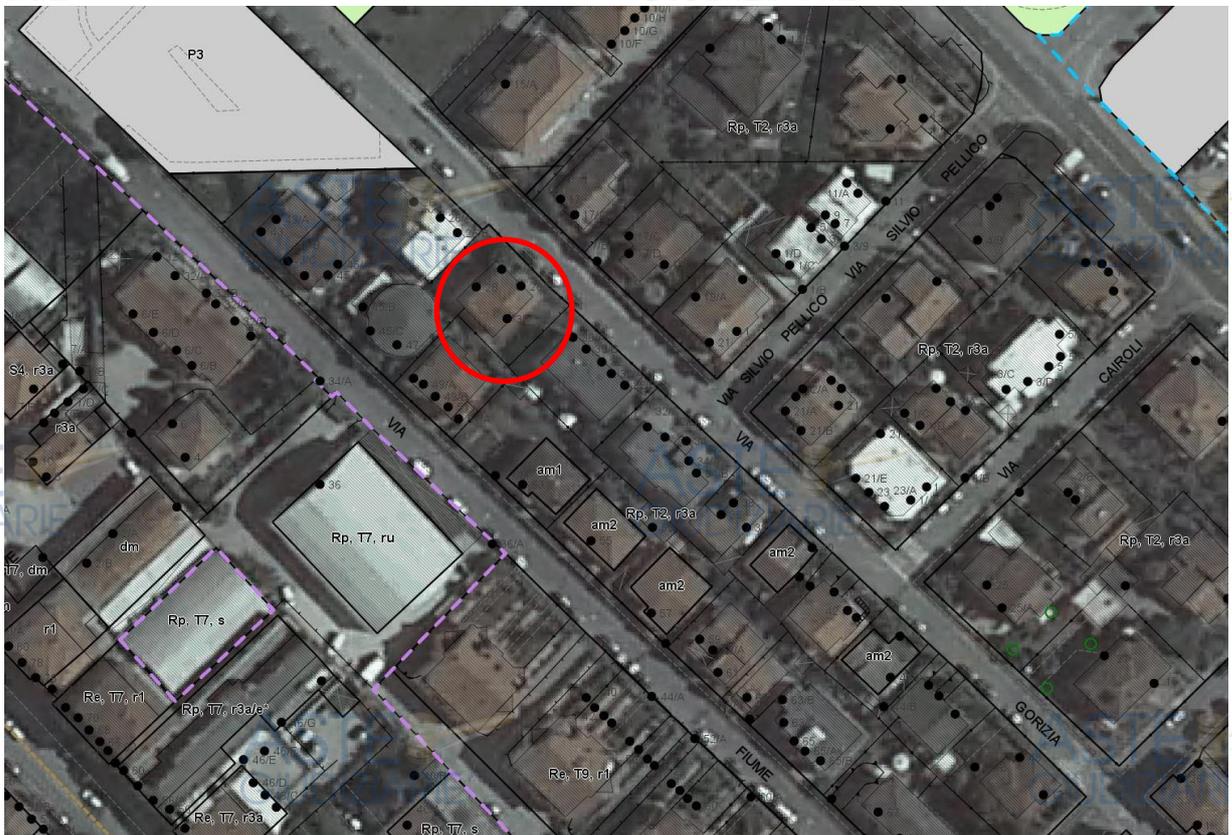
- **Pratica Edilizia 10/1965** Abitabilità dichiarata in data 15/12/1965 (intestataria pratica XXXXXX e XXXXXX);

- **Pratica Edilizia 757/1987** per realizzazione di impianti (intestataria pratica XXXXXX);

- **Pratica Edilizia 213/1990** – Manutenzione Straordinaria del 12/04/1990 per ampliamento di cancello carrabile (intestataria pratica XXXXXX);

Inquadramento dell'area ove ricade il fabbricato mediante Cartografie Comunali come di seguito:

Regolamento Urbanistico
Uso e trasformazioni ammesse

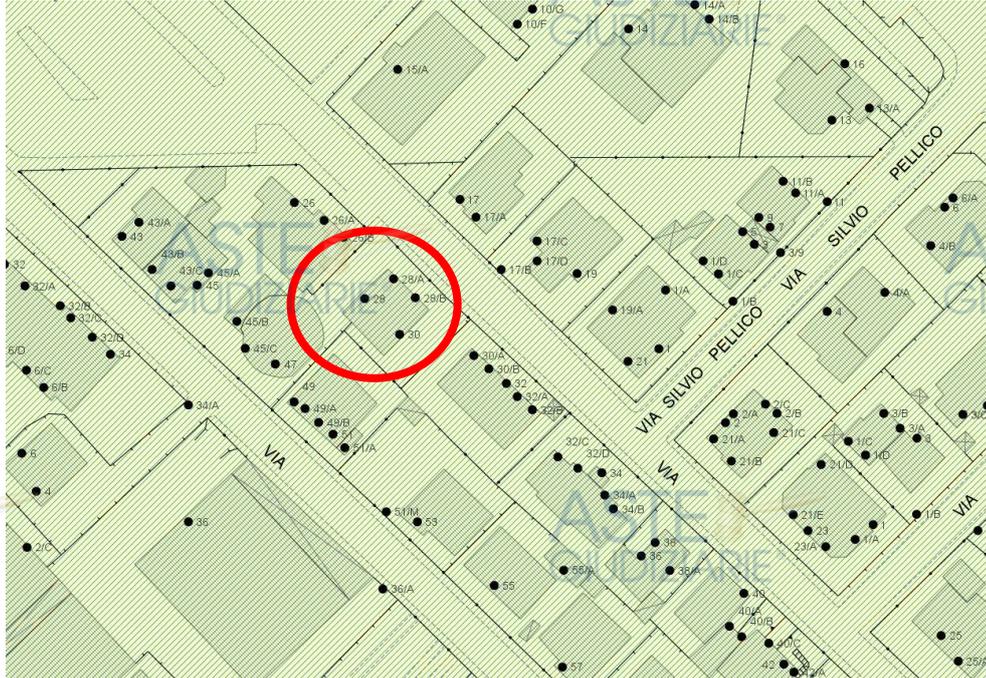


Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Omogenee Elementari	UTOE 3 - Piana di Venturina
Zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968	B - zone urbane edificate di recente formazione
Limite	Perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 L.R. 01/2005
Ambiti residenziali, del territorio aperto ed a specializzazione funzionale	Ambiti residenziali: prevalentemente residenziali
Ambiti residenziali	Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto: con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra, arretrate e non dal filo stradale, con presenza di giardini pertinenziali
Patrimonio edilizio e urbanistico esistente	Categorie d'intervento edilizio: ristrutturazione edilizia integrale fino allo svuotamento edilizio



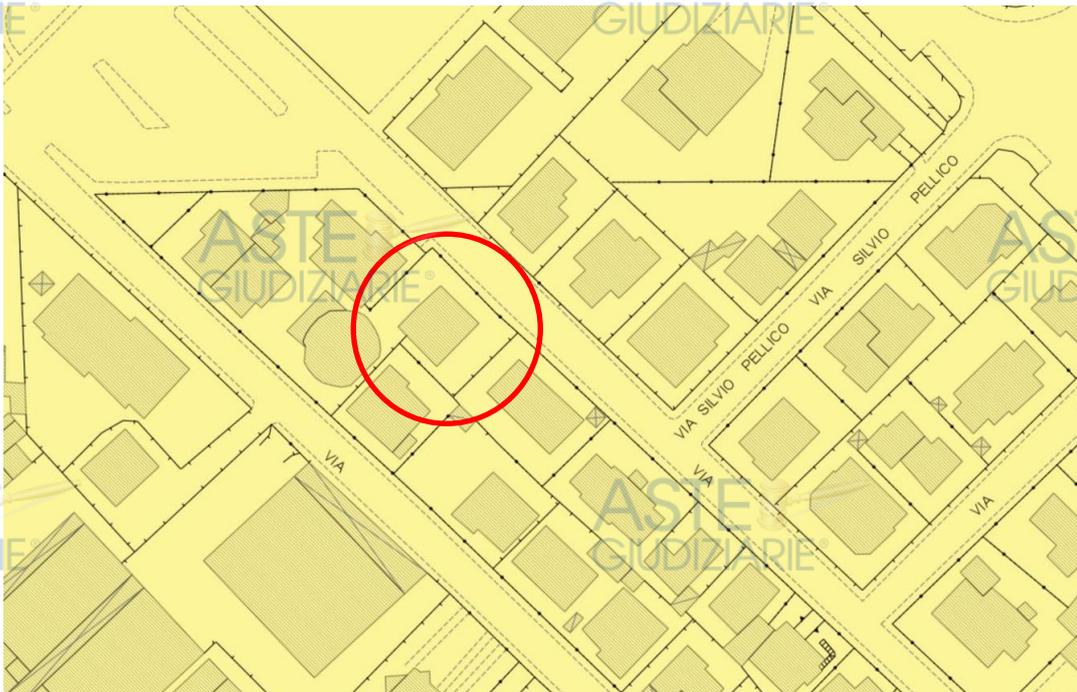
Regolamento Urbanistico - Fasce di rispetto e tutela



Normativa vigente sull'area

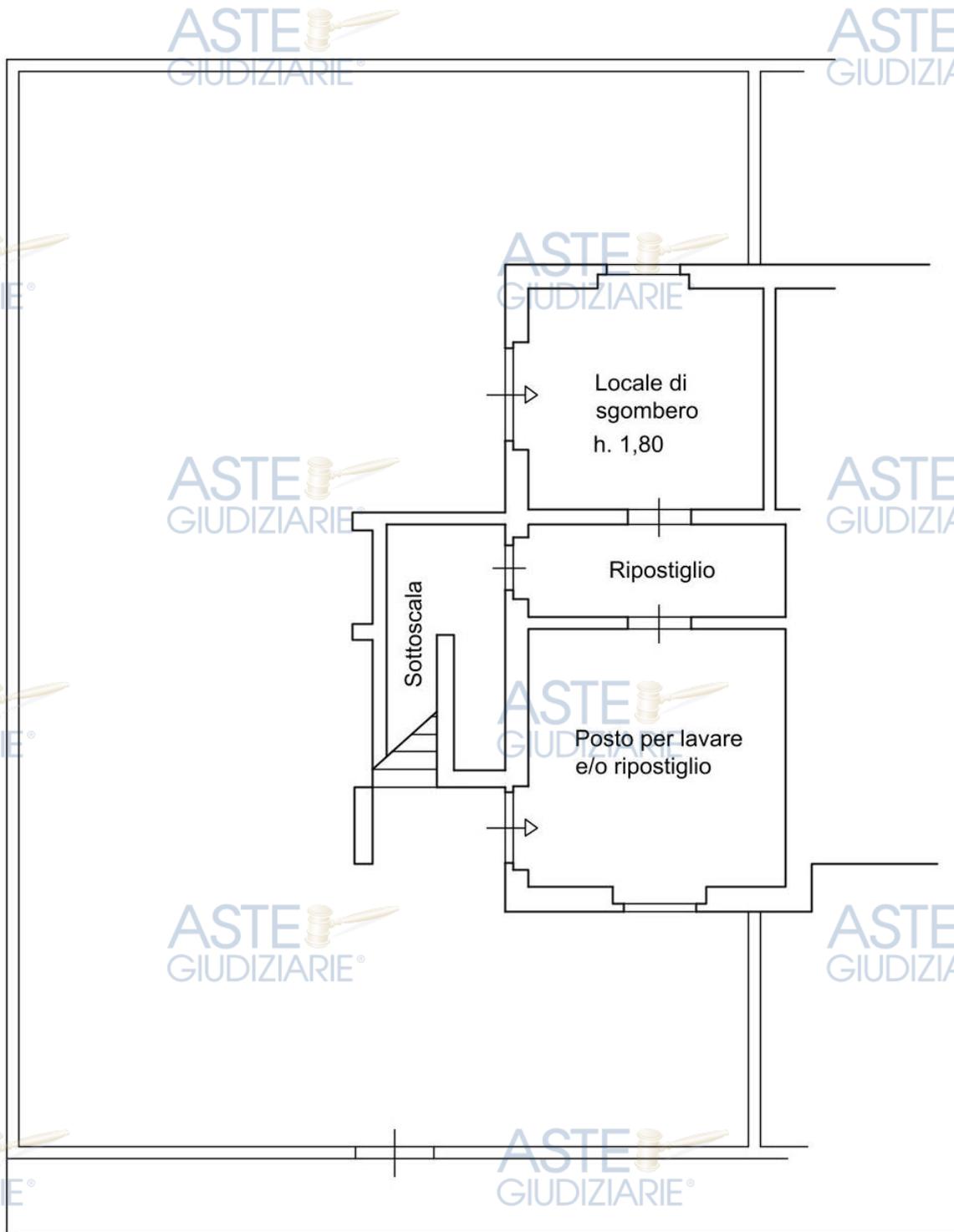
Vincoli ricadenti sull'area	2
Fascia di salvaguardia volta alla tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano (D.lgs 11 Maggio 1999, n. 152)	Fascia di protezione
Fascia di rispetto e tutela	Perimetro del centro abitato (D.lgs 30 Aprile 1992, n. 285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495)

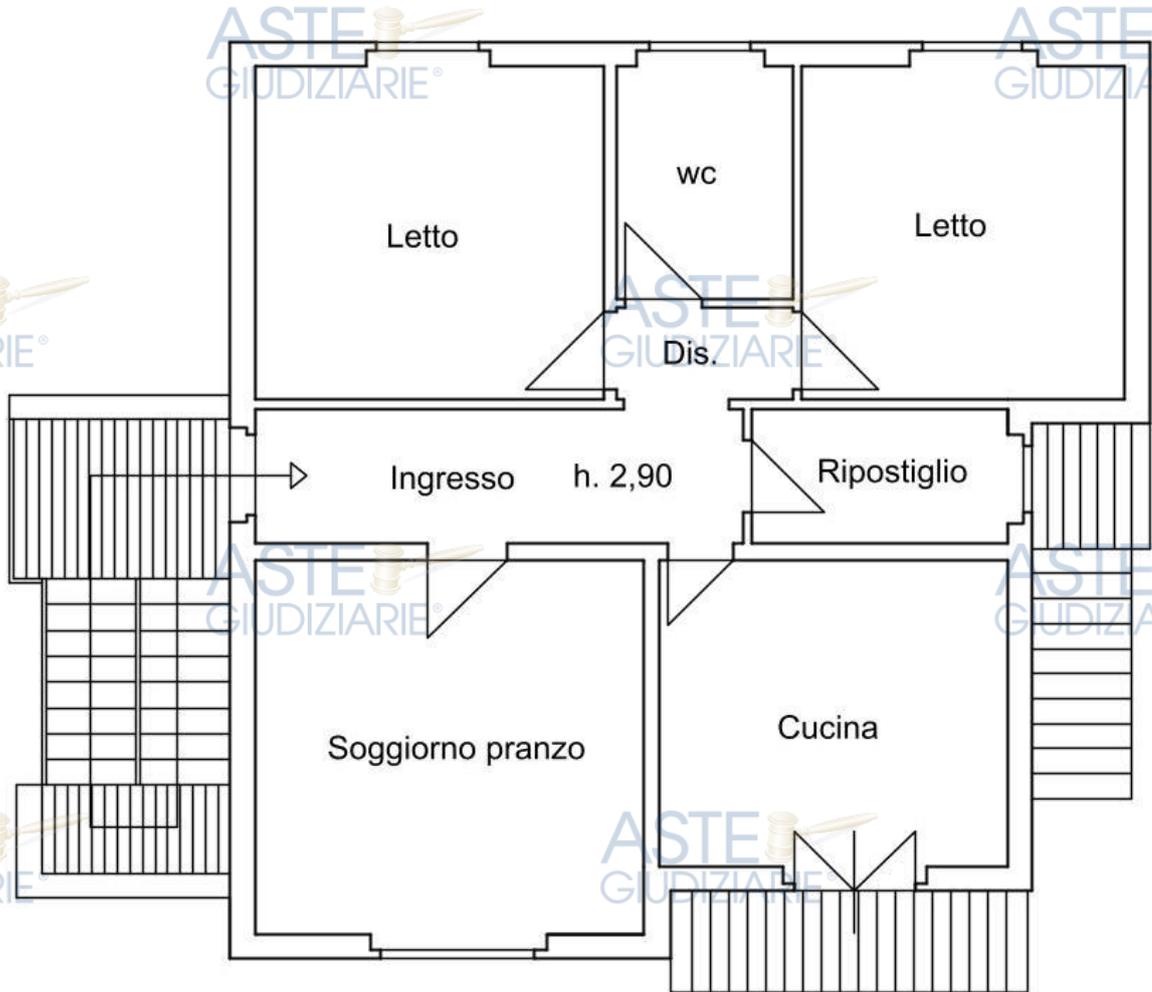
Regolamento Urbanistico - Pericolosità Geomorfológica



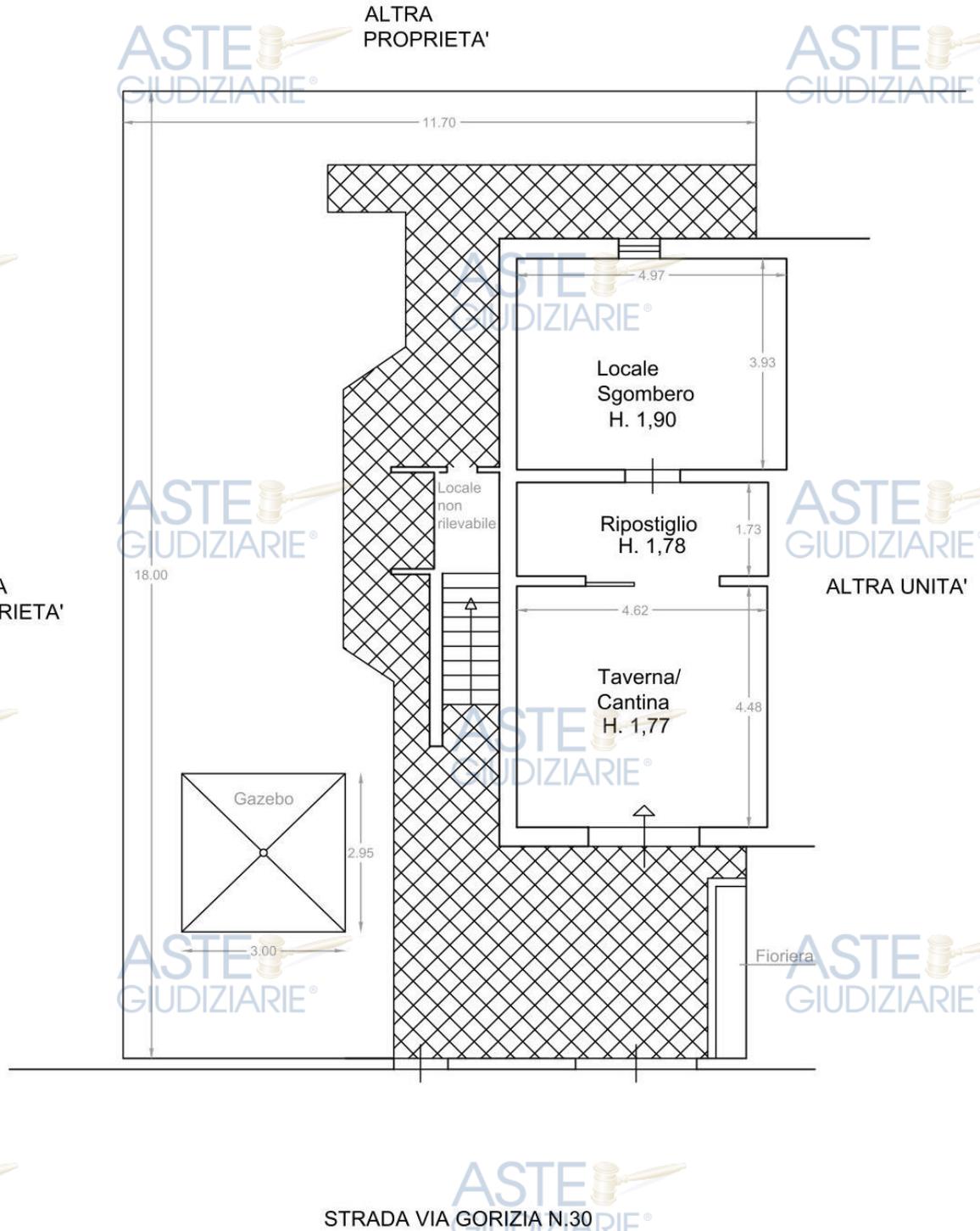
Ricade in Pericolosità media

Piano Terra





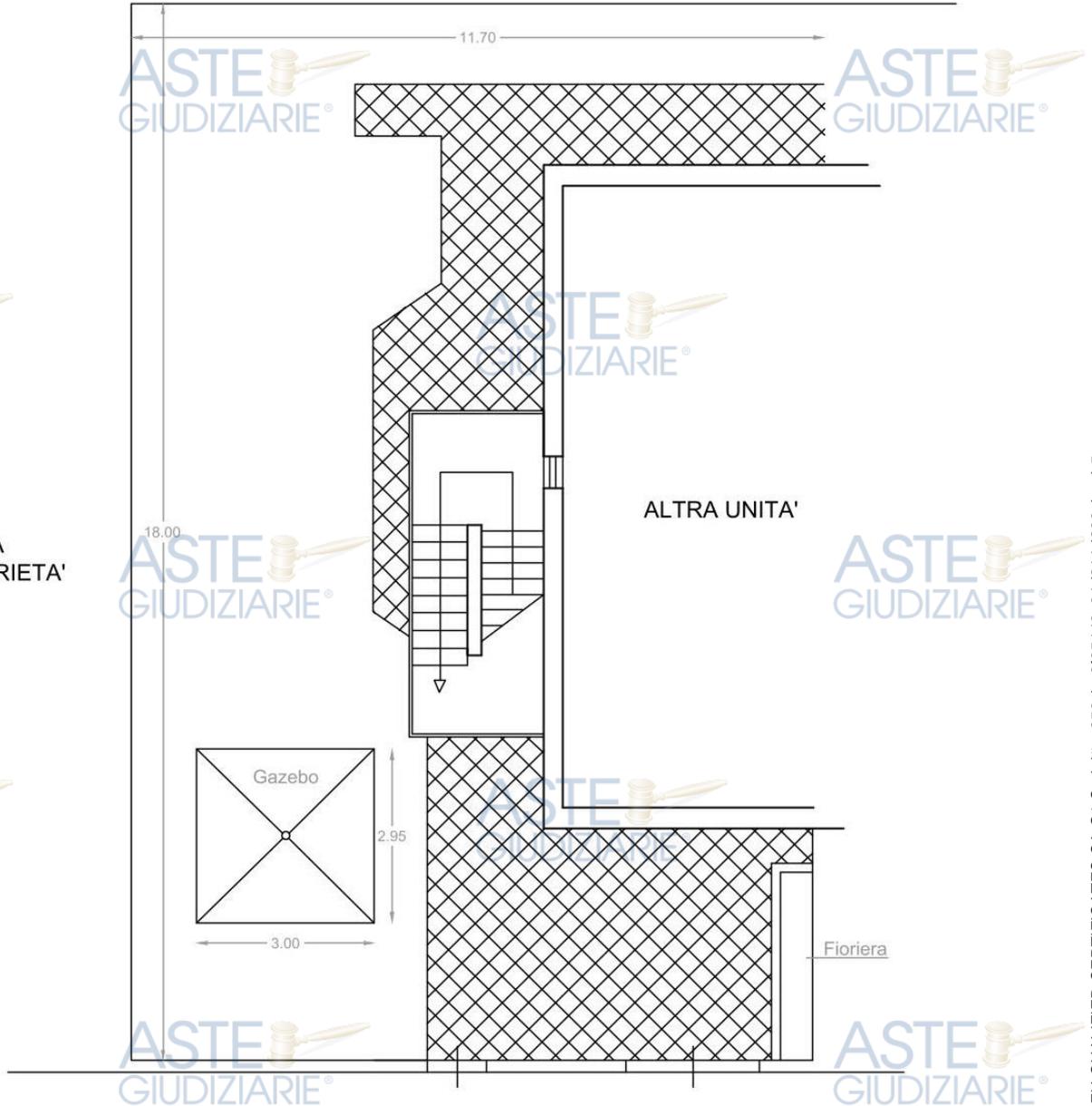
Piano Terra



ALTRA PROPRIETA'

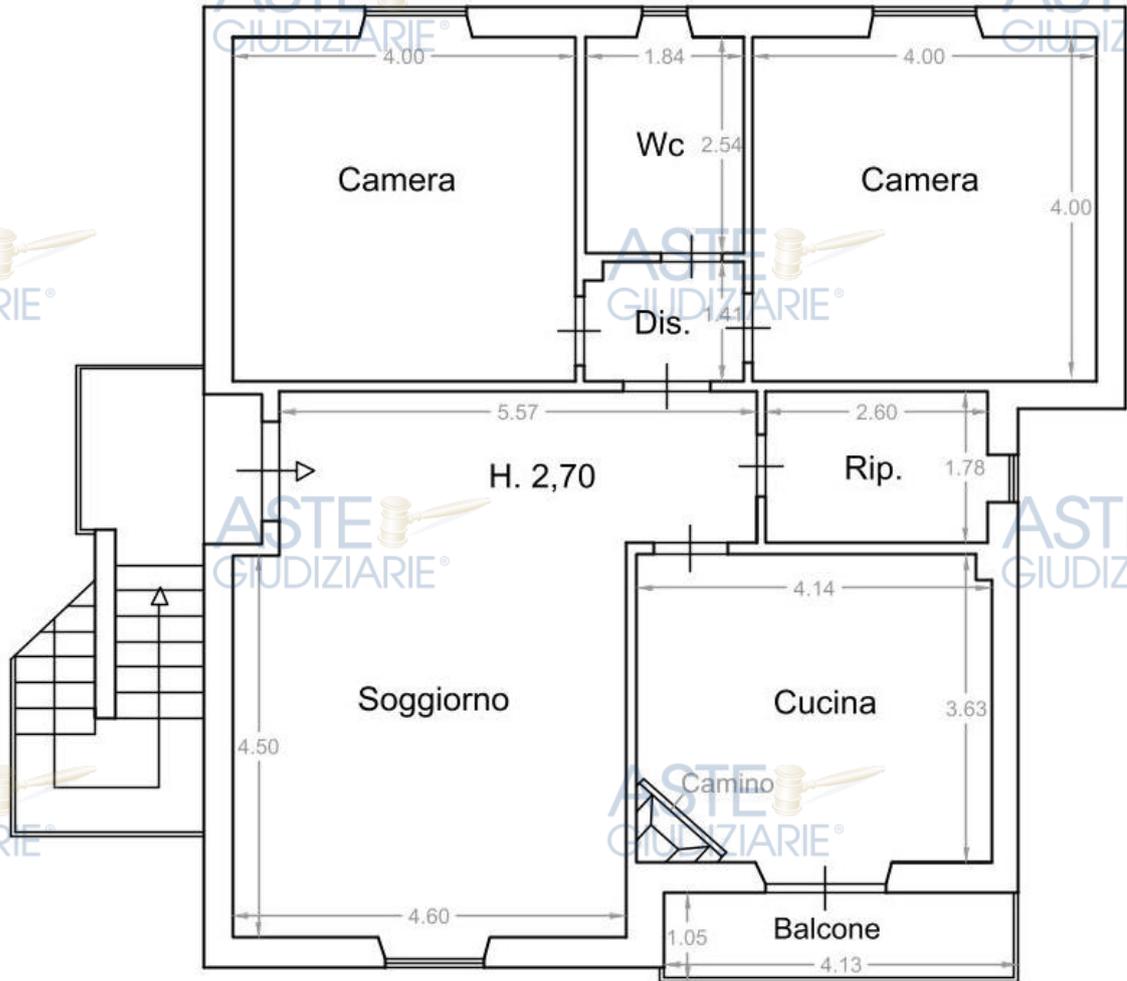
ALTRA PROPRIETA'

ALTRA UNITA'

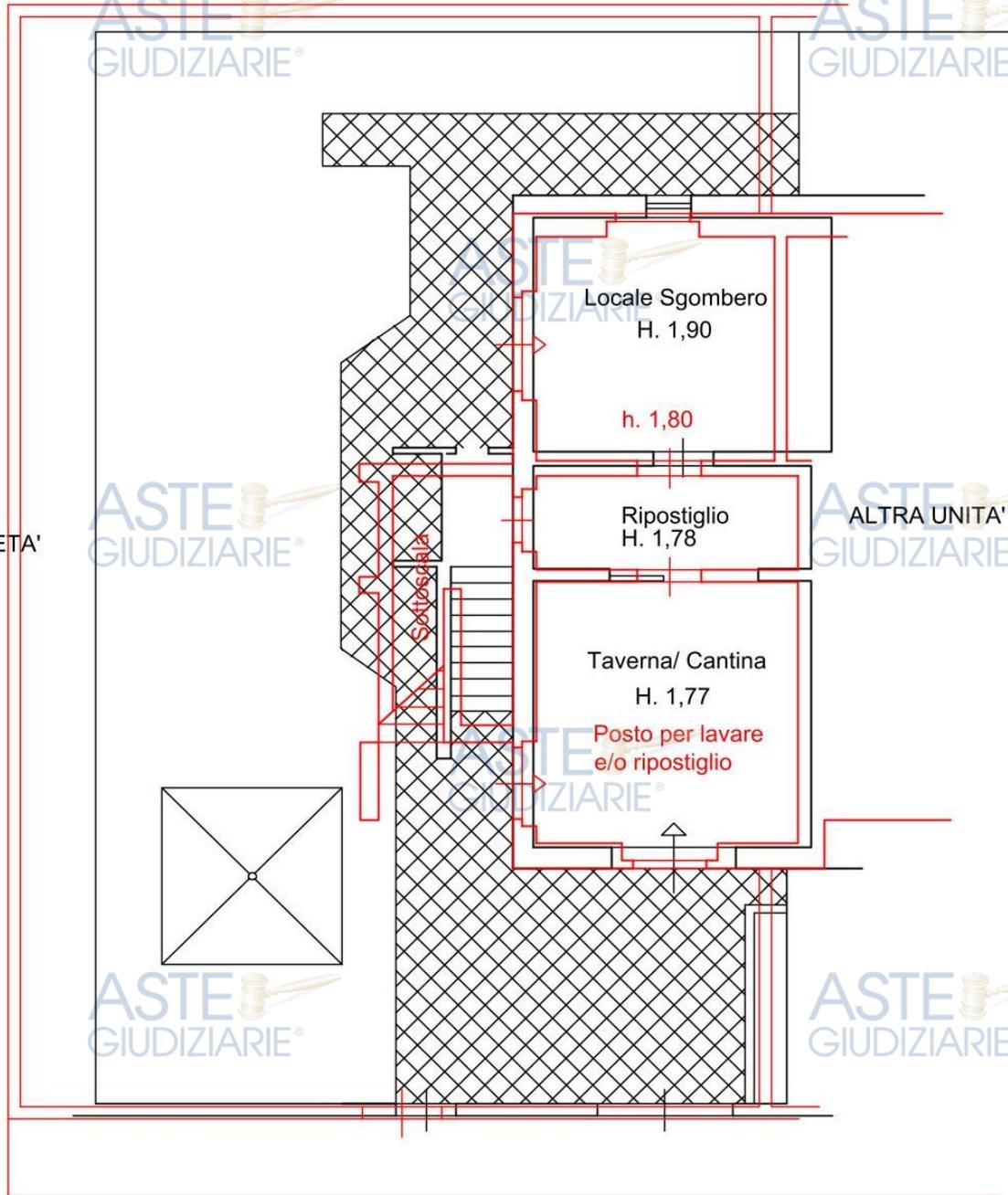


STRADA VIA GORIZIA N.30





ALTRA PROPRIETA'

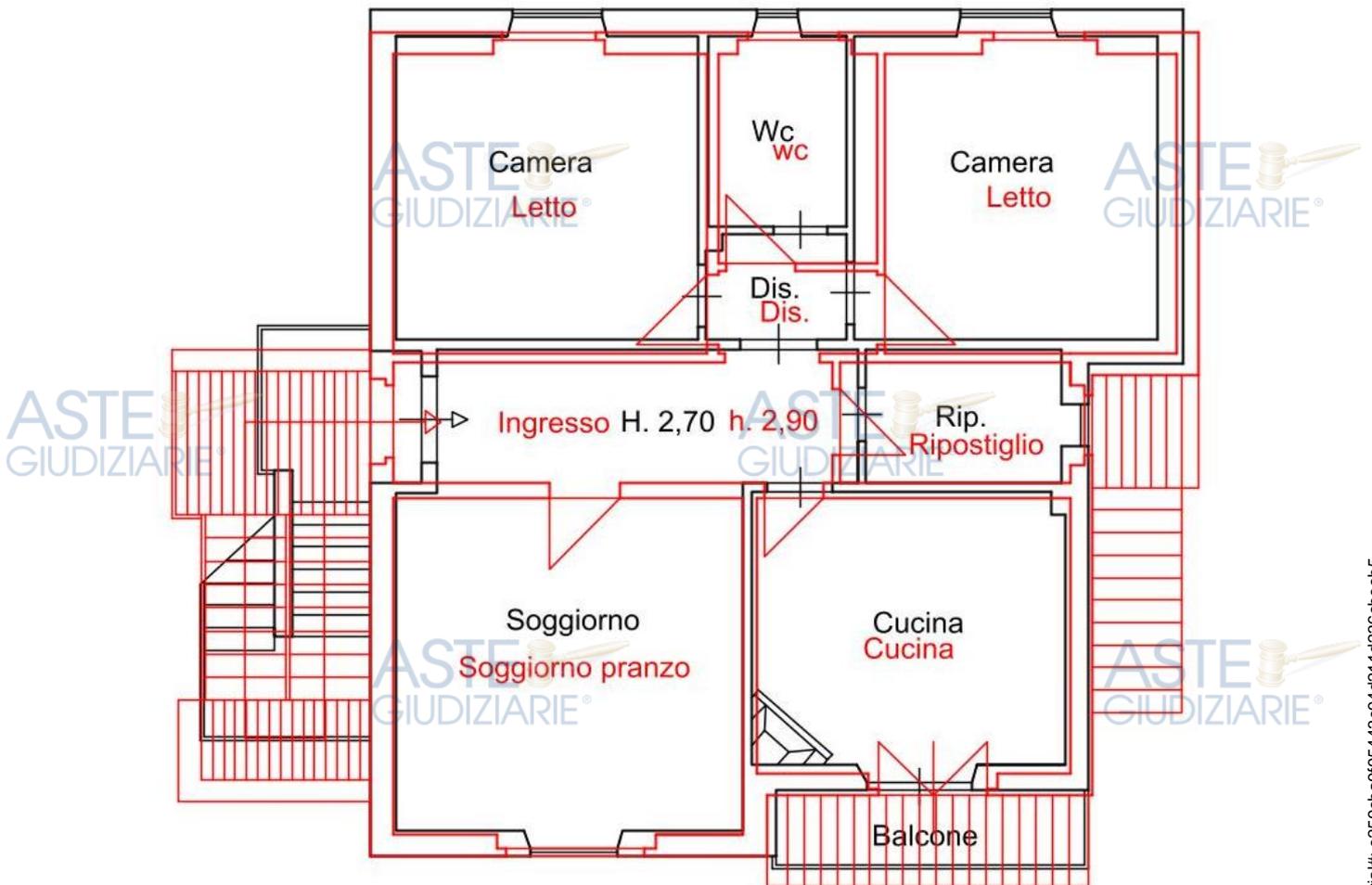


ALTRA PROPRIETA'

ALTRA UNITA'

STRADA VIA GORIZIA N. 30





Da raffronto tra Planimetria stato autorizzativo in Atti (Pratica Edilizia 10/1965) e Stato dei Luoghi /rilevato è emerso lieve discrepanza di sagomatura e rappresentazione del vano scala esterno; le stesse sono ascrivibili alla messa in opera del progetto senza deposito di Varianti in corso d'opera e/o Stato Ricognitivo Finale.

Le disuguaglianze rilevate sono meglio specificate di seguito:

Piano Terra:

- Difformità aperture (porte e finestre),
- Dimensionamento vani;
- Accesso vano sottoscala;
- Mancata rappresentazione di pavimentazione esterna all'intorno del fabbricato;
- Realizzazione di gazebo e fioriera in muratura;
- Difformità di altezze.



ASTE GIUDIZIARIE®
Piano Secondo:

- Diverso posizionamento porta ingresso;
- Modeste discrepanze tramezzatura zona notte
- Assenza di tramezzatura tra Ingresso e Soggiorno;
- Assenza di rappresentazione grafica di camino nel vano cucina;
- Lievi difformità dimensionali aperture
- Difformità di altezze.

Corre obbligo precisare che quanto evidenziato è ragionevolmente riconducibile, come evidenziato in precedenza, ad una mancata comunicazione delle variazioni al progetto avvenute in corso d'opera; invero (come meglio visibile per il Piano Terra) l'accatastamento avvenuto nell'anno 1966 rappresenta una planimetria più simile allo stato dei luoghi.

Per regolarizzare le difformità si ritiene necessario effettuare procedura a sanatoria, al fine di comporre uno stato ricognitivo finale dell'unità (anche in virtù della Legge 104/2024 denominata Salva Casa).

Costo stimato, presumibile, di base € 7.000,00 escluso oneri comunali.

A.4 Gravami sulla proprietà

• Iscrizione 1336/6234 del 04/07/2008

Ipoteca volontaria rogito Notaio XXXXXX del 30.6.2008 rep. 9129/3908 - €400.000,00 capitale € 200.000,00 durata 30 anni a favore della XXXXXXXX di Lucca Pisa Livorno Spa – Lucca 01460540469, contro XXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di Campiglia Marittima censito al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2 e Foglio 61 Part. 306 sub. 2 Categoria C/6.

• Trascrizione 3225/5149 del 02/07/2009

Costituzione fondo patrimoniale redatto da Notaio XXXXXX in data 19/06/2009 rep. N. 65309/24010 a favore e contro XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX su Piena proprietà sita nel Comune di Campiglia censito al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 2 Categoria C/6 e Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2 consistenza 5,5 vani.

• Iscrizione 802/3503 del 28/04/2010

Ipoteca legale XXXXXXXXXXXXXXX del 22/04/2010 rep. 113080/61 - € 82.388,02 capitale € 41.194,01 a favore di XXXXXX – Roma, contro XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di Campiglia Marittima censito al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 2 Categoria C/6 e Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2.

• Iscrizione 939/6268 del 26/09/2013

Ipoteca legale XXXXXX – XXXXXX del 20/09/2013 rep. 323/6113 - € 102.582,02 capitale € 51.291,01 a favore di XXXXXX – XXXXXX, contro XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di Campiglia Marittima censito al NCEU e Foglio 61 Part. 382 / 1140 sub. 4 Categoria A/2 e Foglio 61 Part. 1140 sub. 1 Categoria C/6.

• Trascrizione 6081/8182 del 20/09/2023

Verbale di pignoramento immobili Ufficio Giudiziario di Livorno 3171 del 25/08/2023 a favore di XXXXXX – XXXXXX contro XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di Campiglia Marittima censito al NCEU e Foglio 61 Part. 383 sub. 1 / Part. 1140 sub. 4 Categoria A/2 consistenza 5,5 vani e Foglio 61 Part. 1140 sub. 1 Categoria C/6 mq 29.

A.5 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'unità risultava occupata dalla proprietà e coniuge XXXXXX (in regime di separazione dei beni).

Risultano residenti in tale unità immobiliare, come da certificato, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non risulta essere costituito Condominio.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

IMPOSTA APPLICABILE

Imposta di registro 9%

POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA) Imposta di registro 2%

A.8 Pendenze giudiziarie

Non insistono domande giudiziarie e /o sequestro conservativo.

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

• Trascrizione 2091/3007 del 09.06.1993

Atto di acquisto Notaio XXXXXXXXXX. in Campiglia Marittima del 01/06/1993 rep.54197/16571, XXXXXXXXXX.nato a XXXXXXXXXX.il XXXXXXXXXX., per la Nuda proprietà e XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, per l'Usufrutto generale vitalizio, coniugi in regime di separazione dei beni acquistano da XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, coniugi in comunione dei beni, appartamento sito in Campiglia marittima frazione Venturia – Via Gorizia n. XX , posto al Piano secondo con ingresso indipendente a mezzo rampa scala esterna dalla porzione di cui appresso, composto di 3 vani, cucina, servizio, ripostiglio, ingresso- disimpegno e balcone.

Due locali ad uso sgombero al Piano Terra comunicanti tra di loro oltre a porzione di corte esclusiva di mq 184.

Censiti al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2 Consistenza 5,5 vani - Foglio 61 Part. 306 sub. 1 Categoria C/6 - Foglio 61 Part.459 mq 184 (per terreno in proprietà esclusiva).

- Variatione catastale autorimessa - Variatione del quadro tariffario 01/01/1994

Foglio 61 Part. 306 Sub. 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Rendita € 62,90 Lire 121.800 Via Gorizia, Piano T, Partita 1400.

• Trascrizione 3976/6233 del 04/07/2008

Atto di Acquisto redatto da Notaio XXXXXXXXXX in XXXXXXXXXX (LI) in data 30/06/2008 Repertorio n. 9128I, XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX (LT) in regime di separazione di beni, acquista da XXXXXXXXXX nato

a XXXXXXXXXX (LI) il XXXXXXXXXX. in separazione dei beni, per la quota di ½ proprietà e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CO) il XXXXXXXXXX, in separazione dei beni per la quota di ½ proprietà (incongruità con Atto di acquisizione i quali risultano essere nuodo proprietario ed usufruttuaria), Appartamento, sito in Campiglia Marittima, frazione di Venturina terme in via Gorizia XX, al Secondo Piano con ingresso indipendente a mezzo rampa scale esterna dalla porzione di corte di cui appresso, composta da tre vani, cucina, servizio, ripostiglio, ingresso-disimpegno e balcone, oltre a due locali di sgombero al Piano Terra comunicanti fra loro e porzione di corte esclusiva di mq 184.

Censiti al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2 Consistenza 5,5 vani - Foglio 61 Part. 306 sub. 1 Categoria C/6 mq 29 – Costruito ante 01/09/1967 nella osta in data 06/03/1965 Pratica Edilizia 10/65.

• **Iscrizione 1336/6234 del 04/07/2008**

Ipoteca volontaria rogito Notaio XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX rep. 9129/3908 - €400.000,00 capitale € 200.000,00 durata 30 anni a favore della XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di Campiglia Marittima censito al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2 e Foglio 61 Part. 306 sub. 2 Categoria C/6.

• **Trascrizione 3225/5149 del 02/07/2009**

Costituzione fondo patrimoniale redatto da Notaio XXXXXXXXXX in data 19/06/2009 rep. N. 65309/24010 a favore e contro XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX su Piena proprietà sita nel Comune di Campiglia censito al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 2 Categoria C/6 e Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2 consistenza 5,5 vani.

• **Iscrizione 802/3503 del 28/04/2010**

Ipoteca legale XXXXXXXXXX del 22/04/2010 rep. 113080/61 - € 82.388,02 capitale € 41.194,01 a favore XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di Campiglia Marittima censito al NCEU Foglio 61 Part. 306 sub. 2 Categoria C/6 e Foglio 61 Part. 306 sub. 4 / Part. 382 Categoria A/2.

- Variazione catastale abitazione e autorimessa - Variazione Identificativi per allineamento mappe 13/08/2010

Pratica n. LI0109284 in atti dal 13/08/2010 (n. 11523.1/2010)

Foglio 61 Part. 382 e Part. 1140 Sub. 4 (in precedenza Pert. 306 sub. 4) Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Rendita € 582,31 Via Gorizia Piano T-2.

Foglio 61 Part. 1140 (in precedenza Pert. 306) Sub. 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Rendita € 62,90 Via Gorizia Piano T.

- Variazione catastale abitazione - Variazione Toponomastica 23/03/2011

Pratica n. LI0061373 in atti dal 23/03/2011 (n.27780.1/2011).

Foglio 61 Part. 382 e Part. 1140 Sub.4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Rendita € 582,31 Via Gorizia n. SNC Piano T-2.

• **Iscrizione 939/6268 del 26/09/2013**

Ipoteca legale XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX rep. 323/6113 - € 102.582,02 capitale € 51.291,01 a favore di XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di Campiglia Marittima censito al NCEU e Foglio 61 Part. 382 / 1140 sub. 4 Categoria A/2 e Foglio 61 Part. 1140 sub. 1 Categoria C/6.

- Variazione catastale abitazione - Variazione modifica identificativo del 22/04/2014

Pratica n. LI0028279 in atti dal 30/04/2014 (n.26788.1/2014)

Foglio 61 Part. 383 Sub. 1 e Part. 1140 Sub 4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita € 582,31 Via Gorizia n.SNC Piano T-2.

- Variazione catastale abitazione - Variazione dati superficie 09/11/2015

Planimetria presentata in data 01/02/1966 Prot. n. 000003656 pubblicata il 09/11/2015

Foglio 61 Part. 383 Sub. 1 e Part. 1140 Sub 4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 133 mq, esclusa aree scoperte 118 mq, Rendita € 582,31 Via Gorizia n.SNC Piano T-2.

- Variazione catastale autorimessa-Variazione toponomastica d'Ufficio 09/11/2015

Pratica n. LI0022183 in atti dal 05/04/2019 (n.8796.1/2019)

Foglio 61 Part. 1140 Sub 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Superficie totale 36 mq, Rendita € 62,90 Via Gorizia n. 30 Piano T.

- Variazione catastale autorimessa- Variazione dati superficie 09/11/2015



Planimetria presentata in data 01/02/1966 Prot. n. 000003656 pubblicata il
09/11/2015

Foglio 61 Part. 1140 Sub 1 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 29 mq, Superficie
totale 36 mq, Rendita € 62,90 Via Gorizia Piano T.

- Variazione catastale abitazione - Variazione toponomastica d'Ufficio 05/04/2019

Pratica n. LI0022183 in atti dal 05/04/2019 (n.8796.1/2019)

Foglio 61 Part. 383 Sub. 1 e Part. 1140 Sub 4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5
vani, Superficie totale 133 mq, esclusa aree scoperte 118 mq, Rendita € 582,31 Via
Gorizia n.30 Piano T-2.

• **Trascrizione 6081/8182 del 20/09/2023**

Verbale di pignoramento immobili Ufficio Giudiziario di Livorno 3171 del 25/08/2023 a
favore di XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX nata a
XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX su piena proprietà di bene sito nel Comune di
Campiglia Marittima censito al NCEU e Foglio 61 Part. 383 sub. 1 / Part. 1140 sub. 4
Categoria A/2 consistenza 5,5 vani e Foglio 61 Part. 1140 sub. 1 Categoria C/6 mq 29.

Per quanto suesposto, di seguito:

- Si riscontra, nella congruità delle trascrizioni, incongruenza nel passaggio di proprietà
tra l'attuale ed i precedenti (XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistano rispettivamente
il primo la nuda proprietà ed il secondo l'usufrutto e non viene specificata la quota di
ciascuno; successivamente vendono quota di proprietà ½ ciascuno);
- Non risultano successioni nei passaggi di proprietà nel ventennio;
- Il bene risulta di proprietà del soggetto pignorato per piena ed intera proprietà;
- Il bene non è stato acquistato in comunione di beni;
- Il fabbricato risulta censito al NCEU;
- Non si rilevano vincoli indicati negli atti;
- Le formalità soggette a cancellazione sono: Iscrizione n. 1336/6234 del 4/07/2008 –
Trascrizione n. 3225/5149 del 02/07/2009 – Iscrizione n. 802/3503 del 28/04/210 –
Iscrizione n. 939/6268 dle 26/09/2013 – Trascrizione n. 6084/8182 del 20/09/2023
- non insistono pendenze giudiziarie trascritte quali domande giudiziali- sequestri
conservativi.



Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs.122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

CAPITOLO

B) DESCRIZIONE GENERALE

ELENCO SOTTOPUNTI

B.1 Descrizione del bene

Piena proprietà per la quota INTERA di:

L'unità abitativa composta da Civile Abitazione, Pertinenza e Corte esclusiva, è dotata di due ingressi indipendenti, pedonale su corte esclusiva e carrabile (Autorizzazione n. 903) che immette in modesto vialetto che conduce ad ingresso Pertinenza.

L'Abitazione posta al Piano Secondo è raggiungibile mediante scala esterna riservata ed è suddivisa in:

Zona giorno composta da Ingresso/ Soggiorno, Ripostiglio e Cucina ove insite camino in muratura ed accesso a balcone;

Zona notte costituita da Disimpegno che accede a Bagno e Camera Matrimoniale e Singola.

La Pertinenza posta al Piano Terra si diparte in 3 vani comunicanti ed è utilizzata come Taverna /cantina, Ripostiglio e Locale sgombero; precisiamo che tale porzione di fabbricato negli atti di compravendita susseguitesesi sono stati indicati come due locali sgombero.

La porta di accesso allo stesso non risulta idonea per il passaggio di autovettura in quanto di dimensione non adeguate (lunghezza 2,06 mt e altezza 1,65 mt); potrebbe risultare idonea per ricovero di cicli e motocigli.

Nella disponibilità vi è Corte esclusiva che cinge la struttura per tre lati; prospiciente al fabbricato insiste camminamento in pietra mentre per la restante trattasi di prato, con gazebo in ferro infisso su struttura in legno appoggiata al terreno.

La proprietà è delimitata frontalmente da recinzione in ferro di altezza circa 1,20; lateralmente da paletti in ferro che costituiscono struttura per rete metallica; mentre su lato retrostante con cannucciato, il tutto mitigato da piantumazione varia.

La sua superficie commerciale di 136,52 Mq, e abitabile di circa 91 Mq, avente altezza al Piano Terra variabile (da circa 1,80 a 1,90 mt) e al Piano Secondo 2,70 mt .

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Da rilevazione effettuate la consistenza lorda espressa in mq. è la seguente:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA Mq	SUP. NETTA Mq	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	SUP. COMMERCIALE Mq
Abitazione P.2	108,43	91,00	1,00	108,43
Balcone	4,34	4,08	0,30	1,30
Perinenza P. T	60,42	48,90	0,25	15,10
Corte esclusiva	151,15	148,19	0,10 – 0,02	11,69
TOTALE				136,52

GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità versa in situazione generale manutentiva normale.

Al fine di ottemperare si riportano le:

CARATTERISTICHE DI FINITURA E DOTAZIONI:

Il fabbricato è costituito con struttura in muratura tradizionale dell'epoca di realizzazione.

Manto di copertura:

Tre falde spioventi con manto in tegole marsigliesi.

Infissi esterni:

Tapparelle di colore bianco (finestre Piano Secondo) e inferriate (finestre Piano Terra)

Porta di ingresso:

Porta di ingresso (Abitazione e Pertinenza) in legno.

Infissi interni:

Le finestre (Piano terra e Secondo) e la portafinestra che da accesso al balcone sono in alluminio bianco.

ASTE
GIUDIZIARIE

Porte interne:

Le porte interne sono in legno tamburato di colore beige.

ASTE
GIUDIZIARIE

Pavimentazione interna:

Al Piano Secondo, in Ingresso / Soggiorno parquet di colore legno mentre per la restante è uniforme con piastrelle in monocottura con forma quadrata con coloritura chiara.

Sul balcone vi sono piastrelle in monocottura di forma rettangolare con coloritura oca.

Al Piano Terra nel vano anteriore e posteriore è stato inserito laminato beige/ grigio, mentre nella parte centrale resina di colore grigio opaco.

Rivestimenti interni:

il rivestimento in cucina è formato da piastrelle quadrate di colore beige mentre nel bagno da piastrelle di varie dimensioni e di colore rosso e beige.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Soffitti:

Il soffitto dell'unità è costituito da travi in legno a vista; il bagno è fornito controsoffittatura in legno.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia,

Riscaldamento: Caldaia con radiatori – Stufa a Pellet – Camino – Pompe di calore.

Idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

QUALITÀ DEI MATERIALI E STATO GENERALE DELL'IMMOBILE

La qualità dei materiali sono normali così come lo stato generale.

NOTA:

Il bene immobile non risulta in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che i relativi adempimenti (di cui al D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per migliore visibilità riportiamo documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE





Immobile oggetto di consulenza



Ingresso /soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARCO CÁNESTRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c259c9a9f95443c94d211d236cbeeb5



ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera singola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso Unità piano Terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano Taverna/Cantina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano Ripostiglio

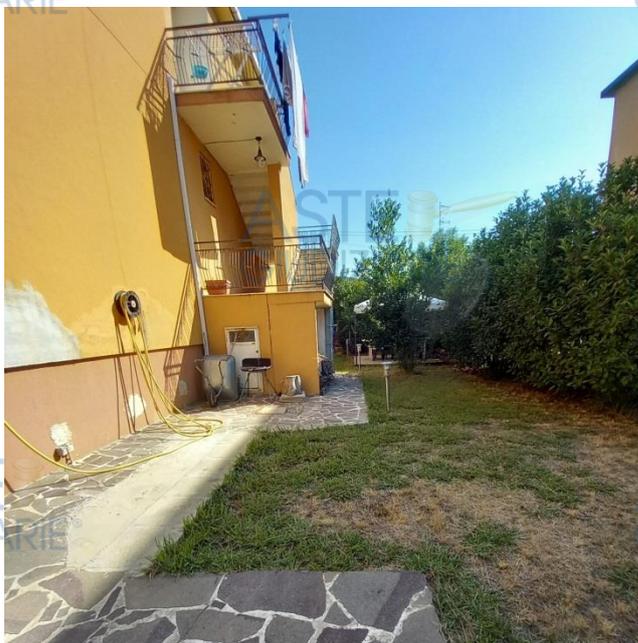
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vano Cantina



Corte pertinenziale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ESTERNE ED INTERNE

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato è sito in Via Gorizia n. XX – Frazione di Venturina Terme – Comune di Campiglia Marittima (LI), risulta edificato nell'anno 1965 con autorizzazione del 06/03/1965 Pratica Edilizia 10/1965 e dichiarato abitabile in data 15/12/1965.

Si sviluppa in tre piani fuori terra, il Piano Terra è composta da due autorimesse (come identificato catastalmente) ma utilizzate come Taverna/cantina /ripostiglio mentre al Piano Primo e Secondo da Civili abitazioni oltre a corti esclusive.

La struttura è in muratura portante con copertura a falde inclinate; le facciate esterne e il vano scala necessitano di manutenzione oltre a docce e pluviali.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'area di ubicazione è Via Gorizia n. XX Località Venturina Terme nel Comune di Campiglia Marittima (LI), al Piano Terra e Secondo di fabbricato che si sviluppa su tre Piani fuori terra.

Venturina Terme trattasi di località in Val di Cornia, posta nelle vicinanze del fiume Cornia che sfocia presso Piombino; l'area si sviluppa tra strada statale 1 Via Aurelia, per Campiglia Marittima e Statale 398 Via Val di Cornia che collega Piombino, Suvereto e Monterotondo Marittimo.

L'area ove insiste l'unità abitativa è zona centrale della cittadina di Venturina; ben fornita dei servizi essenziali quali Centri Commerciali (Fiera di Venturina, supermercati, ristoranti, negozi), di Istruzione (scuola secondaria), aree Parcheggio, aree Verdi, Centri Medici, Stazione ferroviaria.

PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO NELLA STIMA

CAPITOLO

C) STIMA DEL BENE

ELENCO SOTTOPUNTI

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il bene oggetto della seguente Perizia è Unità immobiliare non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

C.2 Scelta del procedimento di stima

Procedimento di valutazione adottato: Comparazione con beni immobili compravenduti nella zona oggetto di Perizia.

L'Ufficio del CTU in considerazione delle direttive per gli esperti estimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati, Ottobre 2023, impartite dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari Ufficio Procedure Concorsuali di Livorno ha proceduto come di seguito.

Si è effettuata ricerca su portale "procedure.it" dei Beni Comparabili, preliminarmente, utilizzando la modalità Mappa con vario raggio e stessa categoria catastale; non producendo alcun risultato.

Secondariamente si è proceduto mediante modalità Macro aree, dalla quale sono emersi due comparabili (con dimensione Grande) tra cui uno non aggiudicato e tre (con dimensioni Medie) tra cui due non aggiudicati (*Allegato 9*).

Data la scarsità di comparabili e la loro dissomiglianza (dimensionale e di zona) rispetto all'immobile oggetto della seguente perizia si è proceduto, al fine di eseguire stima del bene con modalità attendibili, ad effettuare le seguenti ricerche:

1) Ispezione Ipotecaria presso Agenzia Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Volterra

Tale ispezione si è composta da ricerca Atti di Compravendita avvenuti nel Foglio 61 e estrazione copia degli ultimi 5 Titoli (*Allegato 10*) che di seguito sintetizziamo:

- a) Atto Vendita Pima Casa Repertorio n. 116.548 – Raccolta n. 47.486 del 02/10/2023 nel quale viene compravenduto appartamento, sito in Via dei Mille n.5 – Venturina Terme (circa 250mt da immobile oggetto di perizia) adibito a civile abitazione posto al piano secondo e composto da cucina, soggiorno, due disimpegni, due camere, bagno, ripostiglio e balcone; censito catastalmente al Foglio 61 Part. 324 sub. 11 Categoria A/4 classe 7 consistenza 5 vani sup. catastale 95 mq, ad un prezzo di 130.000,00 €.
- b) Atto di Compravendita Repertorio n. 30.153 - Raccolta n. 20.302 del 30/10/2023 nel quale viene compravenduto appartamento, sito in Via Voltorno n.1 – Venturina Terme (circa 210 mt da immobile oggetto di perizia) adibito a civile abitazione posto al piano quarto interno 24 e composto da cucina, tre vani, disimpegno, bagno, due ripostigli, terrazzo coperto e altro ripostiglio accessibile da quest'ultimo; censito catastalmente al Foglio 61 Part. 281 sub. 20 Categoria A/2 classe 7 consistenza 5,5 vani sup. catastale tot. 103 mq esclusa aree scoperte 101, ad un prezzo di 100.000,00 €.
- c) Atto di Vendita Repertorio n. 2801 - Raccolta n. 2397 del 20/10/2023 nel quale viene compravenduto appartamento, sito in Via Fiume n.63-65 – Venturina Terme (circa 270 mt da immobile oggetto di perizia) adibito a civile abitazione posto al piano terra con annessa corte esclusiva e locale autorimessa; censito catastalmente al Foglio 61 Part. 316 sub. 604 Categoria A/2 classe 2 consistenza 3 vani sup. catastale tot. 52 mq esclusa aree scoperte 47 e Foglio 61 Part. 317 sub. 1 Categoria C/6 classe 6 19 mq sup. catastale tot. 23 mq, ad un prezzo di 77.640,00 €.

d) Atto di Compravendita Repertorio n. 104294 - Raccolta n. 16703 del 20/11/2023 nel quale viene compravenduto appartamento, sito in Via Indipendenza n.2/AA – Venturina Terme (circa 400 mt da immobile oggetto di perizia) posto al piano primo corredato da locale ad uso autorimessa; censito catastalmente al Foglio 61 Part. 1126 sub. 627 Categoria A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani sup. catastale esclusa aree scoperte 57 mq e al Foglio 61 Part. 1126 sub. 617 Categoria C/6 classe 8 consistenza 16 mq sup. catastale esclusa 20 mq, ad un prezzo di 124.000,00 €.

e) Atto di Compravendita Repertorio n. 30.390 - Raccolta n. 20.487 del 15/12/2023 nel quale viene compravenduto appartamento, sito in Via Mille n.15 – Venturina Terme (circa 17 mt da immobile oggetto di perizia) adibito ad abitazione posto al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, disimpegno, e due camere oltre a ballatoio, pergola biodinamica, porzioni di corte esclusiva e posto auto scoperto; censito catastalmente al Foglio 61 Part. 224 sub. 610 Categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani sup. catastale 144 mq esclusa aree scoperte 122 mq e al Foglio 61 Part. 609 Categoria C/6 classe 1 consistenza 12 mq sup. catastale esclusa 12 mq, ad un prezzo di 110.000,00 €.

Tabella riepilogativa

	UBICAZIONE	SUP. CATASTALE	PREZZO DI VENDITA	VALORE AL MQ
a)	Appartamento Via dei Mille, 5	95 mq	€ 130.000,00	€ 1.368,00
b)	Appartamento Via Volturno, 1	103 mq	€ 100.000,00	€ 970,87
c)	Appartamento, corte esclusiva e loc. autorimessa Via Fiume, 63-65	Abitazione 52 mq Autorimessa 23 mq	€ 77.640,00	€ 1.035,33
d)	Appartamento e loc. autorimessa Via Indipendenza, 2/AA	Abitazione 57 mq Autorimessa 20 mq	€ 124.000,00	€ 1.610,39
e)	Appartamento corte esclusiva e posto auto scoperto Via Mille, 15	Abitazione 144 mq Posto auto 12 mq	€ 110.000,00	€ 705,12

Valore al mq medio risultante € 864,61

2) Ricerche presso Agenzia Immobiliare

Da tale ricerca si sono potuti estrapolare n.7 comparabili (immobili in vendita nelle vicinanze rispetto all'unità oggetto di stima) come di seguito:

Annunci Immobiliari (Allegato 11):

Comparabile n.1

Appartamento in vendita in via Gorizia - Venturina, Campiglia Marittima (LI)

- 98 m² composto da ingresso, ampio soggiorno 2 camere matrimoniali ,bagno ristrutturato e cucina abitabile con accesso a terrazza pranzabile di 10 m²
- 2° piano
- Riscaldamento centralizzato
- Classe energetica G
- Con ascensore
- Spesa condominiali

Prezzo 160.000,00 €

Prezzo al mq 1.633,00 €

Comparabile n.2

Appartamento in vendita in via della Chiesa, 2 - Venturina, Campiglia Marittima (LI)

- 110 m² composto da ingresso, ampio soggiorno, cucinotto ricavato in veranda condonata, dis., 3 camere da letto,1bagno e ripostiglio
- 4° piano
- Riscaldamento autonomo
- Classe energetica G
- Con ascensore
- Spesa condominiali
- Posto auto assegnato

Prezzo 145.000,00 €

Prezzo al mq 1.208,00 €

Comparabile n.3

Attico in vendita in via Fiume, 2 - Venturina, Campiglia Marittima (LI)

- 90 m² di attico composto da ampio soggiorno, terrazza coperta , 2 camere da letto,1 bagno e cucina abitabile
- 5° piano
- Classe energetica in attesa di certificazione
- Spesa condominiali

Prezzo 125.000,00 €

Prezzo al mq 1.389,00 €

ASTE GIUDIZIARIE  Comparabile n.4

Trilocale in vendita in via dei Mille - Venturina, Campiglia Marittima (LI)

- 81 m² catastali, composto da soggiorno con angolo cottura, dis., 2 camere da letto, 1 bagno e 1 posto auto
- 3° piano
- Riscaldamento autonomo a radiatori alimentato a metano
- Climatizzatore caldo/ freddo
- Classe energetica in attesa di certificazione
- Arredato
- Spesa condominiali

Prezzo 198.000,00 €

Prezzo al mq 2.444,00 €

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Comparabile n.5

Trilocale in vendita in via Indipendenza n.2 - Venturina, Campiglia Marittima (LI)

- 85 m², composto da ampio soggiorno con angolo cottura e terrazzo, 2 grandi camere da letto, 1 bagno finestrato e 1 posto auto
- 2° piano
- Balcone
- Terrazzo
- Riscaldamento autonomo a radiatori alimentato a metano
- No ascensore
- No spesa condominiali

Prezzo 165.000,00 €

Prezzo al mq 1.941,00 €

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Comparabile n.6

Quadrilocale in vendita in via Pisana - Venturina, Campiglia Marittima (LI)

- 85 m², composto da cucinotto, soggiorno con balcone, ampio disimpegno, 2 spaziose camere matrimoniali, 1 bagno finestrato recentemente ristrutturato.
- 3° piano
- No ascensore

Prezzo 100.000,00 €

Prezzo al mq 1.176,00 €

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Comparabile n.7

Trilocale in vendita in - Venturina, Campiglia Marittima (LI)

- 116 m², composto da grande soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, tre camere e due bagno



- 2° piano
- Balcone
- Ristrutturato
- Riscaldamento a pavimento alimentato a metano
- Climatizzatore caldo /freddo
- Caldaia a compensazione
- Con ascensore
- Ripostiglio nella corte
- In attesa di Certificazione energetica

Prezzo 198.000,00 €

Prezzo al mq 1.692,00 €

Tabella riepilogativa

Comparabile 1	1.633,00 €/mq
Comparabile 2	1.208,00 € /mq
Comparabile 3	1.389,00 € /mq
Comparabile 4	2.444,00 € /mq
Comparabile 5	1.941,00 € /mq
Comparabile 6	1.176,00 € /mq
Comparabile 7	1.692,00 € /mq

Valore al mq medio risultante € 1.640,43

3) Ricerca presso Aste Giudiziaria.it

Tale ricerca è stata effettuata in quanto, eseguendo quella presso l'Agenzia immobiliare, si è riscontrato annuncio di appartamento all'asta sito in Via Volturno 1-Venturina Terme – Campiglia Marittima (LI).

Si è proceduto ad estrarre copia della Perizia estimativa effettuata (*Allegato 12*) dalla quale si estrae quanto segue:

Trattasi di appartamento al Piano Primo di condominio residenziale composto da: ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, zona notte con servizio igienico, camera, camerina con armadio a muro e balcone con piccolo ripostiglio.



Il fabbricato, di cui fa parte la civile abitazione, risulta realizzato nei primi anni '60; si accede all'unità mediante scale e ascensore condominiale e da una Superficie lorda di 100 mq mentre il balcone 7,60 mq.

L'immobile non risulta conforme sia a livello Edilizio che Catastale.

Il metodo di stima utilizzato è stato il MCA (Market Comparison Approach) ed ha portato al valore di 106.700,17 €

Valore al mq medio adottato € 991,63

C.3 Determinazione del valore di mercato

Si è proceduto alla determinazione del valore al mq. prendendo a riferimento i tre ottenuti dalle varie ricerche sopra riportate.

$€ 864,61 + € 1.640,43 + € 991,63 / 3 = 1.165,89 €$ al mq

Punti di vantaggio:

- Ottima ubicazione;
- Esposizione e collocazione al Piano secondo ed ultimo;
- Buona illuminazione;
- Dotazione di corte ed ingresso indipendente;
- Buone Condizioni manutentive interne;

Punti di svantaggio:

- Condizioni manutentive estere scarse;

Il valore di stima della presente Perizia è il seguente:

$€ 1.165,89 \times 136,52 €/\text{mq} = € 159.167,30$

(eurocentocinquantanovemilacentosessantasette/30).

Tenuto conto di quanto ricercato e dei vari punti di vantaggio, si ritiene ragionevolmente attribuibile l'arrotondamento del Valore di mercato pari ad € 160.000,00 (eurocentosessantamila/00).



C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Per la determinazione della percentuale di riduzione media da applicare al valore di stima si è proceduto all'analisi delle percentuali di riduzione/aumento tra prezzo base d'asta e di aggiudicazione (i due comparabili reperiti nella Banca Dati).

Le percentuali estratte hanno fornito dato che si attesta intorno al 25%.

Ciò posto si determina il valore base d'asta come segue:

Valore di stima €.160.000,00 – €.32.000,00 (25%) = €. 128.00,00
(eurocentoventottomila/00)

CAPITOLO CONCLUSIONI

I valori determinati si riassumono sinteticamente:

VALORE DI STIMA	€. 160.000,00
VALORE BASE D'ASTA	€. 128.000,00

Non esistono cause ostative alla vendita.



Il Consulente nella redazione della Perizia comprensiva di n.13 allegati parte integrante e sostanziale della presente e di seguito riportati per completezza, dichiara di non avere cointeressi di qualsiasi natura in adempimento dell'incarico ricevuto.

Tanto si doveva

ALLEGATI:

- 1) *Quesito*
- 2) *Giuramento,*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Titoli Autorizzativi- Documentazione Tecnico Edilizia;*
- 5) *Documentazione reperita all'Ufficio Anagrafe;*
- 6) *Elaborati grafici (Stato rilevato- Autorizzativo- Catastale - Sovrapposto);*
- 7) *Documentazione fotografica;*
- 8) *Relazione Ipotecaria Ventennale;*
- 9) *Comparabili reperiti da Banca dati;*
- 10) *Atti Compravendite;*
- 11) *Comparabili Agenzie immobiliari;*
- 12) *Perizia Estimativa reperita;*
- 13) *Scheda popolamento Banca dati.*

Il Consulente Tecnico

Albo Nazionale Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore

Geom. Marco Canestrelli

Portoferraio (LI), 09 Ottobre 2024