

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°02/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

Rappr. dagli **Avv.ti**

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore:

Data incarico: 30/03/2022

Data Giuramento: 01/04/2022

Data udienza: 15/09/2022

richiesta Proroga del : 10/08/2023

richiesta Proroga del: 22/12/2022

Rinvio Udienza al: 13/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

UNITA NEGOZIABILE N°1

LOTTI 1/2 – abitazione e autorimessa

trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Piombino in località Salivoli, consistente in appartamento e autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, costituito da circa 7 unità per civile abitazione, oltre posti auto al piano terra.

La costruzione risale agli anni '70, edificata su una presella di terreno inclinato, posto tra la via U. Boccioni e la Via A. Modigliani con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura piana, finitura delle pareti esterne a mattoncini, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

Comune di Piombino Foglio 73 particella 2241 sub 624. **(all.n°22)**

Comune di Piombino Foglio 73 particella 2241 sub 626. **(all.n°24)**

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°2

Unità immobiliare n°1 e 2

LOTTI 3/4 – abitazione e autorimessa

trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1 con diritto di superficie intestato al Comune di Suvereto di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto, consistente in appartamento e autorimessa facenti parte di un

fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costituito da 16 unità per civile abitazione, oltre 16 autorimesse al piano terra.

La costruzione risale agli anni '80, realizzata in zona P.E.E.P. dalla Cooperativa e consistente in alloggi economici popolari da assegnarsi ai soci in proprietà divisa, tra Comune di Suvereto proprietà per l'area e gli assegnatari in proprietà Superficiaria, posto in via della Liberta nel centro di Suvereto appena fuori il centro strico con tipologia di costruzione classica dell'epoca di realizzazione, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura inclinata a doppia falda, finitura delle pareti esterne a faccia vista, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

Comune di Suvereto Foglio 25 particella 256 sub 10. **(all.n°26)**

Comune di Suvereto Foglio 25 particella 256 sub 10. **(all.n°28)**

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°3

Unità immobiliare n°1

LOTTO 5 – terreno agricolo

Trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di terreno agricolo sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le Case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare.

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 9. **(all.n°30)**

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UNITA NEGOZIABILE N°4

Unità immobiliare n°1 e 2

LOTTE 6/ 7 – abitazione e autorimessa

trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" Le case n°8, consistente in appartamento e autorimessa, in un contesto agricolo, posto all'interno sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in fabbricato terra-tetto composto di abitazione indipendente con corte esclusiva.

La costruzione si presume di epoca remota ma ristrutturata fine anni '70, edificata su un terreno agricolo, prospiciente la strada, con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in muratura mista e tramezzi in mattoni forati, con solai di copertura a padiglione, finitura delle pareti esterne la parte inferiore in muratura mista a vista e la parte superiore ad intonaco, interne ad intonaco civile pitturato.

Comune di Suvereto Foglio 44 particella 110 sub 1. **(all.n°32)**

Comune di Suvereto Foglio 44 particella 110 sub 2. **(all.n°34)**

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UNITA NEGOZIABILE N°5

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTE 8/11 – magazzini

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La



Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°4 locali, distinti e con destinazione di magazzino.

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 137 sub. **(all.n°36)**

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 138 sub. **(all.n°38)**

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 139 sub. **(all.n°40)**

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 140 sub. **(all.n°42)**

* * * *

UNITA' NEGOZIABILE N°6

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTI 12/15 – aree urbane e magazzini

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/4 e della PROPRIETA' DI 1/8 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°2 aree urbane e n°2 locali, con

destinazione di magazzino.

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 154 sub. 601 (all.n°44)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 154 sub. 602 (all.n°44)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 155 sub. (all.n°47)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 156 sub. (all.n°49)

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

UNITA' NEGOZIABILE N°7

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTE 16/19 – abitazione e terreni

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°1 abitazione n°1 appezzamento di terreno agricolo e n°1 piccole presella di terreno.

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 86 sub. 605 (all.n°51-52)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 81 sub. (all.n°54)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 97 sub. (all.n°58)

2) valore di stima e prezzo base dei singoli lotti:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Unità negoziabile n°1 PIENA PROPRIETA'

LOTTE 1-2 (appartamento e autorimessa)



€. 163.300,00 (diconsì centosessantatremilatrecento/00)

- Unità negoziabile n°2 NUDA PROPRIETA'

LOTTI 3-4 (appartamento e autorimessa)

€. 74.300,00 (diconsì settantaquattromilatrecento/00)

- Unità negoziabile n°3 PIENA PROPRIETA'

LOTTO 5 (terreno agricolo)

€. 20.000,00 (diconsì ventimila/00)

- Unità negoziabile n°4 PIENA PROPRIETA'

LOTTI 6-7 (appartamento e autorimessa)

€. 268.300,00 (diconsì duecentosessantottomilatrecento/00)

- Unità negoziabile n°5 NUDA PROPRIETA'

LOTTI 8/11 (deposito, fienile, pollaio, officina)

€. 104.000,00 (diconsì centoquattromila/00)

- Unità negoziabile n°6 LA QUOTA DI 1/8 DI PIENA PROPRIETA' E LA QUOTA DI 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA'

LOTTI 12/15 (area urbana, forno, legnaia)

€. 1.200,00 (diconsì milleduecento/00)

- Unità negoziabile n°7 NUDA PROPRIETA' DI 1/1

LOTTI 16-17-19 (abitazione tipo economico, terreno agricolo e terreno)

Escluso lotto 18 foglio 51 part. 95

€. 110.400,00 (diconsì centodiecimilaquattrocento/00)

3) **stato di occupazione dell'immobile;**

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°1

il bene è occupato, dalla _____, proprietaria
esecutata, insieme al marito, quale abitazione, come indicato nel verbale di
primo accesso redatto dal Custode Avv. _____ e successivamente
dal _____. Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio
Agenzie delle Entrate **(all.n°79)** per verificare l'esistenza della registrazione
di atti, ricevendo risposta "*che non risultano in corso contratti di locazione o
comodato*". **(all.n°80)**

Successivamente si aggiornava la richiesta **(all.n°81)** ricevendo
conferma **(all.n°82)** alla precedente risposta.

UNITA NEGOZIABILE N°2

il bene è occupato, dai _____ coniugi e
usufruttuari delle unità immobiliari, come indicato nel verbale di primo
accesso redatto dal Custode Avv. Giovanna Perissutti. Si provvedeva inoltre
a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°83)** per verificare
l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo risposta "*che non risultano in
corso contratti di locazione o comodato*". **(all.n°84)**

UNITA NEGOZIABILE N°3

Trattasi di terreno agricolo, di proprietà della _____ "*nella
detenzione della sua famiglia e adibito a coltivazione*" come indicato nel
verbale di primo accesso redatto dal Custode _____.

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°85)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo risposta *"risulta in corso il seguente contratto di locazione di terreno agricolo per uno degli immobili indicati:*

in data 02 Ottobre 2019 al numero 3442 serie 3 a favore di
con decorrenza 24 Settembre 2019 e fino al 23 Settembre 2034, per un canone complessivo di € 3.000,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Suvereto al foglio 51 particella 81/9 ed altri immobili diversi da quelli indicati nella richiesta". **(all.n°86)**

UNITA NEGOZIABILE N°4

il bene è occupato, dal _____, proprietario esecutato, insieme alla moglie e un figlio, quale abitazione, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode _____ e successivo _____. Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°88)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta *"che non risultano in corso contratti di locazione o comodato".* **(all.n°89)**

UNITA NEGOZIABILE N°5

Le unità immobiliari facenti parte l'unità negoziabile sono detenuti dalla _____, quale usufruttuaria, e _____, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode _____

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°90)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta *"che non risultano in corso contratti di locazione o comodato".*

(all.n°91)

UNITA NEGOZIABILE N°6

Le unità immobiliari facenti parte l'unità negoziabile sono detenuti dal
e dai parenti comproprietari, come indicato nel verbale
di primo accesso redatto dal Custode

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate
(all.n°92) per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo
risposta *"ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per
l'immobile situato nel Comune di Suvereto località Le Case iscritte al catasto
al foglio 51 particella 154 sub 601 e 602 e particelle 155 e 156. Per
completezza dell'informazione si invita a contattare gli uffici della Agenzia
delle Entrate di Reggio Emilia, dove risultano registrati contratti di locazione
terreni, intestati a* **"(all.n°93)**

Pertanto si provvedeva a fare richiesta all'Ufficio di Reggio Emilia,
(all.n°94) rimanendo in attesa di risposta. **(all.n°95)**

UNITA NEGOZIABILE N°7

La part.86 sub. 605 piano terra è detenuta e abitata stabilmente dalla
quale usufruttuaria, i locali al piano primo sono
detenuti e abitata stabilmente dal figlio del

Il terreno agricolo part.81 è detenuto e coltivato dalla

e dal

L'unità immobiliare part. 95 è detenuta e adibita alla coltivazione dal

, mentre la particella 97 è detenuta e adibita alla coltivazione

dalla madre , come indicato nel verbale di primo

accesso redatto dal Custode

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate

(all.n°96) per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta *"risulta in corso il seguente contratto di locazione di terreno agricolo per uno degli immobili indicati:*

- in data 02 Ottobre 2019 al numero 3442 serie 3 a favore

con decorrenza 24 Settembre 2019 e fino al 23 Settembre 2034, per un canone complessivo di € 3.000,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Suvereto al foglio 51 particella 81/9 ed altri immobili diversi da quelli indicati nella richiesta." (all.n°97-98)

4) **esistenza di eventuali abusi edilizi;**

UNITA NEGOZIABILE N°1

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione del prolungamento del terrazzo lato cucina, mentre risulta difforme dal condono edilizio, depositato presso gli uffici e rilasciato, del Comune di Piombino, per alcune piccole modifiche interne per la messa in comunicazione del soggiorno con la cucina.

Per l'autorimessa, originariamente risulta posto auto, successivamente tamponato lateralmente e con l'installazione di portone carrabile.

"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"

UNITA NEGOZIABILE N°2

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione dell'installazione di infisso in alluminio e vetri a

chiusura della loggia prospiciente la cucina.

UNITA NEGOZIABILE N°3

Comune di Suvereto, terreno agricolo, è presente una struttura posticcia a protezione delle auto parcheggiate, oltre ad una struttura per il ricovero di animali domestici.

Per tali piccoli manufatti non risultano depositate pratiche edilizie.

UNITA NEGOZIABILE N°4

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme a quanto depositato presso gli uffici del Comune di Suvereto, ad eccezione di alcune piccole modifiche interne inerenti lo spostamento della porta d'ingresso alla cameretta e per il mantenimento del locale ripostiglio, posto all'ingresso.

Per l'autorimessa risulta essere tamponata un'apertura posta sul lato opposta a quello d'ingresso carrabile.

UNITA NEGOZIABILE N°6

Comune di Suvereto locale forno e legnaia, si presume manufatti vetusti e datati di pertinenza e a servizio della casa colonica, per quali non è stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure la planimetria catastale risale a COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal 07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008).

Si ritiene plausibile che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967.

UNITA NEGOZIABILE N°7

Comune di Suvereto, abitazione all'interno di casa colonica, per quali non è stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure

la modifiche catastali risultano FUSIONE del 09/05/2007 Pratica n. LI0063479 in atti dal 09/05/2007 FUSIONE (n. 21940.1/2007) e COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal 05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007).

Si ritiene plausibile che la costruzione sia inizia prima del 1 settembre 1967 e successivamente siano state realizzate modifiche non depositata al Comune di Suvereto, sia per la fusione di un locale depositato al piano terra con porzione di abitazione, sia per la trasformazione, in ultimo dei locali al piano primo, consistente nel rimodernamento delle finiture e modifiche per la diversa distribuzione degli spazi interni, oltre la realizzazione di un disimpegno all'interno del vano scale a comune.

Non risultano fomite dal Comune pratiche inerenti l'eventuale deruralizzazione, o eventuali pratiche per cambio di destinazione ed eventuali oneri dovuti e pagati.

5) continuità trascrizioni:

UNITA' NEGOZIABILE N.1

IMMOBILE N.1 catasto urbano Comune di Piombino

Attuali intestatari Foglio 73 particella 2241 sub 624

Proprieta' per 1/1;

pervenuto con atto di compravendita del 10/03/1986 ricevuto dal Notaio Lallo i n Piombino (LI), numero 7684/2325 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio d i Volterra i n data 21/03/1986 a i numeri 1776/1329;

in precedenza

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



pervenuto in quota parte per successione del

deceduto a Piombino l'8 giugno 1980, denuncia di successione n.63 vol 160
presentata all'ufficio del registro di Piombino;

in precedenza

CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pervenuto del 04/02/1980 Voltura in atti dal 21/08/1987 Repertorio n.: 61591

Rogante: DR C. BARTOLINI Registrazione: UR n: 329 del 14/02/1980 (n. 527/1980)

in precedenza

-

con

sede in Proprietà fino al 04/02/1980.

IMMOBILE N.2 catasto urbano Comune di Piombino

Attuali intestatari Foglio 73 particella 2241 sub 624

-

Proprietà per 1/1;

pervenuto con atto di compravendita del 10/03/1986 ricevuto dal Notaio Lallo i n
Piombino (LI), numero 7684/2325 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Volterra i n data 21/03/1986 a i numeri 1776/1329;

in precedenza

-

pervenuto in quota parte per successione del **deceduto**

a Piombino l'8 giugno 1980, denuncia di successione n.63 vol 160 presentata

all'ufficio del registro di Piombino;

in precedenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pervenuto del 04/02/1980 Voltura in atti dal 21/08/1987 Repertorio n.: 61591

Rogante: DR C. BARTOLINI Registrazione: UR n: 329 del 14/02/1980 (n. 527/1980)

in precedenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proprieta' fino al 04/02/1980.

UNITA' NEGOZIABILE N.2

IMMOBILE N.1 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 25 particella 256 sub 10

Sede in SUVERETO (LI)

Diritto di Proprietà per l'area per 1/1;

Diritto di Usufrutto su proprietà' superficaria per 1/2 in regime di

comunione dei beni;

Diritto di Nuda proprietà superficaria per 1/1 in regime di

separazione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pervenuto con atto del 04/12/2017 Pubblico ufficiale CRISTIANI GIAN

LUCA Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 21087 registrato in

data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.



6917.1/2017 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 20/12/2017;

in precedenza



-

Diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per

1/2 in regime di comunione dei beni;



-

Diritto di Nuda proprietà superficaria per 1/1 in

regime di separazione dei beni;

-

dal 04/12/2017 Diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per

1/2 in regime di comunione dei beni;

Pervenuto con RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
17/11/1986 Pubblico ufficiale CRISTIANI Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)
registrato in data - COMPRAVENDITA NOT. CRISTIANI REP. 25919 Voltura
n. 8542.1/2017 - Pratica n. LI0071905 in atti dal 20/12/2017;

in precedenza

-

dal 17/11/1986 al 17/11/1986 Diritto di:

Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni ;

-

dal 17/11/1986 al 17/11/1986 Diritto di: Proprietà per 500/1000 in

regime di comunione dei beni con ;

Pervenuto con Atto del 17/11/1986 Pubblico ufficiale MAURO CRISTIANI
Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 25919 - UR Sede
PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 113 n. 2064 registrato in data



09/12/1986 - ATTO DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 428.9/2004 -

Pratica n. LI0027667 in atti dal 10/03/2004;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in precedenza

-

Sede in SUVERETO (LI) dall'impianto al 17/11/1986 antecedente l'impianto

meccanografico Diritto di Proprietà per 1000/1000;

IMMOBILE N.2 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 25 particella 256 sub 26

-

(CF 00218220499) Sede in SUVERETO (LI)

Diritto di Proprietà per l'area per 1/1;

-

Diritto di Usufrutto su proprietà' superficaria per 1/2 in regime di
comunione dei beni;

-

Diritto di Nuda proprietà superficaria per 1/1 in regime di
separazione dei beni

-

Diritto di: Usufrutto su proprietà superficaria per 1/2 in regime di
comunione dei beni.

Pervenuto con atto del 04/12/2017 Pubblico ufficiale CRISTIANI GIAN
LUCA Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 21087 registrato in
data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.

6917.1/2017 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 20/12/2017;

in precedenza

-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dal 04/12/2017 Diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per
1/2 in regime di comunione dei beni;



dal 04/12/2017 Diritto di Nuda proprietà superficaria per 1/1 in
regime di separazione dei beni;



dal 04/12/2017 Diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per
1/2 in regime di comunione dei beni;

Pervenuto con RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
17/11/1986 Pubblico ufficiale CRISTIANI Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)
registrato in data - COMPRAVENDITA NOT. CRISTIANI REP. 25919 Voltura
n. 8542.1/2017 - Pratica n. LI0071905 in atti dal 20/12/2017;

in precedenza



dal 17/11/1986 al 17/11/1986 Diritto di:
Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni ;

dal 17/11/1986 al 17/11/1986 Diritto di: Proprietà per 500/1000 in
regime di comunione dei beni con ;

Pervenuto con Atto del 17/11/1986 Pubblico ufficiale MAURO CRISTIANI
Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 25919 - UR Sede
PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 113 n. 2064 registrato in data
09/12/1986 - ATTO DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 428.9/2004 -
Pratica n. LI0027667 in atti dal 10/03/2004;



in precedenza



Sede in SUVERETO (LI) dall'impianto al 17/11/1986 antecedente l'impianto
meccanografico Diritto di Proprietà per 1000/1000;



UNITA' NEGOZIABILE N.3

IMMOBILE N.1 catasto terreni Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 9



Diritto di Proprietà per 1000/1000;

Pervenuto con Atto del 17/07/1995 Pubblico ufficiale CRISTIANI M Sede
CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 63841 - UR Sede PIOMBINO (LI)
Registrazione n. 1038 registrato in data 26/07/1995 - Voltura n. 1892.1/1995
in atti dal 04/09/1995;

in precedenza



dal 15/03/1978 al 17/07/1995;

Pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
15/03/1978 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 94 n. 41
registrato in data 13/09/1978 - Voltura n. 58079 in atti dal 20/12/1979;

in precedenza

dall'impianto al 15/03/1978 Diritto di Proprietà Impianto meccanografico del
25/10/1974;



dall'impianto al

15/03/1978 Diritto di Usufrutto per 1/2.



UNITA' NEGOZIABILE N.4

IMMOBILE N.1 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 44 particella 110 sub 1

-

Proprietà per 1/1 bene personale

pervenuto con atto di compravendita del 09/07/1982 ricevuto dal Notaio Cristiani Mauro in Campiglia Marittima (LI), numero 10555/3865 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Volterra in data 17/07/1982 ai numeri 4083/3220;

in precedenza

-

;

IMMOBILE N.2 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 44 particella 110 sub 2

-

Proprietà per 1/1 bene personale

pervenuto con atto di compravendita del 09/07/1982 ricevuto dal Notaio Cristiani Mauro in Campiglia Marittima (LI), numero 10555/3865 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Volterra in data 17/07/1982 ai numeri 4083/3220;

in precedenza

-

UNITA' NEGOZIABILE N.5

IMMOBILE N.1 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 137

-



Diritto di Nuda proprietà per 1/1;

-

Diritto di Usufrutto per 1/1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pervenuto con COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal
05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007)

IMMOBILE N.2 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 138

-

Diritto di Nuda proprietà per 1/1;

-

Diritto di Usufrutto per 1/1;

pervenuto con COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal
05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007)

IMMOBILE N.3 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 139

-

Diritto di Nuda proprietà per 1/1;

-

Diritto di Usufrutto per 1/1;

pervenuto con COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal
05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007)

IMMOBILE N.4 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 140

-

Diritto di Nuda proprietà per 1/1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-
Diritto di Usufrutto per 1/1;

pervenuto con COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal
05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007)

UNITA' NEGOZIABILE N.6

IMMOBILE N.1 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 154 sub.601

-
Nuda proprietà 1/4;

-
Usufrutto 1/4;

-
Nuda proprietà 1/4;

-
Proprietà 1/8;

-
Proprietà 1/8;

-
Proprietà 1/4;

-
Usufrutto 1/4;

pervenuto con Atto del 01/07/2021 Pubblico ufficiale VICINANZA LAURA

Sede PIOMBINO (LI) Repertorio n. 1739 registrato in data

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4463.2/2021

Reperto PI di VOLTERRA in atti dal 07/07/2021;

in precedenza

Usufrutto 1/4;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* (2) Nuda proprietà 1/4;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proprietà 1/8;

Proprietà 1/8;

Proprietà 1/4;

Usufrutto 1/4;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nuda proprietà 1/4 fino al 01/07/2021;

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 29/09/2012 registrato in data -

ESP. 19078/18 RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 2460.1/2018 - Pratica

n. LI0020215 in atti dal 11/04/2018;

in precedenza

Usufrutto 1/2 fino al 29/09/2012;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proprietà 1/8 fino al 29/09/2012;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nuda proprietà 1/2 fino al 29/09/2012;



-
Nuda proprietà 1/8 bene personale fino al 29/09/2012;



-
Proprietà 1/2 fino al 29/09/2012;

-
Usufrutto 1/2 fino al 29/09/2012.



pervenuto con Atto del 29/09/2012 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Sede CASTELNOVO NE' MONTI (RE) Repertorio n. 234475 registrato in data DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5201.2/2012 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 29/10/2012;

in precedenza

-
Nuda proprietà 1/8 fino al 29/09/2012;



Nuda

-
proprietà 1/8 fino al 29/09/2012;

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 07/06/2008 registrato in data - RETT,QUOTE POSSESSO Voltura n. 4192.1/2012 - Pratica n. LI0065181 in atti dal 25/05/2012;

in precedenza

-
Usufrutto 1/4 fino al 29/09/2012;



-
Nuda proprietà 1/4 fino al 29/09/2012;



Proprietà 1/8 in regime di separazione dei beni fino al 29/09/2012;



- Proprieta' 1/8 bene personale fino al 29/09/2012;



- FRRMTR36S65C840V Proprietà 1/4 fino al 29/09/2012;

- Usufrutto 1/4 fino al 29/09/2012;



- Nuda proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

- Nuda

proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

pervenuto con Atto del 07/06/2008 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 229357 registrato in data DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3981.1/2008 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 04/07/2008;



in precedenza

- Usufrutto 1/4 fino al 07/06/2008;

- Nuda proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

- Nuda proprietà 1/8 fino al 07/06/2008;



Nuda

- proprietà 1/8 fino al 07/06/2008;



- FRRMTR36S65C840V Proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;



-
Proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

Usufrutto 1/4 fino al 07/06/2008;

pervenuto con COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal
07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008)

IMMOBILE N.2 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 154 sub.602

-
Usufrutto 1/4;

-
Nuda proprietà 1/4;

-
Proprietà 1/8;

-
Nuda proprietà 1/4;

-
(1) Proprietà 1/8 6

Proprietà 1/4;

-
Usufrutto 1/4.

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 29/09/2012 registrato in data -
ESP. 19078/18 RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 2460.1/2018 - Pratica
n. LI0020215 in atti dal 11/04/2018;

in precedenza

Usufrutto 1/2 fino al 29/09/2012;

Proprietà 1/8 fino al 29/09/2012;

Nuda proprietà 1/2 fino al 29/09/2012;

Nuda proprietà 1/8 bene personale fino al 29/09/2012;

Proprietà 1/2 fino al 29/09/2012;

Usufrutto 1/2 fino al 29/09/2012;

pervenuto con Atto del 29/09/2012 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE

Sede CASTELNOVO NE' MONTI (RE) Repertorio n. 234475 registrato in data DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5201.2/2012 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 29/10/2012;

in precedenza

Nuda proprietà 1/8 fino al 29/09/2012;

Nuda

proprietà 1/8 fino al 29/09/2012;

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 07/06/2008 registrato in data RETT.QUOTE POSS. ESPR.65082 Voltura n. 4187.1/2012 - Pratica n. LI0065092 in atti dal 25/05/2012;

in precedenza

Usufrutto 1/4 fino al 29/09/2012;

-

Nuda proprietà 1/4 fino al 29/09/2012;

-

Proprietà 1/8 in regime di separazione dei beni fino al 29/09/2012;

-

Proprietà 1/8 bene personale fino al 29/09/2012;

-

FRRMTR36S65C840V Proprietà 1/4 fino al 29/09/2012;

-

Usufrutto 1/4 fino al 29/09/2012;

-

Nuda proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

-

Nuda proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

pervenuto con Atto del 07/06/2008 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 229357 registrato in data DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3981.1/2008 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 04/07/2008;

in precedenza

-

Usufrutto 1/4 fino al 07/06/2008;

-

Nuda proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(2)

C840B



Nuda proprietà 1/8 fino al 07/06/2008;

-

proprietà 1/8 fino al 07/06/2008;

-

Proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

-

Proprietà 1/4 fino al 07/06/2008;

-

fino al 07/06/2008;

pervenuto con COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal 07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008).

IMMOBILE N.3 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 155

-

Diritto di Usufrutto per 1/4;

-

Diritto di Proprietà per 1/8;

-

Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-

Diritto di Proprietà per 1/8;

-

Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-

Diritto di Proprietà per 1/4;

-
Diritto di Usufrutto per 1/4;

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 29/09/2012 registrato in data ESP.
19078/18 RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 2460.1/2018 - Pratica n.
LI0020215 in atti dal 11/04/2018;

in precedenza

dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Usufrutto per 1/2;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Nuda proprietà per 1/2;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Proprietà per 1/8

-
al 29/09/2012 Diritto di Nuda proprietà per 1/8 bene personale;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Proprietà per 1/2;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Usufrutto per 1/2;

pervenuto con Atto del 29/09/2012 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Sede
CASTELNOVO NE' MONTI (RE) Repertorio n. 234475 registrato in data -
DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5201.2/2012
Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 29/10/2012;

in precedenza

dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di: Nuda proprietà per 1/8;

-
al 29/09/2012 Diritto di Nuda proprietà per 1/8;

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 07/06/2008 registrato in data
RETT.QUOTE POSS. ESPR.65082 Voltura n. 4187.1/2012 - Pratica n. LI0065092
in atti dal 25/05/2012

in precedenza

-
dal 07/06/2008 al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-
al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di Usufrutto per 1/4;

-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di Proprietà per 1/8 in regime di
separazione dei beni;

-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di: Nuda proprietà per 1/4.

pervenuto con Atto del 07/06/2008 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Sede
REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 229357 registrato in data DONAZIONE
ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3981.1/2008 Reparto PI di
VOLTERRA in atti dal 04/07/2008

in precedenza

-
dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Usufrutto per 1/4;

dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-

dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/8;

-

al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/8;



dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Proprietà per 1/4;

-

dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Proprietà per 1/4;

-

dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Usufrutto per 1/4.

pervenuto con COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal
07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008)

IMMOBILE N.4 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 156

-

Diritto di Usufrutto per 1/4;

-

Diritto di Proprietà per 1/8;

-

Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-

Diritto di Proprietà per 1/8;



Diritto di Nuda proprietà per 1/4;



-
Diritto di Proprietà per 1/4;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-
Diritto di Usufrutto per 1/4;

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 29/09/2012 registrato in data ESP.

19078/18 RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 2460.1/2018 - Pratica n.
LI0020215 in atti dal 11/04/2018;

in precedenza

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Usufrutto per 1/2;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Nuda proprietà per 1/2;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Proprietà per 1/8

-
al 29/09/2012 Diritto di Nuda proprietà per 1/8 bene personale;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di Proprietà per 1/2;

-
dal 29/09/2012 al 29/09/2012 Diritto di: Usufrutto per 1/2;

pervenuto con Atto del 29/09/2012 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Sede
CASTELNOVO NE' MONTI (RE) Repertorio n. 234475 registrato in data -

DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5201.2/2012

Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 29/10/2012;

in precedenza



-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di Nuda proprietà per 1/8;

-
al 29/09/2012 Diritto di Nuda proprietà per 1/8

pervenuto con VOLTURA D'UFFICIO del 07/06/2008 registrato in data
RETT.QUOTE POSS. ESPR.65082 Voltura n. 4187.1/2012 - Pratica n. LI0065092

in atti dal 25/05/2012;

in precedenza

-
dal 07/06/2008 al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-
al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/4;

-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di Usufrutto per 1/4;

-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di Proprietà per 1/8 in regime di
separazione dei beni;

-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di: Nuda proprietà' per 1/4;

-
al 29/09/2012 Diritto di: Proprietà per 1/8 bene personale;

-
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di Proprietà per 1/4;

ASTE GIUDIZIARIE.it
dal 07/06/2008 al 29/09/2012 Diritto di: Usufrutto per 1/4;

pervenuto con Atto del 07/06/2008 Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 229357 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3981.1/2008 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 04/07/2008;

in precedenza

- dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Usufrutto per 1/4;
- dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di: Nuda proprietà per 1/4;
- dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/8;
- al 07/06/2008 Diritto di Nuda proprietà per 1/8;
- dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Proprietà per 1/4;
- dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di Proprietà per 1/4;
- dal 07/03/2008 al 07/06/2008 Diritto di: Usufrutto per 1/4;

pervenuto con COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal 07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008)

UNITA' NEGOZIABILE N.7

IMMOBILE N.1 catasto urbano Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 86 sub.605

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1;

-

Diritto di: Usufrutto per 1/1;



pervenuto con COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal 05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007)

IMMOBILE N.2 catasto terreni Comune di Suvereto



Attuali intestatari Foglio 51 particella 81

-

Diritto di: Usufrutto per 1/6;

-

Diritto di: Usufrutto per 2/6;

-

Diritto di: Proprietà;

-

Diritto di Usufrutto



pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/1996 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 235 n. 44 registrato in data 14/09/1996 - Voltura n. 32.4/1997 in atti dal 27/02/1997

in precedenza

-

dal 23/02/1989 al 15/03/1996 Diritto di Nuda proprietà per 1/1;



-

dal 23/02/1989 al 15/03/1996 Diritto di Usufrutto per 1/1;



pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/1996 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 235 n. 44 registrato in



data 14/09/1996 - Voltura n. 32.4/1997 in atti dal 27/02/1997

in precedenza



dal 26/11/1986 al 23/02/1989 Diritto di Proprietà;

Diritto di Usufrutto per 1/6;



Diritto di Usufrutto per 2/6;

pervenuto con Atto del 26/11/1986 Pubblico ufficiale BECCARI G Sede CARPINETI (RE) Repertorio n. 40131 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione n. 9226 registrato in data 16/12/1986 - Voltura n. 1297.5/1987 in atti dal 20/05/1989;

in precedenza



dal 07/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

dal 07/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

dal 07/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

dal 07/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;



dal 07/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/2;



al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 2/12;



pervenuto con VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/03/1986 - MOD. 51 N2/86 n.

3.F01/1989 in atti dal 14/04/1989;

in precedenza

-

dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-

dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-

dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-

dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-

al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 2/12;

pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/09/1982 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 142 n. 8 registrato in data 03/07/1985 - Voltura n. 2155.1/1988 in atti dal 31/01/1989.

in precedenza

-

dall'impianto al 03/09/1982 Diritto di Proprietà per 1/2;

-

dall'impianto al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/2;

pervenuto con Impianto meccanografico del 25/10/1974.

IMMOBILE N.3 catasto terreni Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Diritto di Usufrutto per 1/6;

-

Diritto di Usufrutto per 2/6;

-

Diritto di Proprietà;

-

Diritto di Usufrutto;

pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
15/03/1996 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 235 n. 44 registrato in
data 14/09/1996 - Voltura n. 32.4/1997 in atti dal 27/02/1997;

in precedenza

-

dal 23/02/1989 al 15/03/1996 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1;

-

dal 23/02/1989 al 15/03/1996 Diritto di: Usufrutto per 1/1;

pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
23/02/1989 registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO NATALINI ELVIRA
Voltura n. 1226.1/2008 - Pratica n. LI0019970 in atti dal 19/02/2008;

in precedenza

-

dal 26/11/1986 al 23/02/1989 Diritto di Proprietà;

-

dal 26/11/1986 Diritto di Usufrutto per 1/6;

-

dal 26/11/1986 Diritto di: Usufrutto per 2/6;



pervenuto con Atto del 26/11/1986 Pubblico ufficiale BECCARI G Sede
CARPINETI (RE) Repertorio n. 40131 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Registrazione n. 9226 registrato in data 16/12/1986 - Voltura n. 1297.5/1987 in atti
dal 20/05/1989

in precedenza

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-
dal 19/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-
dal 19/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-
dal 19/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-
dal 19/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
dal 19/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/2;

-
dal 19/03/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 2/12;

pervenuto con VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/03/1986 - MOD. 51 N3/86 n.
3.F06/1989 in atti dal 14/04/1989;

in precedenza

-
dal 02/09/1985 al 03/09/1982 Diritto di Proprietà per 1/2;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-
dal 02/09/1985 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/2;

pervenuto con FRAZIONAMENTO in atti dal 02/09/1985 (n. 1582



in precedenza

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 2/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

- dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 2/12;

pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
03/09/1982 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 142 n. 8

registrato in data 03/07/1985 - Voltura n. 2155.1/1988 in atti dal 31/01/1989;

in precedenza

-
dall'impianto al 03/09/1982 Diritto di Proprietà per 1/2;



-
dall'impianto al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/2;

Dall'impianto meccanografico del 25/10/1974.

IMMOBILE N.4 catasto terreni Comune di Suvereto

Attuali intestatari Foglio 51 particella 97

-
Diritto di: Usufrutto per 1/6;

1912

-
Diritto di: Usufrutto per 2/6;

-
Diritto di Proprietà;

-
Diritto di Usufrutto;

pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
15/03/1996 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 235 n. 44 registrato in
data 14/09/1996 - Voltura n. 32.4/1997 in atti dal 27/02/1997;

in precedenza

-
dal 15/03/1996 Diritto di: Proprietà;



-
dal 15/03/1996 Diritto di Usufrutto;

pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
15/03/1996 - UR Sede PIOMBINO (LI) Registrazione Volume 235 n. 44 registrato in



data 14/09/1996 - Voltura n. 32.4/1997 in atti dal 27/02/1997;

in precedenza



dal 23/02/1989 al 15/03/1996 Diritto di Nuda proprietà per 1/1;

dal 23/02/1989 al 15/03/1996 Diritto di Usufrutto per 1/1;

pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/1989 registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO NATALINI ELVIRA

Voltura n. 1226.1/2008 - Pratica n. LI0019970 in atti dal 19/02/2008;

in precedenza

dal 26/11/1986 al 23/02/1989 Diritto di Proprietà;

Diritto di Usufrutto per 1/6;



Diritto di Usufrutto per 2/6;

pervenuto con Atto del 26/11/1986 Pubblico ufficiale BECCARI G Sede CARPINETI (RE) Repertorio n. 40131 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione n. 9226 registrato in data 16/12/1986 - Voltura n. 1297.5/1987 in atti dal 20/05/1989;

in precedenza



dal 12/05/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

dal 12/05/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;



-
dal 12/05/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;



-
dal 12/05/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-
dal 12/05/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/2;



dal 12/05/1986 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 2/12;

pervenuto con VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/05/1986 - MOD. 51 N5/86 n.

3.F07/1989 in atti dal 14/04/1989;

in precedenza

-
dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;



-
dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-
dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-
dal 03/09/1982 al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/12;

-
al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 2/12;



pervenuto con

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/09/1982 - UR Sede

REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 142 n. 8 registrato in data

03/07/1985 - Voltura n. 2155.1/1988 in atti dal 31/01/1989.



in precedenza

- dall'impianto al 03/09/1982 Diritto di Proprietà per 1/2;



- dall'impianto al 26/11/1986 Diritto di Proprietà per 1/2;

Dall'impianto meccanografico del 25/10/1974

6) cause ostative alla vendita;

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non si evidenziano cause ostative alla vendita, pur ritenendo di evidenziare che per quanto riguarda, l'unità negoziabile n°4, immobile 1, consistente in abitazione posta nel comune di Suvereto, parte dell'impianto del gas, inerente al "serbatoio" gpl e le tubazioni di collegamento sono poste sulla proprietà antistate e sotto la strada, sempre oggetto dell'esecuzione, come pure l'impianto di sub-irrigazione rimane sul terreno confinante di altra proprietà, pertanto è ipotizzabile lo spostamento o l'ufficializzazione delle servitù presenti.

Per quanto a riguardo agli immobili dell'unità negoziabile n°2 appartamento e autorimessa, prima del trasferimento con prezzo di vendita libero, dovrà essere definita la richiesta per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, effettuando il dovuto pagamento richiesto dal Comune, oppure nel caso di convenienza, dovrà essere definita la richiesta di determina del prezzo massimo, in questa soluzione il prezzo di vendita con mantenimento del diritto di superficie, dovrà essere uguale o inferiore al prezzo massimo che sarà comunicato.



INDICE

1) PROSPETTO RIASSUNTIVO

- 1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali;
- 2) valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti;
- 3) stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile – specificare);
- 4) esistenza di eventuali abusi edilizi;
- 5) continuità trascrizioni secondo il seguente schema; dovrà essere specificato anche se gli intestatari del bene sono coniugi in comunione legale dei beni
- 6) cause ostative alla vendita;

PREMESSA

2) QUESITO A

PROVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o

nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in

copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e,

se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Quabra sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

11. Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti;

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,

rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

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

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.*

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto,

nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita. L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".



PREMESSA

A seguito dell'incarico d'Ufficio ricevuto dalla Dott.ssa Emilia Grassi,
Giudice della Esecuzioni Immobiliare n.02/2020, promossa dalla

, per il

DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/1, DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1,
DIRITTO DI 1/8 DI NUDA PROPRIETA',DIRITTO DI 1/4 DI NUDA
PROPRIETA'.

contro

il sottoscritto , con studio in Livorno Via delle
, esercente la libera professione, essendo abilitato a farlo in
quanto iscritto al

incaricato dalla S.V, **(all. n°01)** quale esperto

estimatore di beni immobiliari interessati dall'Esecuzione in oggetto come da
verbale di giuramento del 19/02/2020 e successivo 01/04/2022 **(all. n°02)**,
inviava giuramento on-line presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno,

ritirava il fascicolo e assolte le incombenze necessarie, ha iniziato le operazioni peritali.

- in data 28 aprile 2022 il sottoscritto effettuava il sopralluogo insieme al Custode _____, alla presenza del marito della _____, quale proprietaria esecutata, presso l'unità immobiliare ubicata a Piombino, successivamente alla presenza del _____ e _____, quali marito e genitori della _____ intestataria della nuda proprietà esecutata, presso l'unità immobiliari site in Suvereto in via della Libertà 48, successivamente in loc.tà "La Pisana" presso l'unità di proprietà del _____ esecutato alla presenza della _____, infine presso gli immobili in loc.tà "Le Case" alla presenza del _____ esecutato e della madre _____, riscontrando lo stato dimensionale e di manutenzione eseguendo i dovuti rilievi tecnici, come da verbali di sopralluogo **(all.n°03/06)**;

Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno e Volterra, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Abitabilità del Comune di Piombino e Suvereto, Ufficio del Registro, Ufficio I.V.A. e.t.c del Comune di Piombino e Suvereto, considerato il quesito riportato nell'atto di giuramento, si elencano le verifiche e le considerazioni effettuate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2) QUESITO A

Provveda

- 1) Esaminati gli atti della procedura, in riferimento all'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile, si precisa, che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva depositata in origine a firma del Notaio _____, e successivamente a firma del Notaio _____, precisando che:

per l'unità negoziabile 1 consistente in appartamento e l'autorimessa, siti in Comune di Piombino via Boccioni n°72, di proprietà della

risultano incongruità con la visura catastale storica, ad oggi non ancora intestata alla _____ ma ai precedenti proprietari, _____ che in successione del _____ passava a _____ e al figlio minore _____, che con autorizzazione del Giudice datato

23/12/1985 (all.n°07) si dava seguito alla vendita alla

- per l'unità negoziabile 4 consistente in appartamento e autorimessa siti nel Comune di Suvereto loc.tà La Pisa, di proprietà del _____ non risultano incongruità con l'intestazione catastale attuale, mentre dalla visura storica, (all.nn°08-09) le intestazioni succedute non risultano complete, mancando il passaggio intestato alla precedente proprietà _____ e _____ come da atto di compravendita. (all.n°10)

- per l'unità negoziabile 7, inerenti gli immobili nn°2/4 consistenti in appezzamenti di terreno, risulta disallineata l'intestazione catastale attuale,

rispetto al titolo di proprietà. **(all.n°11/13)**

- a) i beni risultano in parte pervenuti agli esecutati per atti notarili di compravendita ed in parte per eredità.



Unità Negoziabile n°1

Si evidenzia che per l'unità negoziabile n°1 i precedenti proprietari

 e il figlio ricevevano quota parte della proprietà per successione del deceduto a

Piombino l'8 giugno 1980, "a seguito della quale la signora

accettava con beneficio d'inventario per conto del figlio minore con atto ricevuto dal Cancelliere della Pretura di Piombino in data 15 ottobre 1980 trascritto il 23 ottobre 1980 vol 1504 n.4403 (denuncia di successione n.63 vol 160 presentata all'ufficio del registro di Piombino"; **(all.n°07)**

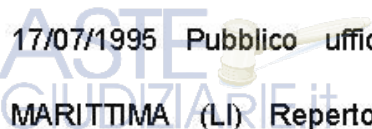
Unità Negoziabile n°2

Le unità immobiliari risultano pervenute con atto di assegnazione ai

 e , Repertorio n°25.919 e Raccolta n°8.792 del 17/11/1986 del Notaio Dr. Mauro Cristiani, **(all.n°014)** successivamente è stata fatta donazione della Nuda proprietà alla figlia con Atto del 04/12/2017 Pubblico ufficiale CRISTIANI GIAN LUCA Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 21087 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 6917.1/2017 Reparto PI di VOLTERRA in atti dal 20/12/2017. **(all.n°15)**



Unità Negoziabile n°3

 L'unità immobiliari risulta pervenuta con atto di compravendita del 17/07/1995 Pubblico ufficiale CRISTIANI MAURO Sede CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) Repertorio n. 63841 - UR Sede PIOMBINO (LI)



Registrazione n. 1038 registrato in data 26/07/1995 - Voltura n. 1892.1/1995
in atti dal 04/09/1995. **(all.n°16)**

Unità Negoziabile n°4

Le unità immobiliari risultano pervenute con atto Repertorio n°10555 e
Raccolta n°3865 del 09 luglio 1982 del Notaio Mauro Cristiani. **(all.n°10)**

Unità Negoziabile n°5

Le unità immobiliari risultano pervenute con atto di certificato di denunciata
successione testamentaria (Testamento Pubblico del 27/02/1996 del Notaio
Pier Luca Trojani registrato con verbale del 27/03/1996 a Livorno in data
05/04/1996 al n.579) **(all.n°17)**

Unità Negoziabile n°6

Le unità immobiliari risultano pervenute con atto pubblico del 07/06/2008 di
donazione accettata dal Notaio BECCARI GIUSEPPE Sede REGGIO
NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 229357 registrato in data - DONAZIONE
ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3981.1/2008 Reparto PI
di VOLTERRA in atti dal 04/07/2008. **(all.n°18)**

Unità Negoziabile n°7

Le unità immobiliari risultano pervenute con atto di certificato di denunciata
successione testamentaria (Testamento Pubblico del 27/02/1996 del Notaio
Pier Luca Trojani registrato con verbale del 27/03/1996 a Livorno in data
05/04/1996 al n.579) **(all.n°17)** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 10 luglio 1997. **(all.n°19)**

Risulta depositato atto notarile pubblico Reg. Generale n.5745 Registro

Particolare n.4316 del 20/02/2022. **(all.n°20)**



b) le unità negoziabili pervenute per atto di compravendita, risultano acquistate

individualmente in separazione dai beni dai propri coniugi, dai rispettivi

proprietari, Sig.ra Mariarita Turchi unità negoziabile n°1,

unità negoziabile n°3 e

unità negoziabile n°4;

c) le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio.

2) A verifica dell'esatta proprietà dei beni pignorati, gli stessi risultano in

quota di proprietà e catastalmente intestati a:

- UNITA' NEGOZIABILE 1

Proprietà per 1/1; (esecutata)

- UNITA' NEGOZIABILE 2

Diritto di

Nuda proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni; (esecutata)

Diritto di

Proprietà per l'area per 1/1;

Diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Diritto

di Usufrutto su proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- UNITA' NEGOZIABILE 3

proprietà per 1/1; (esecutata)

- UNITA' NEGOZIABILE 4

Proprietà per 1/1; (esecutato)

C.F.

- UNITA' NEGOZIABILE 5

Diritto di Nuda proprietà per 1/1; (esecutato)



Diritto di Usufrutto per 1/1.

- UNITA' NEGOZIABILE 6



Immobilie 1

Nuda proprietà 1/4;

Usufrutto 1/4;

Nuda proprietà 1/4; (esecutato)



Proprietà 1/8; (esecutato)

Proprietà 1/8;

Proprietà 1/4;

Usufrutto 1/4.

Immobilie 2-3-4



Usufrutto 1/4;



Nuda proprietà 1/4;

Proprietà 1/8;



Nuda proprietà 1/4;



Proprietà 1/8;

Proprietà 1/4;

Usufrutto 1/4;

- UNITA' NEGOZIABILE 7

Immobile 1



Diritto di Nuda proprietà per 1/1; (esecutato)

Diritto di Usufrutto per 1/1.

Immobile 2-3-4

Diritto di Usufrutto per 1/6;



Diritto di Usufrutto per 2/6;



Diritto di Proprietà; (esecutato)



Diritto di Usufrutto.

3) Omissis;

4) *all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento consistenti in:*

unità immobiliari censite all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di

Unità negoziabile n°1

immobile 1 unità abitativa (all.n°21)

Comune di Piombino Foglio 73 particella 2241 sub 624. **(all.n°22)**

immobile 2 unità autorimessa (all.n°23)

Comune di Piombino Foglio 73 particella 2241 sub 626. **(all.n°24)**

Unità negoziabile n°2

immobile 1 unità autorimessa (all.n°25)

Comune di Suvereto Foglio 25 particella 256 sub 10. **(all.n°26)**

immobile 2 unità abitazione (all.n°27)

Comune di Suvereto Foglio 25 particella 256 sub 10. **(all.n°28)**

Unità negoziabile n°3

immobile 1 unità terreno (all.n°29)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 9. **(all.n°30)**

Unità negoziabile n°4

immobile 1 unità abitativa (all.n°31)

Comune di Suvereto Foglio 44 particella 110 sub 1. **(all.n°32)**

immobile 2 unità autorimessa (all.n°33)

Comune di Suvereto Foglio 44 particella 110 sub 2. **(all.n°34)**

Unità negoziabile n°5

immobile 1 unità magazzino (all.n°35)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 137 sub. **(all.n°36)**

immobile 2 unità magazzino (all.n°37)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 138 sub. (all.n°38)

immobile 3 unità magazzino (all.n°39)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 139 sub. (all.n°40)

immobile 4 unità magazzino (all.n°41)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 140 sub. (all.n°42)

Unità negoziabile n°6

immobile 1 unità area urbana (all.n°43)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 154 sub. 601 (all.n°44)

immobile 2 unità area urbana (all.n°45)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 154 sub. 602 (all.n°44)

immobile 3 unità magazzino (all.n°46)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 155 sub. (all.n°47)

immobile 4 unità magazzino (all.n°48)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 156 sub. (all.n°49)

Unità negoziabile n°7

immobile 1 unità area abitazione (all.n°50)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 86 sub. 605 (all.n°51-52)

immobile 2 unità area terreno (all.n°53)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 81 sub. (all.n°54)

immobile 3 unità area terreno (all.n°55)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 95 sub. (all.n°56)

immobile 4 unità area terreno (all.n°57)

Comune di Suvereto Foglio 51 particella 97 sub. (all.n°58)

vista la tipologia e il numero delle unità immobiliari è possibile la formazione di n°19 LOTTI, pur consigliando per le caratteristiche delle proprietà il raggruppamento in n°7 LOTTI.

5) *Alla descrizione dei beni,*

UNITA NEGOZIABILE N°1

LOTTE 1/2 – abitazione e autorimessa

trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Piombino in località Salivoli, consistente in appartamento e autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, costituito da circa 7 unità per civile abitazione, oltre posti auto al piano terra.

La costruzione risale agli anni '70, edificata su una presella di terreno inclinato, posto tra la via U. Boccioni e la Via A. Modigliani con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura piana, finitura delle pareti esterne a mattoncini, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

La composizione interna è così disposta: come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico (all.n°59) dalla via U. Boccioni tramite ampia scalinata, si accede all'ingresso al vano scale condominiale, dove è presente l'ascensore, posto al piano primo, con ingresso dal vano scala, il secondo, si trova l'appartamento di forma quadrilatera, libero su due lati (corte condominiale), confinante con pianerottolo, vano scala e altre unità

Dal pianerottolo, si accede all'appartamento, entrando in un ingresso che disimpegna, l'ampia sala, cucina con terrazzo in parte chiuso a veranda,

camera, servizio igienico, cameretta e ripostiglio, per una superficie complessiva di circa 94 mq.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, corredate da avvolgibili in p.v.c, come pure le porte interne sono in legno, gli impianti presenti sono, elettrico, di riscaldamento con caldaia a gas corredata da termosifoni in alluminio nei locali, climatizzazione estiva, antenna centralizzata. Per gli impianti non sono state mostrate certificazione di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°60)** per la presenza dei materiali di finitura, di buon gusto e qualità, risultano buone.

Al piano terra, inserita nella proiezione del fabbricato è presente l'autorimessa, di forma irregolare, di circa 26 mq, pavimentata e con la presenza della linea elettrica. Dalla corte esterna si accede ad un atrio a comune, di manovra per l'accesso alle autorimesse presenti e direttamente collegato con il vano scale condominiale.

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°2

Unità immobiliare n°1 e 2

LOTTE 3/4 – abitazione e autorimessa

trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto, consistente in appartamento e autorimessa facenti parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costituito

da 16 unità per civile abitazione, oltre 16 autorimesse al piano terra.

La costruzione risale agli anni '80, realizzata in zona P.E.E.P. dalla Cooperativa e consistente in alloggi economici popolari da assegnarsi ai soci in proprietà divisa, tra Comune di Suvereto proprietà per l'area e gli assegnatari in proprietà Superficiaria, posto in via della Libertà nel centro di Suvereto appena fuori il centro strico con tipologia di costruzione classica dell'epoca di realizzazione, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura inclinata a doppia falda, finitura delle pareti esterne a faccia vista, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla pubblica via della Libertà, si accede ad ampia area, sulla quale sono stati edificati, in parallelo, due fabbricati in linea tipo a "stecca", per civile abitazione, tramite strada interna carrabile si arriva al fabbricato, dove è posta al piano terra l'autorimessa e al piano primo l'abitazione.

Salendo dal vano scale condominiale, al primo piano, lato sinistro, si trova l'appartamento di forma pressoché quadrilatera, libero su due lati (corte condominiale), confinante con pianerottolo, vano scala e altre unità.

La composizione interna è così disposta: come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico **(all.n°61)**

Dal pianerottolo, si accede all'appartamento, entrando nell'ingresso soggiorno, comunicante con una loggia chiusa a veranda e la cucina, proseguendo, tramite disimpegno, si accede ad un altro locale soggiorno con loggia, due camere e bagno, per una superficie complessiva di circa 70,50 mq.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, corredate da avvolgibili, come pure le porte interne sono in legno, gli impianti presenti sono, elettrico, di riscaldamento con caldaia a gas corredata da termosifoni in ghisa nei locali.

Per gli impianti non sono state mostrate certificazione di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°62)** vista l'epoca di costruzione, con la presenza dei materiali di finitura originali, risulta in buone condizioni.

Al piano terra, inserita nella proiezione del fabbricato è presente l'autorimessa, di forma quadrilatera, di circa 19,45 mq, pavimentata e con la presenza della linea elettrica.

UNITA' NEGOZIABILE N°3

Unità immobiliare n°1

LOTTO 5 – terreno agricolo

Trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di terreno agricolo sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le Case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare come rappresentato dall'estratto di mappa catastale **(all.n°30)** e dalle illustrazioni fotografiche **(all.n°62)** e censito in catasto, diviso in due porzioni, la prima di qualità uliveto di 1.632 mq, di superficie nominale, la seconda di

qualità seminativo di 9.768 mq di superficie nominale per complessivi 11.400 mq di S.N.

Sul terreno in prossimità della strada, sono presenti una struttura posticcia per il parcheggio auto, un piccolo recinto con un ricovero per animali domestici e un serbatoio GPL a servizio dell'abitazione di Prop.tà del

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

* * * * *

UNITA NEGOZIABILE N°4

Unità immobiliare n°1 e 2

LOTTE 6/ 7 – abitazione e autorimessa

trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" Le case n°8, in un contesto agricolo, posto all'interno sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in fabbricato terra-tetto composto di abitazione indipendente con corte esclusiva.

La costruzione si presume di epoca remota ma ristrutturata fine anni '70, edificata su un terreno agricolo, prospiciente la strada, con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in muratura mista e tramezzi in mattoni forati, con solai di copertura a padiglione, finitura delle pareti esterne la parte inferiore in muratura mista a vista e la parte superiore ad intonaco, interne ad intonaco civile pitturato.

La composizione interna è così disposta, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico, (all.n°63) dalla strada si accede alla corte esclusiva dove è posizionata la "casa colonica" di forma pressoché

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



quadrilatera, dal portico frontale si entra all'abitazione, l'ingresso disimpegna un locale ripostiglio da l'ampio soggiorno e la cucina, proseguendo, si accede al locale notte, disimpegnati sono presenti due camere e il servizio igienico, esternamente all'interno della corte pertinenziale si trova un ripostiglio, il tutto per una superficie complessiva di circa 115 mq.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, corredate da persiane sempre in legno, come pure le porte interne, gli impianti presenti sono, elettrico, di riscaldamento con impianto radiante a pavimento alimentato con bruciatore di legna posto all'interno dell'autorimessa, acqua calda sanitaria con caldaia a gas, impianto del gas alimentato a GPL dal "bombolone" posizionato nella proprietà confinante posta sul lato opposto della strada, impianto di scarico reflui tipo sub-irrigazione come autorizzato n°658 del 05/02/2010. Per gli impianti non sono state mostrate certificazione di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°64)** per la presenza dei materiali di finitura, di buon gusto e qualità, risultano buone.

Completa la proprietà un locale autorimessa, di forma quadrilatera, di circa 26 mq, confinante con l'abitazione e ingresso carrabile dalla strada, realizzato in muratura.

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°5

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTI 8/11 – magazzini

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°4 locali, distinti e con destinazione di magazzino.

LOTTO 8 – magazzini

L'immobile n°1 (particella 137), consiste in due locali di sgombero posti al piano terra, di un manufatto terra-tetto di tre locali, realizzato in muratura di blocchi, con solaio di copertura in laterizio e tegole in ondolit probabilmente in cemento-amianto.

I locali di forma rettangolare con ingresso indipendente misurano una superficie di circa 22,00 mq ciascuno e altezza circa h= 2,70/2,80 per complessivi 44,33 mq come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico. **(all.n°65)**

I locali risultano intonacati al grezzo, internamente sono pavimentati uniformemente, con la presenza in ambo i locali della linea elettrico, in uno è presente anche l'acqua corrente, con scarico esterno a perdere.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°66)** per la tipologia della destinazione nel contesto in cui si trova, risultano buone.

LOTTO 9 – fienile

L'immobile n°2 (particella 138), consiste in una porzione di ampia tettoia di forma rettangolare, realizzata con pilastri prefabbricati in cemento, tamponata su tre lati con blocchi di cemento prefabbricati e copertura realizzata con arcarecci in ferro e soprastante volta in ondulit presumibilmente in cemento-amianto.

L'unità utilizzata a deposito e ricovero mezzi è di forma rettangola di superficie di circa 40,00 mq con altezza interna di circa h= 5,40 m, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico. **(all.n°67)**

La pavimentazione è costituita dal piazzale esistente e i blocchi delle murature sono privi di intonaco.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°68)** per la tipologia della destinazione nel contesto in cui si trova, risultano medie.

LOTTO 10 – pollaio

L'immobile n°3 (particella 139), consiste in una porzione di area recintata di forma pressoché rettangola di superficie di circa 157,00 mq con all'interno due manufatti posticci per il ricovero di pollame e fieno, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico. **(all.n°69)** e nel rilievo fotografico, **(all.n°70)**

LOTTO 11 – magazzino

L'immobile n°4 (particella 140), consiste in due locali il principale di circa 29,00 mq e altezza circa h= 3,07/4,35, ad uso officina e l'altro, in ampliamento, di circa 11,80 mq e altezza circa h= 2,17/2,53 ad uso di sgombero, posti al piano terra, di un manufatto terra-tetto, realizzato in

muratura, con solaio di copertura in latero cemento e soprastanti tegoli, mentre la parte in ampliamento è realizzata in muratura di blocchi con solaio in travicelli di legno e sovrastante ondulit presumibilmente in cemento-amianto.

Completa l'unità immobiliare il resede scoperto ed esclusivo di circa 287,00 mq, il tutto come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico. **(all.n°71)** e dal rilievo fotografico. **all.n°71a)**

UNITA' NEGOZIABILE N°6

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTE 12/15 – aree urbane e magazzini

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/4 e della PROPRIETA' DI 1/8 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°2 aree urbane e n°2 locali, con destinazione di magazzino.

LOTTO 12 – area urbana

L'immobile n°1 (particella 154 sub.601), consistente in ampia area urbana di circa 2.652,00 mq di sup. nom. sulla quale sono posti anche gli immobili delle unità negoziabili nn°5-6 e 7 di forma irregolare come rappresentato dall'elaborato catastale **(all.n°72)** e dalle illustrazioni

fotografiche (all.n°73)

LOTTO 13 – area urbana

L'immobile n°2 (particella 154 sub.602), consistente in piccola area urbana di circa 15,00 mq di sup. nom. di forma irregolare come rappresentato dall'elaborato catastale (all.n°72) e dalle illustrazioni fotografiche (all.n°73)

LOTTO 14 – forno

L'immobile n°3 (particella 155), fa parte di un piccolo manufatto realizzato in muratura di forma quadrilatera di complessivi 24,00 mq circa, consistente in un forno a legna e locale legnaia, come rappresentato dall'elaborato grafico (all.n°74) e dalle illustrazioni fotografiche. (all.n°75)

Lo stato di manutenzione di tale manufatto è precario, tanto da necessitare l'intimazione al divieto di accesso, da parte del Custode.

LOTTO 15 – legnaia

L'immobile n°4 (particella 156), fa parte di un piccolo manufatto realizzato in muratura di forma quadrilatera di complessivi 24,00 mq circa, consistente in un forno a legna e locale legnaia, come rappresentato dall'elaborato grafico (all.n°74) e dalle illustrazioni fotografiche. (all.n°75)

Lo stato di manutenzione di tale manufatto è precario, tanto da necessitare l'intimazione al divieto di accesso, da parte del Custode.

UNITA NEGOZIABILE N°7

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTE 16/19 – abitazione e terreni

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La

Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°1 abitazione n°1 appezzamento di terreno agricolo e n°2 piccole preselle di terreno.

LOTTO 16 – abitazione

L'immobile n°1 (particella 86 sub.605), consiste in unità immobiliare di civile abitazione, facente parte di più ampia palazzina di due piani fuori terra, inserita all'interno di un contesto agricolo, presumendo che la realizzazione originaria si stia quella di casa colonica a servizio dell'attività agricola svolta.

La costruzione si presume di epoca remota (anni 50) edificata su un terreno agricolo, prospiciente la strada, con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in muratura mista e tramezzi in mattoni forati, con solaio di copertura a padiglione, finitura delle pareti esterne ad intonaco, interne ad intonaco civile.

La composizione interna è così disposta, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico, **(all.n°74)** dalla strada si accede all'ampia area urbana dove è posizionata la "casa colonica" di forma quadrilatera, dall'ingresso si accede ad un vano scala a comune, al piano terra troviamo divisi, sul lato sinistro, un locale cucina disimpegnata dal bagno, nel sottoscala un ripostiglio e sul lato destro, una camera, salendo le

scale si accede alla restante porzione dell'appartamento, che risulta trasformato in altra abitazione composta da ingresso, cucina soggiorno con dispensa e balcone, reparto notte, disimpegno, bagno e camera, il tutto per una superficie complessiva di circa 97,00 mq.

Gli infissi esterni al piano terra sono, in cucina in p.v.c. e nella camera in legno con vetro camera, corredate da persiane sempre in legno, come pure le porte interne, ai piani primo infissi in legno vetrocamera, persiane in alluminio, gli impianti presenti sono, elettrico, riscaldamento, acqua calda sanitaria, stufa a pellet, impianto del gas alimentato a GPL dal "bombolone". Per gli impianti e il sistema di scarico dei liquami, non sono state mostrate certificazioni di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°75)** presumendo la realizzazione recente di lavori trasformazione, con per la presenza dei materiali di finitura, di buon gusto e qualità, risultano buone.

LOTTO 17 – terreno agricolo

L'immobile n°2 (particella 81 sub.605) consiste in appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché rettangolare come rappresentato dall'estratto di mappa catastale **(all.n°75)** e dalle illustrazioni fotografiche **(all.n°76)** e censito in catasto, diviso in due porzioni, la prima di qualità uliveto di 2.197 mq, di superficie nominale, la seconda di qualità seminativo di 2.993 mq di superficie nominale per complessivi 5.190 mq di S.N.

LOTTO 18 – terreno

L'immobile n°3 (particella 95), è censito in catasto terreni, come terreno

seminativo di 37 mq, ma già presente in catasto urbano riconducibile al LOTTO 11 consistente nella parte dell'officina, come rappresentato dall'estratto di mappa catastale (all.n°76) e dalle illustrazioni fotografiche (all.n°71a)

LOTTO 19 – terreno

L'immobile n°4 (particella 97) consiste in appezzamento di terreno di passaggio come rappresentato dall'estratto di mappa catastale (all.n°77) e dalle illustrazioni fotografiche (all.n°78) e censito in catasto, di qualità seminativo di 120,00 mq. di superficie nominale.

Su tale porzione di terreno incolto sono presenti baraccamenti posticci per il ricovero di materiale agricolo e animali da cortile.

* * * *

6) *Ad accertare lo stato di possesso,*

UNITA NEGOZIABILE N°1

il bene è occupato, dalla _____, proprietaria eseguita, insieme al marito, quale abitazione, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode _____ e successivamente dal _____. Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate (all.n°79) per verificare l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo risposta "che non risultano in corso contratti di locazione o comodato". (all.n°80)

Successivamente si aggiornava la richiesta (all.n°81) ricevendo conferma (all.n°82) alla precedente risposta.

UNITA NEGOZIABILE N°2

il bene è occupato, dai _____ e _____ coniugi e _____

usufruttuari delle unità immobiliari, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode . Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°83)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo risposta *"che non risultano in corso contratti di locazione o comodato"*. **(all.n°84)**

UNITA NEGOZIABILE N°3

Trattasi di terreno agricolo, di proprietà della *"nella detenzione della sua famiglia e adibito a coltivazione"* come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode .

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°85)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo risposta *"risulta in corso il seguente contratto di locazione di terreno agricolo per uno degli immobili indicati:*

in data 02 Ottobre 2019 al numero 3442 serie 3 a favore di con decorrenza 24 Settembre 2019 e fino al 23 Settembre 2034, per un canone complessivo di € 3.000,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Suvereto al foglio 51 particella 81/9 ed altri immobili diversi da quelli indicati nella richiesta". **(all.n°86)**

Il contratto di locazione veniva fornito dal **(all.n°87)**

In riferimento a quanto indicato al quesito *"nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'art. 2923 cc III comma;"* si ritiene doveroso evidenziare *"che per la sottoscrizione del contratto di affitto hanno partecipato i rispettivi rappresentanti di , i quali hanno danno atto di*

essere intervenuti nelle trattative e quindi di poter sottoscrivere il presente contratto di affitto agraria ai sensi dell'art.45 Legge 203/82 in quanto sono stati contemperati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie dei proprietari concedenti e dei concessionari affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati sindacati Provinciali di categoria assolvono statutariamente."

Il sottoscritto provvedeva ad effettuare una ricerca sui valori di mercato per gli affitti di terreni con analoghe caratteristiche, nella zona, senza trovare alcun riferimento, ad eccezione di un articolo dell'aprile 2022, nel quale si evince al 2020 un valore medio di €/ettaro 837,00 annuo.

Si provvedeva pertanto ad un calcolo ipotizzabile del presunto canone di locazione:

€/mq 837,00 / 10.000,00 mq = €/ettaro 0,084 annuo

€/ettaro 0,084 * 11.400 mq = €/anno 954,18

€/anno 954,18 * 15 anni = 14.312,70

pertanto si ritiene che per la congruità dei canoni di affitto, come citato "il prezzo convenuto sia inferiore di un 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni." Visto il canone di locazione annuo dell'unità in oggetto, di €. 1.500,00 non congruo, pur evidenziando che per la particolarità della tipologia di immobile, per la mancanza di riferimenti attestati e per quanto indicato nell'atto di affitto, a conferma è doveroso rivolgersi ad associazioni di categoria inerenti la materia.

UNITA NEGOZIABILE N°4

il bene è occupato, dal _____, proprietario esecutato, insieme alla moglie e un figlio, quale abitazione, come indicato nel verbale di

primo accesso redatto dal Custode e successivo

. Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°88)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta *"che non risultano in corso contratti di locazione o comodato"*. **(all.n°89)**

UNITA NEGOZIABILE N°5

Le unità immobiliari facenti parte l'unità negoziabile sono detenuti dalla , quale usufruttuaria, e , come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode .

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°90)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta *"che non risultano in corso contratti di locazione o comodato"*. **(all.n°91)**

UNITA NEGOZIABILE N°6

Le unità immobiliari facenti parte l'unità negoziabile sono detenuti dal e dai parenti comproprietari, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode .

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°92)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta *"ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato nel Comune di Suvereto località Le Case iscritte al catasto al foglio 51 particella 154 sub 601 e 602 e particelle 155 e 156. Per completezza dell'informazione si invita a contattare gli uffici della Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, dove risultano registrati contratti di locazione terreni, intestati a "* **(all.n°93)**

Pertanto si provvedeva a fare richiesta all'Ufficio di Reggio Emilia, **(all.n°94)** rimanendo in attesa di risposta. **(all.n°95)**

UNITA NEGOZIABILE N°7

La part.86 sub. 605 piano terra è detenuta e abitata stabilmente dalla
quale usufruttuaria, i locali al piano primo sono

detenuti e abitata stabilmente dal figlio del

Il terreno agricolo part.81 è detenuto e coltivato dalla
e dal

L'unità immobiliare part. 95 è detenuta e adibita alla coltivazione dal

mentre la particella 97 è detenuta e adibita alla coltivazione
dalla madre , come indicato nel verbale di primo
accesso redatto dal Custode

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate
(all.n°96) per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo
risposta *"risulta in corso il seguente contratto di locazione di terreno agricolo
per uno degli immobili indicati:*

- in data 02 Ottobre 2019 al numero 3442 serie 3 a favore di

*con decorrenza 24 Settembre 2019 e fino al 23 Settembre 2034, per
un canone complessivo di € 3.000,00 per l'immobile identificato al catasto
del Comune di Suvereto al foglio 51 particella 81/9 ed altri immobili diversi da
quelli indicati nella richiesta."* **(all.n°97-98)**

In riferimento a quanto indicato al quesito **"nonché la conformità del
canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'art.**

2923 cc III comma," si ritiene doveroso evidenziare *"che per la
sottoscrizione del contratto di affitto hanno partecipato i rispettivi*

rappresentati di _____, i quali hanno danno atto di essere intervenuti nelle trattative e quindi di poter sottoscrivere il presente contratto di affittanza agraria ai sensi dell'art.45 Legge 203/82 in quanto sono stati contemperati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie dei proprietari concedenti e dei concessionari affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati sindacati Provinciali di categoria assolvono statutariamente.”

Il sottoscritto provvedeva ad effettuare una ricerca sui valori di mercato per gli affitti di terreni con analoghe caratteristiche, nella zona, senza trovare alcun riferimento, ad eccezione di un articolo dell'aprile 2022, nel quale si evince al 2020 un valore medio di €/ettaro 837,00 annuo.

Si provvedeva pertanto ad un calcolo ipotizzabile del presunto canone di locazione:

€/mq 837,00 / 10.000,00 mq = €./ettaro 0,084 annuo

€./ettaro 0,084 * 5.190 mq = €/anno 435,96

€/anno 435,96 * 15 anni = 6.539,39

pertanto si ritiene che per la congruità dei canoni di affitto, come citato “il prezzo convenuto sia inferiore di un 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.” Visto il canone di locazione annuo dell'unità in oggetto, di €. 1.500,00 non congruo, pur evidenziando che per la particolarità della tipologia di immobile, per la mancanza di riferimenti attestati e per quanto indicato nell'atto di affitto, a conferma è doveroso rivolgersi ad associazioni di categoria inerenti la materia .

* * * * *

7) a verificare l'esistenza di formalità

UNITA NEGOZIABILE N°1

In riferimento all'esistenza di oneri e vincoli, di natura condominiale come sopra descritti, in data 25 marzo 2020 è stata fatta richiesta allo studio Amministrazione , **(all. n°99)** quale amministratore pro tempore del Condominio, e successivamente in data 27/07/2021, **(all. n°100)** di aggiornamento delle eventuali spese condominiali deliberate e eventuali spese condominiali scadute.

Veniva data risposta in data 20/06/2020 **(all. n°101)** ad oggi aggiornata, **(all. n°102)** indicando *"In riferimento a quanto richiesto sono con la presente a dichiarare che, ad oggi, la ha da pagare la quota Condominiale relativa a Giu - Lug - Ago 2022 per un importo di € 159,00. Si precisa che le spese saranno conguagliate a chiusura bilancio."* **(all. n°103)**

Inoltre in riferimento all'eventuale presenza di domande giudiziali, veniva fatta richiesta presso il Tribunale di Livorno. **(all. n°104)**

Ad oggi si rimane in attesa di risposta, rimandando alla Cancelleria, o integrando la pratica in caso di risposta.

UNITA NEGOZIABILE N°2

In riferimento all'esistenza di oneri e vincoli, di natura condominiale come sopra descritti, è stata fatta richiesta allo studio Amministrazione , **(all. n°105)** quale amministratore pro tempore del Condominio, delle eventuali spese condominiali deliberate e eventuali spese condominiali scadute.

Veniva data risposta in data 04/03/2023 indicando *"Sono a comunicare che le rate condominiali della gestione 2022-2023 sono state pagate interamente e che non vi sono lavori straordinari deliberati in progetto."* **(all.**

n°106)

UNITA NEGOZIABILE N°3

Trattasi di terreno agricolo, non risulterebbero spese condominiali.

UNITA NEGOZIABILE N°4

Vista la tipologia di abitazione indipendente non risultano oneri di natura condominiale, come indicato dal nel verbale di 1° accesso redatto dal Custode

Inoltre in riferimento all'eventuale presenza di domande giudiziali, veniva fatta richiesta presso il Tribunale di Livorno. **(all. n°21)**

Ad oggi si rimane in attesa di risposta, rimandando alla Cancelleria, o integrando la pratica in caso di risposta.

8) come sopra

9) come sopra

10) *A verificare la regolarità urbanistica ed edilizia*, veniva fatta richiesta al

UNITA NEGOZIABILE N°1

Comune di Piombino **(all.n°107)** per la visione dei progetti depositati in atti, inerenti le unità in oggetto e consistenti in:

pratica N°2703/68, in attesa di ritiro **(all.n°108)**

ABITABILITÀ 31/12/71 in attesa di ritiro **(all.n°109)**

CONDONO PRATICA S/1985/14880 DEL 27/02/1999.

(all.n°110)

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione del prolungamento del terrazzo lato cucina, mentre risulta difforme dal condono edilizio, depositato presso gli uffici e rilasciato,

del Comune di Piombino, per alcune piccole modifiche interne per la messa in comunicazione del soggiorno con la cucina.

Per l'autorimessa, originariamente risulta posto auto, successivamente tamponato lateralmente e con l'installazione di portone carrabile.

"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"

UNITA NEGOZIABILE N°2

Comune di Suvereto **(all.n°111)** per la visione dei progetti depositati in atti, inerenti le unità in oggetto e consistenti in:

pratica conc. n.36 del 21/07/1983 **(all.n°112)**

conc. n.49 del 19/11/1983 **(all.n°113)**

elaborati planimetrici piante, **(all.n°114)** prospetti e sezioni, **(all.n°115)**

impianto G.P.L. **(all.n°116)**

Convenzione tra Comune e Suvereto del luglio 1983; **(all.n°117)**

abitabilità n.8 del 1985; **(all.n°118)**

regolamento condominiale; **(all.n°119)**

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione dell'installazione di infisso in alluminio e vetri a chiusura della loggia prospiciente la cucina.

Per quanto attiene la regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia

edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse, ad oggi si ritiene in via cautelativa nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito *"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"*

UNITA NEGOZIABILE N°3

Comune di Suvereto, terreno agricolo, è presente una struttura posticcia a protezione delle auto parcheggiate, oltre ad una struttura per il ricovero di animali domestici.

Per tali piccoli manufatti non risultano depositate pratiche edilizie.

UNITA NEGOZIABILE N°4

Comune di Suvereto **(all.n°120)** per la visione dei progetti depositati in atti, inerenti le unità in oggetto e consistenti in:

pratica edilizia intestata a n°55 del 1982, Concessione n°43 del 1985 **(all.n°121)**

pratica edilizia a variante intestata a Concessione n°36 del 1988; **(all.n°122)**

Sanatoria edilizia autorimessa intestata a del 04/02/1988, **(all.n°123)**

ABITABILITA' del 15/10/2010 **(all.n°124)**

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme a quanto

depositato presso gli uffici del Comune di Suvereto, ad eccezione di alcune piccole modifiche interne inerenti lo spostamento della porta d'ingresso alla cameretta e per il mantenimento del locale ripostiglio, posto all'ingresso.

Per l'autorimessa risulta essere tamponata un'apertura posta sul lato opposta a quello d'ingresso carrabile.

Per quanto attiene la regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse, ad oggi si ritiene in via cautelativa nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito *"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"* per quanto riguarda alcune delle modifiche interne non strutturali, potrebbero essere non soggette a sanatoria facendo riferimento agli art.26 (prescritte secondo l'epoca di abuso) e 48 (non dovute) della L.47/85 (condono edilizio), oppure se realizzate in tempi più recenti soggette a sanatoria.

Per l'autorimessa risulta essere tamponata un'apertura posta sul lato opposta a quello d'ingresso carrabile.

UNITA NEGOZIABILE N°6

Comune di Suvereto locale forno e legnaia, si presume manufatti vetusti e datati di pertinenza e a servizio della casa colonica, per quali non è

stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure la planimetria catastale risale a COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal 07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008).

Si ritiene plausibile che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967, precisando, come specificato nel quesito *“il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso”*.

UNITA NEGOZIABILE N°7

Comune di Suvereto, abitazione all'interno di casa colonica, per la quale non è stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure le modifiche catastali risultano FUSIONE del 09/05/2007 Pratica n. LI0063479 in atti dal 09/05/2007 FUSIONE (n. 21940.1/2007) e COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal 05/04/2007 COSTITUZIONE (n. 404.1/2007).

Si ritiene plausibile che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967, precisando, come specificato nel quesito *“il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso”* e successivamente siano state realizzate modifiche non depositate al Comune di Suvereto, sia per la fusione di un locale depositato al piano terra con porzione di abitazione, sia per la trasformazione, in ultimo dei locali al piano primo, consistente nel rimodernamento delle finiture e modifiche per la diversa distribuzione degli spazi interni, oltre la realizzazione di un disimpegno all'interno del vano scale a comune.

* * * *

11) Presenziare all'udienza ex. Art 569 C.p.c.

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B) Rediga quindi l'esperto una relazione provvedendo:

1) all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5)

A4 *esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UNITA NEGOZIABILE N°1

unità immobiliari censite all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di Piombino foglio 73

immobile 1 unità abitativa (all.n°21-22)

foglio 73 part. 2241 sub. 624 cat. A2 abitazioni di tipo civile consistenza 6,5;

immobile 2 unità autorimessa (all.n°23-24)

foglio 73 part. 2241 sub. 626 cat. C2 autorimessa consistenza -;

UNITA NEGOZIABILE N°2

unità immobiliari censite all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di Suvereto foglio 25

immobile 1 unità autorimessa (all.n°25-26)

foglio 25 part. 2256 sub. 10 cat. C2 autorimessa consistenza 18 mq;

immobile 2 unità abitazione (all.n°27-28)

foglio 25 part. 256 sub. 26 cat. A2 abitazione di tipo civile consistenza 6 vani;

UNITA NEGOZIABILE N°3

unità immobiliare censita all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di Suvereto foglio 51

immobile 1 terreno agricolo (all.n°29-30)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



foglio 51 part. 9 cat. terreno consistenza 1 ettaro 14 are;

UNITA NEGOZIABILE N°4

unità immobiliari censite all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di Suvereto foglio 44

immobile 1 unità abitativa (all.n° 31-32)

foglio 44 part. 110 sub. 1 cat. A2 abitazione di tipo civile consistenza 6,5;

immobile 2 unità autorimessa (all.n° 33-34)

foglio 44 part. 110 sub. 2 cat. C6 autorimessa consistenza 27 mq;

UNITA NEGOZIABILE N°5

unità immobiliari censite all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di Suvereto foglio 51

immobile 1 unità magazzino (all.n° 35-36)

foglio 51 part. 137 cat. C2 magazzino consistenza 44 mq;

immobile 2 unità magazzino (all.n° 37-38)

foglio 51 part. 138 cat. C2 magazzino consistenza 40 mq;

immobile 3 unità magazzino (all.n° 39-40)

foglio 51 part. 139 cat. C2 magazzino consistenza 5 mq;

immobile 4 unità magazzino (all.n° 41-42)

foglio 51 part. 140 cat. C2 magazzino consistenza 40 mq;

UNITA NEGOZIABILE N°6

unità immobiliari censite all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di Suvereto foglio 51

immobile 1 area urbana (all.n° 43-44)

foglio 51 part. 154 sub. 601 cat. F1 area urbana consistenza -;

immobile 2 area urbana (all.n° 45-46)

foglio 51 part. 138 sub 602 cat. F1 area urbana consistenza -;

immobile 3 unità magazzino (all.n° 47-48)

foglio 51 part. 155 cat. C2 magazzino consistenza 5 mq;

immobile 4 unità magazzino (all.n° 49-50)

foglio 51 part. 156 cat. C2 magazzino consistenza 14 mq;

UNITA NEGOZIABILE N°7

unità immobiliari censite all'Ufficio Agenzia del Territorio nel Comune di Suvereto foglio 51

immobile 1 abitazione di tipo economico (all.n° 51-52)

foglio 51 part. 86 sub. 605 cat. A3 abitazione di tipo economico consistenza 6,5 vani;

immobile 2 terreno (all.n° 53-54)

foglio 51 part. 81 cat. Terreno consistenza 51 are 90 centiare;

immobile 3 terreno (all.n° 55-56)

foglio 51 part. 95 cat. terreno consistenza 37 centiare;

immobile 4 unità magazzino (all.n° 49-50)

foglio 51 part. 97 cat. terreno consistenza 1 area 20 centiare;

EVENTUALE FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Nel caso specifico in oggetto risultano n°7 *unità negoziabili* costituite da n°19 *immobili*, autonomamente distinti, classificati e censiti come sopra identificati, pertanto vista la tipologia e il numero delle unità immobiliari è possibile la formazione di n° 19 LOTTI, come rappresentati negli elaborati planimetrici **(all.n°59-77) pur consigliando per le caratteristiche tipologiche dei fabbricati e della proprietà in trasferimento, di considerare n°7 LOTTI come indicati nella sette unità negoziabili.**

A5 *Alla descrizione dei beni.*

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°1

LOTTE 1/2 – abitazione e autorimessa

Trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Piombino in località Salivoli, consistente in appartamento facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, costituito da circa 7 unità per civile abitazione, oltre posti auto al piano terra.

La costruzione risale agli anni '70, edificata su una presella di terreno inclinato, posto tra la via U. Boccioni e la Via A. Modigliani con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura piana, finitura delle pareti esterne a mattoncini, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

La composizione interna è così disposta: come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico (**all.n°59**) dalla via U. Boccioni tramite ampia scalinata, si accede all'ingresso al vano scale condominiale, dove è presente l'ascensore, posto al piano primo, con ingresso dal vano scala, il secondo, si trova l'appartamento di forma quadrilatera, libero su due lati (corte condominiale), confinante con pianerottolo, vano scala e altre unità

Dal pianerottolo, si accede all'appartamento, entrando in un ingresso che disimpegna, l'ampia sala, cucina con terrazzo in parte chiuso a veranda, camera, servizio igienico, cameretta e ripostiglio, per una superficie complessiva di circa 94 mq. come di seguito descritto,

LOTTO 1 abitazione

piano primo:

- Ingresso\disimpegno di circa 7,10 m²;
- sala di circa 26,60 m²;
- cucina di circa 11,35 m²;
- veranda di circa 2,00 m²;
- terrazzo di circa 4,35 m²;
- camera di circa 16,75 m²;
- servizio igienico di circa 4,95 m²;
- cameretta di circa 10,00 m²;
- ripostiglio di circa 2,15 m²;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

- Superficie netta locali abitabili	78,90 m²
- Superficie veranda raggugliate al 50%	1,00 m²
- Superficie balcone raggugliata al 20%	0,87 m²
SUPERF. LORDA COMMERCIALE ABITAZIONE	80,77 m²

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. **(all. n°59)**

Caratteristiche

L'abitazione è pavimentata, con mattonelle, rifinita perimetralmente con battiscopa di corredo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e il lato cottura sono rivestite con piastrelle.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet e piatto doccia, rubinetterie a miscelatore monoforo in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, corredate da

avvolgibili in p.v.c, come pure le porte interne sono in legno, gli impianti presenti sono, elettrico, di riscaldamento con caldaia a gas corredata da termosifoni in alluminio nei locali, climatizzazione estiva, antenna centralizzata. Per gli impianti non sono state mostrate certificazione di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, sia delle parti interne che quelle esterne, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°60)** per la presenza dei materiali di finitura, di buon gusto e qualità, risultano buone, con necessita di interventi generici di manutenzione per le parti esterne.

A conferma di quanto sopra, per la tipologia di costruzione e per l'ubicazione, inserita in un contesto di unità analoghe, risulta ai fini commerciali buona.

LOTTO 2 autorimessa

Al piano terra, inserita nella proiezione del fabbricato è presente l'autorimessa, di forma irregolare, di circa 26 mq, pavimentata e con la presenza della linea elettrica. Dalla corte esterna si accede ad un atrio a comune, di manovra per l'accesso alle autorimesse presenti e direttamente collegato con il vano scale condominiale.

-	Superficie netta locale autorimessa	13,27 m²
	SUPERF. LORDA COMMERCIALE AUTORIMESSA	16,00 m²

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°2

Unità immobiliare n°1 e 2

LOTTI 3/4 – abitazione e autorimessa

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1 con diritto di superficie del Comune di Suvereto di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto, consistente in appartamento e autorimessa facenti parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costituito da 16 unità per civile abitazione, oltre 16 autorimesse al piano terra.

La costruzione risale agli anni '80, realizzata in zona P.E.E.P. dalla Cooperativa e consistente in alloggi economici popolari da assegnarsi ai soci in proprietà divisa, tra Comune di Suvereto proprietà per l'area e gli assegnatari in proprietà Superficiaria, posto in via della Libertà nel centro di Suvereto appena fuori il centro strico con tipologia di costruzione classica dell'epoca di realizzazione, struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura inclinata a doppia falda, finitura delle pareti esterne a faccia vista, mentre i divisori interni si presume in mattone forato rifinito ad intonaco civile e tinteggiato.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla pubblica via della Libertà, si accede ad ampia area, sulla quale sono stati edificati, in parallelo, due fabbricati in linea tipo a "stecca", per civile abitazione, tramite strada interna carrabile si arriva al fabbricato, dove è posta al piano terra l'autorimessa e al piano primo l'abitazione.

Salendo dal vano scale condominiale, al primo piano, lato sinistro, si trova l'appartamento di forma pressoché quadrilatera, libero su due lati (corte condominiale), confinante con pianerottolo, vano scala e altre unità.

La composizione interna è così disposta: come rappresentato dal

rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico (all.n°61)

Dal pianerottolo, si accede all'appartamento, entrando nell'ingresso soggiorno, comunicante con una loggia chiusa a veranda e la cucina, proseguendo, tramite disimpegno, si accede ad un altro locale soggiorno con loggia, due camere e bagno, per una superficie complessiva di circa 70,50

mq. come di seguito descritto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 abitazione

piano primo:

- Ingresso\soggiorno di circa 17,90 m²;
- cucina di circa 6,10 m²;
- veranda di circa 4,30 m²;
- bagno di circa 6,00 m²;
- disimpegno di circa 7,30 m²;
- soggiorno di circa 11,20 m²;
- loggia di circa 2,95 m²;
- camera di circa 14,35 m²;
- camera di circa 14,95 m²;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

- Superficie netta locali abitabili	80,75 m²
- Superficie veranda ragguagliate al 50%	2,15 m²
- Superficie balcone ragguagliata al 20%	0,59 m²
SUPERF. LORDA COMMERCIALE ABITAZIONE	93,50 m²

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. (all. n°61)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche



L'abitazione è pavimentata uniformemente, con mattonelle, rifinita perimetralmente con battiscopa di corredo, le pareti sono intonacate e tinte, il bagno e il lato cottura sono rivestite con piastrelle.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet e piatto doccia, rubinetterie a miscelatore monoforo in acciaio

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, corredate da avvolgibili, come pure le porte interne sono in legno, gli impianti presenti sono, elettrico, di riscaldamento con caldaia a gas corredata da termosifoni in ghisa nei locali.

Per gli impianti non sono state mostrate certificazione di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, (all.n°62) vista l'epoca di costruzione, con la presenza dei materiali di finitura originali, risulta in buone condizioni.

LOTTO 4 autorimessa

Al piano terra, inserita nella proiezione del fabbricato è presente l'autorimessa, di forma quadrilatera, di circa 19,45 mq, pavimentata e con la presenza della linea elettrica.

-	Superficie netta locale autorimessa	19,45 m²
	SUPERF. LORDA COMMERCIALE AUTORIMESSA	21,00 m²

* * * * *

UNITA NEGOZIABILE N°3

Unità immobiliare n°1

LOTTO 5 - terreno agricolo

Trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di terreno agricolo sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le Case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare come rappresentato dall'estratto di mappa catastale (all.n°30) e dalle illustrazioni fotografiche (all.n°62) e censito in catasto, diviso in due porzioni, la prima di qualità uliveto di 1.632 mq, di superficie nominale, la seconda di qualità seminativo di 9.768 mq di superficie nominale per complessivi 11.400 mq di S.N.

Sul terreno in prossimità della strada, sono presenti una struttura posticcia per il parcheggio auto, un piccolo recinto con un ricovero per animali domestici e un serbatoio GPL a servizio dell'abitazione di Prop.tà del

SUPERFICIE NOMINALE COMMERCIALE TERRENO 11.400,00 m²

* * * * *

UNITA NEGOZIABILE N°4

Unità immobiliare n°1 e 2

LOTTE 6/7 – abitazione e autorimessa

Trattasi DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliare sita nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" Le case n°8, in un contesto agricolo, posto all'interno sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in fabbricato terra-tetto composto di abitazione indipendente con corte esclusiva.

La costruzione si presume di epoca remota ma ristrutturata fine anni '70, edificata su un terreno agricolo, prospiciente la strada, con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in muratura mista e tramezzi in mattoni forati, con solai di copertura a padiglione, finitura delle pareti esterne la parte inferiore in muratura mista a vista e la parte superiore ad intonaco, interne ad intonaco civile pitturato.

La composizione interna è così disposta, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico, (all.n°63) dalla strada si accede alla corte esclusiva dove è posizionata la "casa colonica" di forma pressochè quadrilatera, dal portico frontale si entra all'abitazione, l'ingresso disimpegna un locale ripostiglio da l'ampio soggiorno e la cucina, proseguendo, si accede al locale notte, disimpegnati sono presenti due camere e il servizio igienico, esternamente all'interno della corte pertinenziale si trova un ripostiglio, il tutto per una superficie complessiva di circa 115 mq.

LOTTO 6 abitazione

piano primo:

- Ingresso di circa 4,55 m²;
- ripostiglio di circa 8,38 m²;
- soggiorno di circa 26,65 m²;
- cucina di circa 8,00 m²;
- disimpegno di circa 5,28 m²;
- camera di circa 19,18 m²;
- cameretta di circa 12,9 m²;
- servizio igienico di circa 10,20 m²
- ripostiglio esterno circa 5,60 m²

- corte di pertinenza di circa 228,00m²;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

- Superficie netta locali abitabili	95,14 m ²
- Superficie ripostiglio raggugliate al 50%	2,80 m ²
- Superficie scoperta raggugliata al 5%	11,40 m ²
SUPERF. LORDA COMMERCIALE ABITAZIONE	133,00 m²

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. **(all. n°63)**

Caratteristiche

L'abitazione è pavimentata, con mattonelle, rifinita perimetralmente con battiscopa di corredo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e il lato cottura sono rivestite con piastrelle.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet e piatto doccia, rubinetterie a miscelatore monoforo in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, corredate da persiane sempre in legno, come pure le porte interne, gli impianti presenti sono, elettrico, di riscaldamento con impianto radiante a pavimento alimentato con bruciatore di legna posto all'interno dell'autorimessa, acqua calda sanitaria con caldaia a gas, impianto del gas alimentato a GPL dal "bombolone" posizionato nella proprietà confinante posta sul lato opposto della strada, impianto di scarico reflui tipo sub-irrigazione come autorizzato n°658 del 05/02/2010, posto sulla proprietà confinante. Per gli impianti non sono state mostrate certificazioni di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, interne ed esterne, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°64)** per la presenza dei materiali di finitura, di buon gusto e qualità, risultano buone.

A conferma di quanto sopra, per la tipologia di costruzione e per l'ubicazione, inserita in un contesto di unità analoghe, risulta ai fini commerciali buona.

LOTTO 7 autorimessa

Trattasi di locale autorimessa, di forma quadrilatera, di circa 26,00 mq, confinante con l'abitazione e ingresso carrabile dalla strada, realizzato in muratura.

- autorimessa circa 26,24 m²;

SUPERF. LORDA COMMERCIALE AUTORIMESSA 32,00 m²

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. **(all. n°63)**

Per quanto riguardano le condizioni di manutenzione, interne ed esterne, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°64)** le stesse risultano consone per la destina d'uso, con necessità di manutenzione.

* * * *

UNITA NEGOZIABILE N°5

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTI 8/11 – magazzini

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di

“Cafaggio” e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un’area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell’attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°4 locali, distinti e con destinazione di magazzino.



LOTTO 8 – magazzini

L’immobile n°1 (particella 137), consiste in due locali di sgombero posti al piano terra, di un manufatto terra-tetto di tre locali, realizzato in muratura di blocchi, con solaio di copertura in laterizio e tegole in ondulit probabilmente in cemento-amianto.

I locali di forma rettangolare con ingresso indipendente misurano una superficie di circa 22,00 mq ciascuno e altezza circa h= 2,70/2,80 per complessivi 44,33 mq come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell’elaborato grafico. **(all.n°65)**

- Superficie netta locali magazzini	45,33 m²
SUPERF. LORDA COMMERCIALE MAGAZZINI	50,50 m²

I locali risultano intonacati al grezzo, internamente sono pavimentati uniformemente, con la presenza in ambo i locali della linea elettrico, in uno è presente anche l’acqua corrente, con scarico esterno a perdere.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°66)** per la tipologia della destinazione nel contesto in cui si trova, risultano buone.



LOTTO 9 – fienile

L’immobile n°2 (particella 138), consiste in una porzione di ampia tettoia



di forma rettangolare, realizzata con pilastri prefabbricati in cemento, tamponata su tre lati con blocchi di cemento prefabbricati e copertura realizzata con arcarecci in ferro e soprastante volta in onduli presumibilmente in cemento-amianto.

L'unità utilizzata a deposito e ricovero mezzi è di forma rettangola di superficie di circa 40,00 mq con altezza interna di circa h= 5,40 m, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico. **(all.n°67)**

- **Superficie netta locale magazzino** **39,80 m²**

SUPERF. LORDA COMMERCIALE MAGAZZINI **40,80 m²**

La pavimentazione è costituita dal piazzale esistente e i blocchi delle murature sono privi di intonaco.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°68)** per la tipologia della destinazione nel contesto in cui si trova, risultano medie.

LOTTO 10 – pollaio

L'immobile n°3 (particella 139), consiste in una porzione di area recintata di forma pressoché rettangola di superficie di circa 157,00 mq con all'interno due manufatti posticci per il ricovero di pollame e fieno, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico. **(all.n°69)** e nel rilievo fotografico, **(all.n°70)**

- **Superficie netta locale magazzino** **5,20 m²**

- **Area resede e tettoia raggugliata 30%** **49,80 m²**

SUPERF. LORDA COMMERCIALE **55,00 m²**

LOTTO 11 – magazzino

L'immobile n°4 (particella 140), consiste in due locali il principale di circa

29,00 mq e altezza circa h= 3,07/4,35, ad uso officina e l'altro, in ampliamento, di circa 11,80 mq e altezza circa h= 2,17/2,53 ad uso di sgombero, posti al piano terra, di un manufatto terra-tetto, realizzato in muratura, con solaio di copertura in latero cemento e soprastanti tegoli, mentre la parte in ampliamento è realizzata in muratura di blocchi con solaio in travicelli di legno e sovrastante ondulit presumibilmente in cemento-amianto.

Completa l'unità immobiliare il resede scoperto ed esclusivo di circa 287,00 mq, il tutto come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico. **(all.n°71)** e dal rilievo fotografico. **all.n°71a)**

- Superficie netta locali magazzini	40,80 m ²
- Area resede ragguagliata 30%	28,20 m ²
SUPERF. LORDA COMMERCIALE	70,00 m²

UNITA' NEGOZIABILE N°6

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTE 12/15 – aree urbane e magazzini

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/4 e della PROPRIETA' DI 1/8 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fono, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°2 aree urbane e n°2 locali, con

destinazione di magazzino.

LOTTO 12 – area urbana

L'immobile n°1 (particella 154 sub.601), consistente in ampia area urbana di circa 2.652,00 mq di sup. nom. sulla quale sono posti anche gli immobili delle unità negoziabili nn°5-6 e 7 di forma irregolare come rappresentato dall'elaborato catastale **(all.n°72)** e dalle illustrazioni fotografiche **(all.n°73)**

SUPERF. NOMINALE COMMERCIALE 2.652,00 m²

LOTTO 13 – area urbana

L'immobile n°2 (particella 154 sub.602), consistente in piccola area urbana di circa 15,00 mq di sup. nom. di forma irregolare come rappresentato dall'elaborato catastale **(all.n°72)** e dalle illustrazioni fotografiche **(all.n°73)**

SUPERF. NOMINALE COMMERCIALE 15,00 m²

LOTTO 14 – forno

L'immobile n°3 (particella 155), fa parte di un piccolo manufatto realizzato in muratura di forma quadrilatera di complessivi 24,00 mq circa, consistente in un forno a legna e locale legnaia, come rappresentato dall'elaborato grafico **(all.n°74)** e dalle illustrazioni fotografiche. **(all.n°75)**

Lo stato di manutenzione di tale manufatto è precario, tanto da necessitare l'intimazione al divieto di accesso, da parte del Custode.

SUPERF. LORDA COMMERCIALE 11,30 m²

LOTTO 15 – legnaia

L'immobile n°4 (particella 156), fa parte di un piccolo manufatto realizzato in muratura di forma quadrilatera di complessivi 24,00 mq circa,

consistente in un forno a legna e locale legnaia, come rappresentato dall'elaborato grafico (all.n°74) e dalle illustrazioni fotografiche. (all.n°75)

Lo stato di manutenzione di tale manufatto è precario, tanto da necessitare l'intimazione al divieto di accesso, da parte del Custode.

SUPERF. LORDA COMMERCIALE 15,00 m²

UNITA NEGOZIABILE N°7

Unità immobiliare n°1-2-3-4

LOTTE 16/19 – abitazione e terreni

Trattasi DELLA NUDA PROPRIETA' DI 1/1 di unità immobiliari facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, fomo, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Nello specifico fanno parte di tale Lotto n°1 abitazione n°1 appezzamento di terreno agricolo e n°2 piccole preselle di terreno.

LOTTO 16 – abitazione

L'immobile n°1 (particella 86 sub.605), consiste in unità immobiliare di civile abitazione, facente parte di più ampia palazzina di due piani fuori terra, inserita all'interno di un contesto agricolo, presumendo che la realizzazione originaria si stia quella di casa colonica a servizio dell'attività agricola svolta.

La costruzione si presume di epoca remota (anni 50) edificata su un

terreno agricolo, prospiciente la strada, con tipologia di costruzione classica dell'epoca, struttura portante in muratura mista e tramezzi in mattoni forati, con solaio di copertura a padiglione, finitura delle pareti esterne ad intonaco, interne ad intonaco civile.

La composizione interna è così disposta, come rappresentato dal rilievo e la restituzione dell'elaborato grafico, (all.n°74) dalla strada si accede all'ampia area urbana dove è posizionata la "casa colonica" di forma quadrilatera, dall'ingresso si accede ad un vano scala a comune, al piano terra troviamo divisi, sul lato sinistro, un locale cucina disimpegnata dal bagno, nel sottoscala un ripostiglio e sul lato destro, una camera, salendo le scale si accede alla restante porzione dell'appartamento, che risulta trasformato in altra abitazione composta da ingresso, cucina soggiorno con dispensa e balcone, reparto notte, disimpegno, bagno e camera, il tutto per una superficie complessiva di circa 97,00 mq. come di seguito descritto:

piano terra:

- cucina di circa 13,70 m²;
- disimpegno e bagno di circa 4,60 m²;
- camera di circa 18,80 m²;

- piano primo:

- cucina di circa 13,90 m²;
- dispensa di circa 1,50 m²;
- soggiorno di circa 17,70 m²;
- disimpegno di circa 2,50 m²;
- servizio igienico di circa 4,70 m²
- camera circa 17,00 m²

- balcone circa 3,87 m²

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

- Superficie netta locali abitabili	57,30 m ²
- Superficie ripostiglio ragguagliate al 20%	0,77 m ²
SUPERF. LORDA COMMERCIALE ABITAZIONE	122,00 m²

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. **(all. n°74)**

Gli infissi esterni al piano terra sono, in cucina in p.v.c. e nella camera in legno con vetro camera, corredate da persiane sempre in legno, come pure le porte interne, al piani primo infissi in legno vetrocamera, persiane in alluminio, gli impianti presenti sono, elettrico, riscaldamento, acqua calda sanitaria, stufa a pellet, impianto del gas alimentato a GPL dal "bombolone".

Per gli impianti e il sistema di scarico dei liquami, non sono state mostrate certificazione di installazione a regola d'arte e a norma di legge, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°75)** presumendo la realizzazione recente di lavori trasformazione, con per la presenza dei materiali di finitura, di buon gusto e qualità, risultano buone.

LOTTO 17 – terreno agricolo

L'immobile n°2 (particella 81 sub.605) consiste in appezzamento di terreno agricolo di forma pressoché rettangolare come rappresentato dall'estratto di mappa catastale **(all.n°75)** e dalle illustrazioni fotografiche **(all.n°76)** e censito in catasto, diviso in due porzioni, la prima di qualità

uliveto di 2.197 mq, di superficie nominale, la seconda di qualità seminativo di 2.993 mq di superficie nominale per complessivi 5.190 mq di S.N.

SUPERF. NOMINALE COMMERCIALE 5.190,00 m²

LOTTO 18 – terreno

L'immobile n°3 (particella 95), è censito in catasto terreni, come terreno seminativo di 37 mq, ma già presente in catasto urbano riconducibile al LOTTO 11 consistente nella parte dell'officina, come rappresentato dall'estratto di mappa catastale (all.n°76) e dalle illustrazioni fotografiche (all.n°71a)

SUPERF. NOMINALE COMMERCIALE 37,00 m²

LOTTO 19 – terreno

L'immobile n°4 (particella 97) consiste in appezzamento di terreno di passaggio come rappresentato dall'estratto di mappa catastale (all.n°77) e dalle illustrazioni fotografiche (all.n°78) e censito in catasto, di qualità seminativo di 120,00 mq. di superficie nominale.

Su tale porzione di terreno incolto sono presenti baraccamenti posticci per il ricovero di materiale agricolo e animali da cortile.

SUPERF. NOMINALE COMMERCIALE 120,00 m²

* * * *

VERIFICA CORRISPONDENZA ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento (all.125) a favore di

con sede

creditore

precedente nell'esecuzione n.02/2020, verificata la nota di Trascrizione Reg.

Gener. N°1817 Reg. Part. 1373 del 04/03/2022 consistente nel verbale di pignoramento immobili, PER LA QUOTA DI

- Relativamente all'unità **negoziabile N°1** per il DIRITTO DI PROPRIETA';
- Relativamente all'unità **negoziabile N°2** per il DIRITTO NUDA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA;
- Relativamente all'unità **negoziabile N°3** per il DIRITTO DI PROPRIETA';
- Relativamente all'unità **negoziabile N°4** per il DIRITTO DI PROPRIETA';
- Relativamente all'unità **negoziabile N°5** per il DIRITTO DI NUDA PROPRIETA';
- Relativamente all'unità **negoziabile N°6** per il DIRITTO DI PROPRIETA';
- Relativamente all'unità **negoziabile N°6** per il DIRITTO DI NUDA PROPRIETA';
- Relativamente all'unità **negoziabile N°7** per il DIRITTO DI PROPRIETA';

contro i Sigg.ri

-

per il diritto di proprietà di 1/1;

-

Relativamente all'unità **negoziabile N°2** per il DIRITTO NUDA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA;

Relativamente all'unità **negoziabile N°3** per il DIRITTO DI PROPRIETA';

ASTE GIUDIZIARIE.it

Relativamente all'unità **negoziabile N°4** per il DIRITTO DI PROPRIETA';

- Relativamente all'unità **negoziabile N°5** per il DIRITTO DI NUDA PROPRIETA';

Relativamente all'unità **negoziabile N°6** per il DIRITTO DI PROPRIETA';

Relativamente all'unità *negoziabile N°6* per il DIRITTO DI NUDA PROPRIETA';

Relativamente all'unità **negoziabile N°7** per il DIRITTO DI PROPRIETA';

Unità negoziabile n.1

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di proprietà di:

unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Piombino

IMMOBILE 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Immobile n.1

Foglio 73 particella 2241 Sub. 624 natura A2 – abitazione di tipo civile consistenza 6,5 vani via Boccioni n°72.

Immobile n.2

Foglio 73 particella 2241 Sub. 626 natura C6 – autorimessa consistenza via Boccioni n°72 .

Unità negoziabile n.2

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di NUDA proprietà SUPERFICIARIA di:

unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Suvereto

IMMOBILE 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Immobile n.1

Foglio 25 particella 256 Sub. 10 natura C6 – autorimessa consistenza 18 mq via ella

Liberta.

Immobile n.2

Foglio 25 particella 256 Sub. 26 natura A2 – abitazione di tipo civile consistenza 6 vani
via della Libertà.

Unità negoziabile n.3

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di proprietà di:

unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Suvereto

IMMOBILE 1 – TERRENO

Foglio 51 particella 9 natura Terreno consistenza 1 ettari 14 are

Unità negoziabile n.4

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di proprietà di:

unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Suvereto

IMMOBILE 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Foglio 44 particella 110 Sub. 1 natura A2 – abitazione di tipo civile consistenza 6,5 vani
loc.tà La Pisana.

IMMOBILE 2 – AUTORIMESSA

Foglio 44 particella 110 Sub. 2 natura C6 – autorimesse consistenza 27 mq. Loc.tà
La Pisana.

Unità negoziabile n.5

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di NUDA proprietà di:

unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Suvereto

IMMOBILE 1 – MAGAZZINI

Foglio 51 particella 137 natura magazzino consistenza 44 mq loc.tà Le Case.

IMMOBILE 2 – MAGAZZINI

Foglio 51 particella 138 natura magazzino consistenza 40 mq loc.tà Le Case.

IMMOBILE 3 – MAGAZZINI

Foglio 51 particella 139 natura magazzino consistenza 5 mq loc.tà Le Case.

IMMOBILE 4 – MAGAZZINI

Foglio 51 particella 140 natura magazzino consistenza 40 mq loc.tà Le Case.

Unità negoziabile n.6

Consistenza: QUOTA DI 1/8 del diritto di proprietà e di 1/4 del diritto di

NUDA proprietà di:

unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Suvereto

IMMOBILE 1 – AREA URBANA

Foglio 51 particella 154 sub. 601 natura area urbana loc.tà Le Case.

IMMOBILE 2 – AREA URBANA

Foglio 51 particella 154 sub. 602 natura area urbana loc.tà Le Case.

IMMOBILE 3 – MAGAZZINO

Foglio 51 particella 155 natura magazzino consistenza 5 mq. loc.tà Le Case.

IMMOBILE 4 – MAGAZZINO

Foglio 51 particella 156 natura magazzino consistenza 14 mq. loc.tà Le Case.

Unità negoziabile n.7

Consistenza: QUOTA DI 1/1 del diritto di NUDA proprietà:

unità immobiliari censite al **N.C.E.U.** di Livorno, Comune di Suvereto

IMMOBILE 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Foglio 51 particella 86 sub. 605 natura abitazione di tipo economico consistenza 6,5
vani loc.tà Le Case.

IMMOBILE 2 – TERRENO

Foglio 51 particella 81 natura Terreno consistenza 51 are 90 centiare

IMMOBILE 3 – TERRENO

Foglio 51 particella 95 natura Terreno consistenza 37 centiare

IMMOBILE 4 – TERRENO

Foglio 51 particella 97 natura terreno consistenza 1 are 20 centiare.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano ad oggi aggiornati, ad eccezione dei dati catastali inerenti l'unità negoziabile n°1 modificati come segue:

Foglio 51 particella 81-95-97 terreni così intestati in visura catastale

- Diritto di Usufrutto per 1/6;

- Diritto di Usufrutto per 2/6;

- Diritto di Proprietà';

- Diritto di Usufrutto.

Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento

Unità negoziabile 1

per il diritto di proprietà di 1/1 eseguita;

Unità negoziabile 2

per il diritto di NUDA proprietà SUPERFICIARIA

di 1/1 eseguita;

Unità negoziabile 3

per il diritto di proprietà di 1/1 eseguita;

Unità negoziabile 4



per il diritto di proprietà di 1/1 eseguito;

Unità negoziabile 5



eseguito;

per il diritto di NUDA proprietà di 1/1

Diritto di Usufrutto per 1/1.

Unità negoziabile 6

-

Nuda proprietà 1/4;

-



Usufrutto 1/4;

-

Nuda proprietà 1/4;

-

Proprietà 1/8;

-

Proprietà 1/8;



-

Proprietà 1/4;



Usufrutto 1/4.



Unità negoziabile 7

-
Diritto di Nuda proprietà per 1/1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-
Diritto di Usufrutto per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RICERCA DELLA CONSERVATORIA DEI R.R. I.I.

Il sottoscritto verificava c/o l'Ufficio della Conservatoria dei R.R. I.I. di Livorno, le necessarie visure, in base all'analisi dei documenti allegati, procedendo alla visura di aggiornamento (all. nn°126/132) della certificazione ipo-catastale depositata, ALLA QUALE SI RIMANDA PER PIU' AMPIA E PRECISA DESCRIZIONE, confermando quanto già descritto.

2) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10.

A6 Ad accertare lo stato di possesso

UNITA NEGOZIABILE N°1

il bene è occupato, dalla _____, proprietaria esecutata, insieme al marito, quale abitazione, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode _____ e successivamente dal _____. Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate (all.n°79) per verificare l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo risposta "che non risultano in corso contratti di locazione o comodato". (all.n°80)

Successivamente si aggiornava la richiesta (all.n°81) ricevendo



conferma **(all.n°82)** alla precedente risposta.

UNITA NEGOZIABILE N°2

il bene è occupato, dai coniugi e
usufruttuari delle unità immobiliari, come indicato nel verbale di primo
accesso redatto dal Custode . Si provvedeva inoltre
a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°83)** per verificare
l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo risposta "*che non risultano in
corso contratti di locazione o comodato*". **(all.n°84)**

UNITA NEGOZIABILE N°3

Trattasi di terreno agricolo, di proprietà della "nella
detenzione della sua famiglia e adibito a coltivazione" come indicato nel
verbale di primo accesso redatto dal Custode .

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate
(all.n°85) per verificare l'esistenza della registrazione di atti, ricevendo
risposta "*risulta in corso il seguente contratto di locazione di terreno agricolo
per uno degli immobili indicati:*

*in data 02 Ottobre 2019 al numero 3442 serie 3 a favore di
con decorrenza 24 Settembre 2019 e fino al 23 Settembre 2034, per
un canone complessivo di € 3.000,00 per l'immobile identificato al catasto
del Comune di Suvereto al foglio 51 particella 81/9 ed altri immobili diversi da
quelli indicati nella richiesta*". **(all.n°86)**

Il contratto di locazione veniva fornito dal
(all.n°87)

In riferimento a quanto indicato al quesito "*nonché la conformità del
canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'art.*

2923 cc III comma;” si ritiene doveroso evidenziare “che per la sottoscrizione del contratto di affitto hanno partecipato i rispettivi rappresentanti di _____, i quali hanno danno atto di essere intervenuti nelle trattative e quindi di poter sottoscrivere il presente contratto di affittanza agraria ai sensi dell’art.45 Legge 203/82 in quanto sono stati contemperati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie dei proprietari concedenti e dei concessionari affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati sindacati Provinciali di categoria assolvono statutariamente.”

Il sottoscritto provvedeva ad effettuare una ricerca sui valori di mercato per gli affitti di terreni con analoghe caratteristiche, nella zona, senza trovare alcun riferimento, ad eccezione di un articolo dell’aprile 2022, nel quale si evince al 2020 un valore medio di €/ettaro 837,00 annuo.

Si provvedeva pertanto ad un calcolo ipotizzabile del presunto canone di locazione:

€/mq 837,00 / 10.000,00 mq= €/ettaro 0,084 annuo

€/ettaro 0,084 * 11.400 mq = €/anno 954,18

€/anno 954,18 * 15 anni = 14.312,70

pertanto si ritiene che per la congruità dei canoni di affitto, come citato “il prezzo convenuto sia inferiore di un 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.” Visto il canone di locazione annuo dell’unità in oggetto, di €. 1.500,00 non congruo, pur evidenziando che per la particolarità della tipologia di immobile, per la mancanza di riferimenti attestati e per quanto indicato nell’atto di affitto, a conferma è doveroso rivolgersi ad associazioni di categoria inerenti la materia.

UNITA NEGOZIABILE N°4

il bene è occupato, dal _____, proprietario esecutato, insieme alla moglie e un figlio, quale abitazione, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode _____ e successivo

_____. Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°88)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta "*che non risultano in corso contratti di locazione o comodato*". **(all.n°89)**

UNITA NEGOZIABILE N°5

Le unità immobiliari facenti parte l'unità negoziabile sono detenuti dalla _____, quale usufruttuaria, e _____, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode _____.

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°90)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta "*che non risultano in corso contratti di locazione o comodato*". **(all.n°91)**

UNITA NEGOZIABILE N°6

Le unità immobiliari facenti parte l'unità negoziabile sono detenuti dal _____ e dai parenti comproprietari, come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode _____.

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate **(all.n°92)** per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta "*ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato nel Comune di Suvereto località Le Case iscritte al catasto al foglio 51 particella 154 sub 601 e 602 e particelle 155 e 156. Per*

completezza dell'informazione si invita a contattare gli uffici della Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, dove risultano registrati contratti di locazione terreni, intestati a " (all.n°93)

Pertanto si provvedeva a fare richiesta all'Ufficio di Reggio Emilia, (all.n°94) rimanendo in attesa di risposta. (all.n°95)

UNITA NEGOZIABILE N°7

La part.86 sub. 605 piano terra è detenuta e abitata stabilmente dalla quale usufruttuaria, i locali al piano primo sono detenuti e abitata stabilmente dal figlio del

Il terreno agricolo part.81 è detenuto e coltivato dalla

e dal

L'unità immobiliare part. 95 è detenuta e adibita alla coltivazione dal

, mentre la particella 97 è detenuta e adibita alla coltivazione dalla madre , come indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode

Si provvedeva inoltre a fare richiesta all'Ufficio Agenzie delle Entrate (all.n°96) per verificare l'esistenza della registrazione di atti ricevendo risposta "risulta in corso il seguente contratto di locazione di terreno agricolo per uno degli immobili indicati:

- in data 02 Ottobre 2019 al numero 3442 serie 3 a favore di

con decorrenza 24 Settembre 2019 e fino al 23 Settembre 2034, per un canone complessivo di € 3.000,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Suvereto al foglio 51 particella 81/9 ed altri immobili diversi da quelli indicati nella richiesta." (all.n°97-98)

In riferimento a quanto indicato al quesito "nonché la conformità del

canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'art. 2923 cc III comma," si ritiene doveroso evidenziare "che per la sottoscrizione del contratto di affitto hanno partecipato i rispettivi rappresentanti di _____, i quali hanno danno atto di essere intervenuti nelle trattative e quindi di poter sottoscrivere il presente contratto di affittanza agraria ai sensi dell'art.45 Legge 203/82 in quanto sono stati contemperati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie dei proprietari concedenti e dei concessionari affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati sindacati Provinciali di categoria assolvono statutariamente."

Il sottoscritto provvedeva ad effettuare una ricerca sui valori di mercato per gli affitti di terreni con analoghe caratteristiche, nella zona, senza trovare alcun riferimento, ad eccezione di un articolo dell'aprile 2022, nel quale si evince al 2020 un valore medio di €/ettaro 837,00 annuo.

Si provvedeva pertanto ad un calcolo ipotizzabile del presunto canone di locazione:

$\text{€/mq } 837,00 / 10.000,00 \text{ mq} = \text{€/ettaro } 0,084 \text{ annuo}$

$\text{€/ettaro } 0,084 * 5.190 \text{ mq} = \text{€/anno } 435,96$

$\text{€/anno } 435,96 * 15 \text{ anni} = 6.539,39$

pertanto si ritiene che per la congruità dei canoni di affitto, come citato "il prezzo convenuto sia inferiore di un 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni." Visto il canone di locazione annuo dell'unità in oggetto, di €. **1.500,00 non congruo, pur evidenziando che per la particolarità della tipologia di immobile, per la mancanza di riferimenti attestati e per quanto indicato nell'atto di affitto, a conferma è doveroso**

rivolgersi ad associazioni di categoria inerenti la materia .

A10 A verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, veniva fatta richiesta al



UNITA NEGOZIABILE N°1

Comune di Piombino (**all.n°107**) per la visione dei progetti depositati in atti,
inerenti le unità in oggetto e consistenti in:

pratica . N°2703/68, in attesa di ritiro (**all.n°108**)

ABITABILITÀ 31/12/71 in attesa di ritiro (**all.n°109**)

CONDONO PRATICA S/1985/14880 DEL 27/02/1999.

(**all.n°110**)

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione del prolungamento del terrazzo lato cucina, mentre risulta difforme dal condono edilizio, depositato presso gli uffici e rilasciato, del Comune di Piombino, per alcune piccole modifiche interne per la messa in comunicazione del soggiorno con la cucina.

Per l'autorimessa, originariamente risulta posto auto, successivamente tamponato lateralmente e con l'installazione di portone carrabile.

"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"

UNITA NEGOZIABILE N°2

Comune di Suvereto (**all.n°111**) per la visione dei progetti depositati in atti,
inerenti le unità in oggetto e consistenti in:

pratica conc. n.36 del 21/07/1983 (**all.n°112**)

conc. n.49 del 19/11/1983 (**all.n°113**)



elaborati planimetrici piante, (all.n°114) prospetti e sezioni, (all.n°115)

impianto G.P.L. (all.n°116)

Convenzione tra Comune e

Suvereto del luglio 1983;

(all.n°117)

abitabilità n.8 del 1985; (all.n°118)

regolamento condominiale; (all.n°119)

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita, è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme alla pratica originaria, ad eccezione dell'installazione di infisso in alluminio e vetri a chiusura della loggia prospiciente la cucina.

Per quanto attiene la regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse, ad oggi si ritiene in via cautelativa nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito *"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"*

UNITA NEGOZIABILE N°3

Comune di Suvereto, terreno agricolo, è presente una struttura posticcia a protezione delle auto parcheggiate, oltre ad una struttura per il ricovero di animali domestici.

Per tali piccoli manufatti non risultano depositate pratiche edilizie.

UNITA NEGOZIABILE N°4

Comune di Suvereto (**all.n°120**) per la visione dei progetti depositati in atti, inerenti le unità in oggetto e consistenti in:

pratica edilizia intestata a n°55 del 1982, Concessione n°43 del 1985 (**all.n°121**)

pratica edilizia a variante intestata a Concessione n°36 del 1988; (**all.n°122**)

Sanatoria edilizia autorimessa intestata a del 04/02/1988, (**all.n°123**)

ABITABILITA' del 15/10/2010 (**all.n°124**)

Ad oggi dal rilievo eseguito e dalla documentazione fornita è stato possibile riscontrare che l'unità immobiliare risulta conforme a quanto depositato presso gli uffici del Comune di Suvereto, ad eccezione di alcune piccole modifiche interne inerenti lo spostamento della porta d'ingresso alla cameretta e per il mantenimento del locale ripostiglio, posto all'ingresso.

Per l'autorimessa risulta essere tamponata un'apertura posta sul lato opposta a quello d'ingresso carrabile.

Per quanto attiene la regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse, ad oggi si ritiene in via cautelativa nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito "il tutto quale contributo della

situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"

per quanto riguarda alcune delle modifiche interne non strutturali, potrebbero essere non soggette a sanatoria facendo riferimento agli art.26 (prescritte secondo l'epoca di abuso) e 48 (non dovute) della L.47/85 (condono edilizio), oppure se realizzate in tempi più recenti soggette a sanatoria.

Per l'autorimessa risulta essere tamponata un'apertura posta sul lato opposta a quello d'ingresso carrabile.

UNITA NEGOZIABILE N°6

Comune di Suvereto locale forno e legnaia, si presume manufatti vetusti e datati di pertinenza e a servizio della casa colonica, per quali non è stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure la planimetria catastale risale a COSTITUZIONE del 07/03/2008 Pratica n. LI0028588 in atti dal 07/03/2008 COSTITUZIONE (n. 381.1/2008).

Si ritiene plausibile che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967, precisando, come specificato nel quesito *"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"*.

UNITA NEGOZIABILE N°7

Comune di Suvereto, abitazione all'interno di casa colonica, per quali non è stata fornita dal Comune alcuna documentazione tecnica, come pure la modifiche catastali risultano FUSIONE del 09/05/2007 Pratica n. LI0063479 in atti dal 09/05/2007 FUSIONE (n. 21940.1/2007) e

COSTITUZIONE del 05/04/2007 Pratica n. LI0051334 in atti dal 05/04/2007

COSTITUZIONE (n. 404.1/2007).

Si ritiene plausibile che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967, precisando, come specificato nel quesito *“il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso”* e successivamente siano state realizzate modifiche non depositata al Comune di Suvereto, sia per la fusione di un locale deposito al piano terra con porzione di abitazione, sia per la trasformazione, in ultimo dei locali al piano primo, consistente nel rimodernamento delle finiture e modifiche per la diversa distribuzione degli spazi interni, oltre la realizzazione di un disimpegno all'interno del vano scale a comune.

Non risultano fomite dal Comune pratiche inerenti l'eventuale deruralizzazione, o eventuali pratiche per cambio di destinazione ed eventuali oneri dovuti e pagati.

* * * *

Per le difformità sopra descritte è stato redatto l'elaborato grafico **(all. n° 124a)** con la rappresentazione e il computo metrico estimativo **(all. n° 124b)** *“il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso”*

* * * *

3) a determinare il valore di mercato

“a determinare il valore di mercato previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla

fornazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifiche il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

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

DELLE CONSIDERAZIONI

METODO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene doveroso soffermarsi su tale capitolo, visto che le

precedenti informazioni risultano di natura tecnica pervenute da ricerche presso i vari uffici e dai rilievi durante i sopralluoghi, pur sempre documentazione oggettiva riscontrabile.

Tale documentazione risulta, indispensabile ed importante, perché concorre a caratterizzare e differenziare ogni singola unità immobiliare, pur più simile che sia, da un'altra.

Si ritiene però che l'oggetto principale del quesito posto dal Giudice sia la ricerca e il calcolo del più probabile valore di mercato, come richiesto **“a determinare il valore di mercato”**.

Tale quesito risulta di notevole importanza, visto che il “valore di mercato” è frutto di stima soggettiva da parte del perito, in taluni casi discordante tra più valutazioni peritali.

Questo avviene non sempre per superficialità tecnica, ma per l'interporsi tra il valore stimato e l'effettivo risultato della successiva compravendita.

Putroppo questi due valori possono, essere influenzati da molteplici ragioni, eventi, situazioni e.t.c. che differenziano il risultato.

Pertanto di seguito si cercherà di descrivere e chiarire quali siano, ad oggi, le *linee guida* e gli *strumenti utili*, da poter scegliere ed utilizzare, quali basi, per intraprendere il più logico e coretto metodo di stima.

Oggi più che mai, in un momento così particolare, a “cavallo” tra il periodo della “*bolla Immobiliare*” di qualche anno fa, ed il periodo di crisi immobiliare, dove semestre per semestre, le contrattazioni immobiliari e le relative compravendite, si riducono sempre più, in un mercato con abbondanza di offerta, ma con una richiesta sempre più ridotta, in parte

dovuta anche dalla difficoltà, di reperire disponibilità finanziaria presso l'istituti di credito, cresce l'esigenza di regole comuni per le valutazioni immobiliari, rendendo necessario, aggiornare la classica "stima", ormai "obsoleta", con standard unificati, così da poter rendere trasparente e stabile l'oscillazione dei valori di mercato per prodotti analoghi o simili, oggetto di compravendita, sia nel campo privato, che per le esposizione creditizie.

Si ritiene che ad oggi, le varie linee guida valide, in materia di stima, siano disciplinate dagli "STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE" definite quali complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in maniera sintetica. Gli "International Valuation Standard" sono definiti dall'International Valuation Standard Council (IVSC) di Londra una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite.

Tra i vari standard troviamo il "CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – Italian Property Valuation Standard" creato nel 2000 da Tecnoborsa per dotare il sistema economico-professionale italiano di una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale univoca e agevolmente applicabile.

Tecnoborsa è una società consortile con sede in Roma, costituita dalle Camere di Commercio, con obiettivo lo sviluppo e la regolamentazione dell'economia immobiliare.

Gli standard del Codice riguardano le definizioni dei valori di stima, i criteri di misurazione delle consistenze, procedimenti di stima, gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di Valutazione o perizia, i principi per il

riesame del rapporto di valutazione, il Codice Etico-Deontologico del Valutatore.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa fornisce una chiara definizione di cosa dobbiamo trovare in un Rapporto di Valutazione Immobiliare, in tale rapporto sono indicati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal Valutatore per elaborare la valutazione.

Un esempio di applicazione degli IVS, risultano i requisiti ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono state elaborate nell'ottica di:

- assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario;
- rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006;
- garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Tali linee guida sono state condivise tra tutti gli ordini professionali dei periti, le principali società di valutazioni immobiliare e Tecnoborsa nell'ambito di un protocollo d'intesa siglato il 25 novembre 2010.

L'ABI, con la condivisione dell'Agenzia del Territorio - ha elaborato specifiche "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" finalizzate a garantire la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili quale elemento essenziale per assicurare la stabilità e l'efficienza del mercato, con riferimento sia alle attività di

erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite. In particolare, tali Linee guida intendono definire una prassi per agevolare gli intermediari nell'applicazione dei criteri generali di valutazione e di sorveglianza sugli immobili a garanzia di esposizioni creditizie, in attuazione alle disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia (circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV) al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.

L'elaborazione delle Linee guida risponde, inoltre, all'esigenza di introdurre criteri di riferimento omogenei in tale materia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume; alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le nuove regole sulla valutazione degli immobili nel credito ipotecario residenziale introducono nuovi principi, tra i quali:

- Il valore dell'immobile non dipende dal merito creditizio del debitore.
- Il valore dell'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, ad un valore non superiore al prezzo di mercato.
- Il valore degli immobili residenziali deve essere monitorato frequentemente ed almeno una volta ogni tre anni (per i residenziali) o una volta l'anno (per i commerciali). Una verifica più frequente è prevista nel caso il mercato subisca variazioni significative.
- L'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il suo valore sia diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi di mercato.

- Per "perito indipendente" si intende un soggetto con le necessarie qualifiche tecniche, capacità ed esperienze, indipendente dal processo di decisione del credito.

Gli scopi della valutazione

Nel settore immobiliare possiamo individuare diverse categorie di beni immobili: fondi agricoli, aree fabbricabili, edifici residenziali, uffici, capannoni industriali, e.t.c. come pure gli scopi della valutazione sono molteplici, quali trattative di compravendita, espropriazioni, divisioni patrimoniali, concessioni di crediti, e.t.c.

Molteplici sono le occasioni in cui viene richiesta la valutazione di un immobile, sia nell'ambito urbano che in quello agricolo. Se guardiamo alla Committenza, possiamo individuare diverse tipologie di richiedenti, quali il settore **Giudiziario** (nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione) le **Banche** (per le operazioni di credito), i **fondi immobiliari** (per gli investimenti) il settore del **Leasing** (per i finanziamenti), le **Imprese** (per bilanci) **l'Utenza Privata** (per acquisto o vendita dell'abitazione o dell'azienda agricola).

Il valore di stima e il quesito di stima

Quindi è facilmente intuibile come la valutazione interessi un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati, per tale motivo è importante individuare fin da subito il **valore di stima** da ricercare, sia esso il **valore di mercato**, il **valore di uso**, il **valore cauzionale**, il **valore di investimento**, il **valore assicurabile** o un altro ancora.

Questo valore rappresenta il cosiddetto **quesito di stima**, cioè la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore deve dare risposta.



da ricercare.

Pertanto per quanto sopra esposto, in riferimento al quesito principale della presente perizia, **"DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO"** risulta doveroso definire il Valore di Mercato degli immobili e perché sia necessario condividere la definizione.

Il valore di mercato degli immobili, come definizione non è presente nell'ordinamento giuridico italiano, ma è surrogata da altre denominazioni quali: *valore venale, valore normale, valore di comune commercio*, nate prevalentemente per scopi di verifica fiscale e non per la condivisione del significato del valore.

Mentre la definizione più indicativa risulta citata dall'International Valuation Standards 2007 (IVS) definendo il **VALORE DI MERCATO** **"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,"**

Pertanto definito il quesito principale, rimane la ricerca dei *dati immobiliari*, (prezzo, caratteristiche e documenti) per poter procedere con i calcoli di stima.

Purtroppo ad oggi, non ostante la materia della stima sia notevolmente avanzata e disciplinata come sopra descritto, rimane ancora da sviluppare un buon canale di accesso ad una banca dati veritiera, dove poter convogliare e archiviare i risultati delle stime già redatte, ossia un

archivio uniformato da tutti i Periti, dove inserire i propri risultati di stime e reperire per tipologie, caratteristiche e t.c. i valori unitari di riferimento.

Highest and best use

Nella metodologia estimativa italiana, la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative e in particolare la destinazione che assicura all'immobile il suo *highest and best use* (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*highest and best use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Per trovare l'*highest and best use* necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari, che gravano sul bene, nonché lo studio della domanda ed offerta concorrenziale.

I procedimenti di stima immobiliare

I procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali, modelli logici, modelli matematici o modelli statici volti alla previsione e attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione .

Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di

obbiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alla relazione logico-matematica.

I tre approcci classici alla stima immobiliare, in precedenza nominati, sono:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach);
- il metodo del costo (Cost Approach) ;
- il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Income Capitalisation Approach).

Il metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di un prezzo noto.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di *aggiustamenti sistematici* ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, età, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, panorama ossia affacci, luminosità esposizione, e.t.c.) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto.

Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo di confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di *dati immobiliari* (prezzi di mercato e categorie degli immobili.)

Un **dato immobiliare** è un insieme di informazioni relative ad un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare).

Le informazioni riguardano il vero **prezzo** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le **caratteristiche** immobiliari che contraddistinguono l'immobile (superficie livello di piano, stato di manutenzione, impianti ecc.) oltre a tutti i **documenti** (foto, planimetrie, atti ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità.

Il metodo del costo

Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del *valore del suolo* come se fosse edificabile e del *costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato*.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso.

Il costo di ricostruzione si determina in base al computo metrico estimativo, un elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione relative e i corrispondenti prezzi unitari.

- Il valore del suolo non si considera soggetto a deprezzamento,
- il terreno agricolo ricostruisce nel tempo la propria fertilità con un processo naturale;
 - il suolo urbano edificabile solitamente varia di valore in relazione alla pressione della domanda.

Il costo di ricostruzione deprezzato è un valore diverso dal valore di mercato e riguarda immobili edificati a destinazione speciale, *con un ridotto mercato o senza mercato*, per una serie di finalità relative alle stime di inventario, alle stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni, alle divisioni ereditarie e così di seguito.

Il metodo finanziario

Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attuazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso produrrà.

Questo metodo si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione (alberghi, uffici, centri commerciali e.t.c.) ma anche gli immobili a destinazione residenziale.

Il metodo si attua attraverso la predisposizione di uno schema economico finanziario nel quale si inserisce per ciascun anno futuro la serie dei costi e dei ricavi attesi dall'immobile. Dal calcolo dei benefici e dalle loro attualizzazioni mediante inappropriato saggio di sconto si attiene il valore

dell'immobile.

- i ricavi annui sono costituiti dai canoni di locazione, tenendo presente un tasso fisiologico di sfitto (vacancy);
- i costi annui si riferiscono alle spese di gestione ossia le imposte sugli immobili, l'assicurazione, le spese amministrative.

L'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, ossia di determinazione del valore dell'immobile tramite la capitalizzazione dei benefici monetari che esso produrrà, avviene mediante tre metodi

- *Direct capitalisation*

$$V = \frac{C}{r}$$

- *Yield capitalisation*

$$V = \frac{C}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^T} \right]$$

- *Discounted cash flow analysis*

$$V = \sum_t \frac{C_t}{(1+r)^t}$$

- dove C, è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo t e r è il costo opportunità del capitale.

In questi tre c.d. metodi riconosciamo in realtà tra modi diversi di applicare lo stesso criterio del valore attuale.

Nel primo caso ad un flusso di benefici tutti uguali C da qui all'infinito (che finanziariamente si traduce in una rendita perpetua).

Nel secondo caso ad un flusso di benefici tutti uguali per un numero finito di T periodi (rendita annua)

Nel terzo e generale caso ad una stringa per t periodi di flussi di cassa C_t.

Come ormai ben sappiamo, nell'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa è critica la scelta del costo opportunità del capitale.

La stima

Pertanto nella stima in oggetto, il perito utilizzando i dati immobiliari in suo possesso, può applicare i più appropriati modelli valutativi previsti nell'ambito del *Market Comparison Approach*.

Qualora tale approccio valutativo non risulti applicabile, per l'effettiva assenza di *comparables*, ricorre all'*Income Capitalisation Approach* o al *Cost Approach*.

Per quanto riguarda le unità oggetto dell'esecuzione, sono stati esaminati vari criteri di stima, quali la determinazione del valore in rapporto alla superficie, il metodo comparativo e della capitalizzazione dei redditi.

L'immobili in oggetto attualmente non risultano produttivi di reddito, ad eccezione di n°2 appezzamenti di terreno, pertanto si ritiene di poter valutare principalmente tali unità, con il METODO COMPARATIVO, affrontato la stima medesima operando con il sistema MCA E dalla determinazione del valore in rapporto alla superficie.

Stima comparativa

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà la proprietà con immobili di simile tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo analitico MCA e sintetico comparativo.

Tali metodi consistano nella determinazione del valore di mercato paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e simili con caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone

urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, e.t.c.) e caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità dell'ambiente, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, e.t.c.)

Sono stati verificati i prezzi di mercato attuali pubblicizzati per compravendite (all.133-135), sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo ed inoltre è stato riscontrato c'ò l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori agricoli medi (all.136-139) come pure "Aste Giudiziarie il portale italiano delle Vendite Giudiziarie".

Inoltre la stima è stata indirizzata, nella ricerca di dati ufficiali, mediante, il ritrovamento a "setaccio" di immobili con caratteristiche analoghe, posizionate in un raggio più breve possibili e oggetto di compravendite attuali.

La ricerca ed il reperimento dei dati essenziali, degli atti, è stato svolto con l'ausilio della banca dati dell'Ufficio del Territorio e l'archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La ricerca ha dato esito positivo, visto il ritrovamento di immobili ipoteticamente comparabili, per caratteristiche di zona, manutenzione, di superficie e periodo di negoziazione (compravenduti di recente), con parziali elementi comparabili.

Di seguito si riportano gli estremi delle compravendite più significative tra quelle reperite:

COMUNE DI PIOMBINO

1) Compravendita Notaio Dr.ssa

del 03/03/2020

Repertorio N. 75.446 con oggetto, quota comproprietà di 1/2
"appartamento al piano primo, interno 4(quattro) composto da ingresso,
soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno tre camere, bagno e balcone
con annessa quale pertinenza in esclusiva proprietà posto auto nello
scantinato; Censito in Catasto Fabbricati correttamente intestato alla
parte venditrice al foglio 73, mappale numero 2241
(duemiladuecentoquarantuno), sub. 623, cat. A/2, cl. 3, vani 6
(sei),superficie catastale, escluse aree scoperte, metri quadrati 110 (
CENTODIECI) rendita Euro 914,13 via Umberto Boccioni n. 72 interno 4
PIANO 1 foglio 73, mappale numero 2241 (duemiladuecentoquarantuno),
sub. 627, cat. C/6, cl. 4,consistenza metri quadri 11 (undici), superficie
catastale metri quadrati 10 (dieci) rendita Euro 46,58Via Umberto
Boccioni piano S1", per un prezzo di € 100.000,00. **(all.140)**

2) Compravendita Notaio

, di Piombino del

07/02/2020

Repertorio N. 771 con oggetto, piena proprietà

"appartamento per civile abitazione al primo piano, interno 4 (quattro),
composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, tre
vani, ripostiglio e due balconi con annesse quali pertinenze in
esclusiva proprietà locale cantina, ripostiglio e WC al piano
seminterrato. Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di
Piombino, correttamente intestato alla parte venditrice, al foglio 73,
particella 2208 con i seguenti ulteriori dati: - sub 28 categoria A/2

classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale escluse
aree scoperte mq. 109 RC Euro 837,95 Via Amedeo Modigliani n. 28

piano T" ... - 33 categoria C/2 classe 8, consistenza mq. 32, superficie catastale totale mq. 35, RC Euro 292,52 Via Carlo Forlanini n.- 245 piano s1," per un prezzo di € 225.000,00. **(all.141)**

3) Compravendita Notaio _____, di Piombino del 16/01/2019 Repertorio N. 205 con oggetto, piena proprietà "Appartamento posto al primo piano, distinto con il numero interno tre, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da ingresso, quattro vani, cucina con terrazzo, bagno, locale wc e con annesso locale cantina al piano seminterrato della superficie di mq. ventitré Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Piombino con intestazione conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari al foglio 73 e con i seguenti ulteriori dati: -l'appartamento: particella 2208, sub 602 (ex particella 28 sub. 27), cat A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 914,13 ... - il locale cantina: particella 2208 (ex 28), sub 34, cat C/6, classe 6, consistenza mq 23, rendita euro 133,04," per un prezzo di € 180.000,00. **(all.142)**

* * * * *

COMUNE DI SUVERETO

4) Compravendita Notaio _____, di Campiglia M.ma Piombino del 22/12/2022 Repertorio N. 28.975 con oggetto, "facente parte del fabbricato posto in Comune di Suvereto, via della Libertà n. 48, e precisamente:- appartamento per civile abitazione al piano secondo composto da sala, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e terrazzo, confinante con Pratesi o aventi causa, vano scale, e corte condominiale,

salvo altri; - locale garage al piano terreno, confinante con corsia di accesso, Bertini, vano scale, salvo altri. Quanto in oggetto è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto nel Foglio 25 con le particelle: - 256 sub 33, categoria A/2, classe 4^a, vani 6, superficie catastale totale mq. 98, escluse aree scoperte mq. 96, R.C. Euro 681,72; - 256 sub 17, categoria C/6, classe 5^a, mq. 18, superficie catastale totale mq. 21, R.C. Euro 145,02.", per un prezzo "Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è convenuto in Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero)". **(all.143)**

* * * * *

5) Compravendita Notaio _____, di Follonica del 13/10/2022 Repertorio N. 36.563 con oggetto, "via della Libertà n.44 e precisamente: - appartamento al piano primo, costituito da cinque vani compresa la cucina oltre gli accessori, a confine con vano scale, corte comune, su più lati, _____ salvo se altri. Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati: foglio 25, mappale 255, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, vani 6, R.C. Euro 573,27; - cantina posta al piano terra, con portico esclusivo, della consistenza di metri quadrati venti, a confine con enti comuni su più lati, Righi, salvo se altri. Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati: foglio 25, mappale 255, subalterno 19, categoria C/2, classe 5, mq. 20, R.C. Euro 47,51.". per un prezzo "Il prezzo, come mi dichiarano le parti, è stato convenuto in Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero)" **(all.144-145)**

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI SUVERETO

6) Compravendita Notaio , di Piombino del

19/02/2020 Repertorio N. 739 con oggetto, piena proprietà di “-
appartamento per civile abitazione avente accesso da corte comune a cui
si accede da strada vicinale, disposto sui piani terreno e primo
comunicanti tra loro a mezzo scala interna comprendente al piano terreno
soggiorno con angolo cottura ed al primo piano disimpegno, tre camere,
due bagni e ripostiglio; Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune
di Suvereto, correttamente intestato alla parte venditrice, al foglio 52,
particella 142 sub. 612, Località Le Case n. 7 piano T-1, cat. A/3, cl. U,
vani 5,5, Superficie catastale totale mq 102, - 2 - Totale escluse aree
scoperte mq 102, rendita Euro 383,47”, per un prezzo di € 177.500,00.

(all.146)

Detto questo si determinerà il prezzo dei beni simili a quelli da stimare
riferito al parametro tecnico del m² di superficie lorda. **(all.147-148-149)**

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili,
noto il parametro tecnico del m² di superficie, determinato come esposto in
precedenza, si ricaverà il valore incognito.

* * * * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di procedere alla valutazione con i metodi di stima sopra
indicati, oltre a quanto precedentemente descritto si riepilogano le
considerazioni di seguito esposte, riguardanti l'aspetto commerciale
dell'immobile in oggetto.

COMUNE DI PIOMBINO

Unità negoziabile n°1 L'unità immobiliare in questione è ubicata in

zona periferica al centro della Città di Piombino in zona "Salivoli", inserendosi in un contesto di immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe di buon valore commerciale.

La costruzione e l'unità immobiliare, ad oggi risulta in buone condizioni di manutenzione, con la necessità di interventi di ordinaria manutenzione per le parti condominiali, ma per la tipologia di unità immobiliare e per la zona in cui è ubicata, la rendono, ai fini del mercato delle compravendite, appetibile.

COMUNE DI SUVERETO

Unità Negoziabile n°2 L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costituito da 16 unità per civile abitazione, oltre 16 autorimesse al piano terra. La costruzione risale agli anni '80, realizzata in zona P.E.E.P. dalla Cooperativa e consistente in alloggi economici popolari da assegnarsi ai soci in proprietà divisa, tra Comune di Suvereto proprietà per l'area e gli assegnatari in proprietà Superficiaria, posto in via della Liberta nel centro di Suvereto appena fuori il centro strico con tipologia di costruzione classica dell'epoca di realizzazione. Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione, come rappresentato dal rilievo fotografico, **(all.n°62)** vista l'epoca di costruzione, con la presenza dei materiali di finitura originali, risulta in buone condizioni.

Unità Negoziabile n°3 terreno agricolo sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le Case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, di buon in interesse commerciale.

Unità negoziabile n°4 L'unità immobiliare in questione è ubicata in zona extraurbana estrema isolata rispetto al centro di Suvereto in zona prettamente agricola, inserendosi in un contesto di immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe di buon valore commerciale, per chi ricerca il contesto in cui si trova.

L'unità immobiliare, ad oggi risulta in buone condizioni di manutenzione, con la necessità di interventi di ordinaria manutenzione per le parti esterne, ma per la tipologia di unità immobiliare e per la zona in cui è ubicata, la rendono, ai fini del mercato delle compravendite, appetibile.

Unità negoziabile n°5/6 unità immobiliari a servizio facenti parte il Complesso immobiliare sito nel Comune di Suvereto in località "La Pisana" o "Le case", in un contesto agricolo, posto all'interno, sulla via "La Pisana" traversa della strada di collegamento SR398 tra il centro abitato di "Cafaggio" e il centro di Suvereto, consistente in un complesso immobiliare, composto da un'area sulla quale sono presenti una casa colonica circondata da vari locali magazzini, deposito mezzi, fienile, forno, pollaio e quanto altro a servizio dell'attività agricola.

Unità negoziabile n°7 unità immobiliari facenti parte lo stesso Complesso immobiliare composto da unità immobiliare di civile abitazione, facente parte di più ampia palazzina di due piani fuori terra, inserita all'interno di un contesto agricolo, presumendo che la realizzazione originaria si stia quella di casa colonica a servizio dell'attività agricola svolta e appezzamento di terreno agricolo

* * * *

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima che si

basa all'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della stima; oggi questo è particolarmente difficile dipendendo da fattori esterni (economia, imposizione e/o incentivi fiscali, sviluppo dell'area, fenomeni migratori, e.t.c.) che hanno inciso negativamente sul mercato immobiliare per la mancanza di prospettive certe, rendendolo "anomalo".

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso residenziale correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei fabbricati in generale e delle singole unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto di:

- stato d'uso e manutenzione;
- stato di possesso;
- eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;
- dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- eventuali spese condominiali;

Unità negoziabile n°1 Comune di Piombino

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di 2.000,00 €/m² per l'abitazione e 1.200,00 €/m² per la rimessa, di superficie lorda, tenuto conto di quanto già in precedente valutato, con importo di

LOTTO 1 abitazione

Abitazione - €\m² 2.000,00 * 81,00 m² = €. 162.000,00

LOTTO 2 autorimessa

Autorimessa - €\m² 1.200,00 * 16,00 m² = €. 19.200,00

* * * *

Unita negoziabile n°2 Comune di Suvereto

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di 1.600,00 €/m² per l'abitazione e 1.000,00 €/m² per la rimessa, di superficie lorda, tenuto conto di quanto già in precedente valutato, con importo di

LOTTO 3 abitazione

Abitazione - €m² 1.600,00 * 93,50 m² = €. 149.600,00

LOTTO 4 autorimessa

Autorimessa - €m² 1.000,00 * 21,00 m² = €. 21.000,00

PER TALI UNITA' IMMOBILIARI IL PIGNORAMENTO RIGUARDA LA NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Visto quanto previsto dalla Convenzione che regola la costruzione e la successiva alienazione degli immobili (all.to n°117) veniva fatta richiesta al Comune di Suvereto della DETERMINA DEL PREZZO MASSIMO DI VENDITA (all.to n°150). Successivamente su indicazione del Comune nella persona del Geom. Antonio Micalizzi, veniva indicata la possibilità di TRASFORMARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' come da regolamento comunale. (all.to n°151) Pertanto si provvedeva a fare richiesta al Comune di Suvereto (all.to n°152) per acquisire l'importo dovuto per tale trasformazione.

Pertanto ad oggi le unità immobiliari sono state stimate, con i valori di un libero mercato, rimanendo in attesa di avere seguito alle richieste fatte al Comune consistenti nel valore massimo di vendita o importo dovuto per trasformare il diritto di superficie in proprietà (che dovrà essere corrisposto al Comune).

Precisato quanto segue si provvede risultando il pignoramento della sola Nuda proprietà viene **calcolato il valore relativo all'usufrutto e detratto dal valore complessivo dell'unità immobiliare, ricavando il valore della NUDA PRORPIETA'.**

Per il calcolo dell' usufrutto si consulta la tabella di mortalità [\(all.to](#)

n°152)

Quindi avremo:

calcolo dell'intero usufrutto

valore **APPARTAMENTO** = 149.600,00 € / 2= €.74.800

1938 età usufruttario 1/2 = 85, anni

1936 età usufruttario 1/2 = 87, anni

Tasso d' interesse legale = 0,2%

coefficiente di moltiplicazione = 100-75

si ha che:

74.800,00 € x 0,2% = 149,60 €

valore usufrutto

1/2 = 149,60 € x 100 = €.14.960,00 €

1/2 = 149,60 € x 75 = €.11.220,00 €

Somma valore usufrutto = €.26.180,00

valore nuda proprietà

€. 149.600,00 - € 26.180,00 = €. 123.420,00

(diconsì centoventitremilaquattrocentoventi);

valore **AUTORIMESSA** = 21.000,00 € / 2= €.10.500

1938 età usufruttario 1/2 = 85, anni

1936 età usufruttario 1/2 = 87, anni

Tasso d' interesse legale = 0,2%

coefficiente di moltiplicazione = 100-75

si ha che:

$10.500,00 \text{ €} \times 0,2\% = 21,00 \text{ €}$

valore usufrutto

$1/2 = 21,00 \text{ €} \times 100 = \text{€} . 2.100,00 \text{ €}$

$1/2 = 21,00 \text{ €} \times 75 = \text{€} . 1.575,00 \text{ €}$

Somma valore usufrutto = €.3.675,00

valore nuda proprietà

€. 21.000,00 - € 3.675,00 = €. 17.325,00

(diconsi diciassettemilatrecentoventicinque);

VISTO QUANTO INDICATO NELL'UDIENZA DEL 13/04/2023 DI CONSIDERARE LA STIMA DI TALI IMMOBILI ALLO STATO IN CUI SI TROVONO E VISTO IL VALORE MASSIMO DI VENDITA INDICATO DAL COMUNE DI SUVERETO, QUANTIFICATO IN €. 100.107,61, SI PRODEDE A RICALCOLARE IL VALORE BASE D'ASTA

Precisato quanto sopra, si provvede al calcolo, risultando il pignoramento della sola Nuda proprietà viene **calcolato il valore relativo all'usufrutto e detratto dal valore complessivo dell'unità immobiliare, ricavando il valore della NUDA PRORPIETA'.**

Per il calcolo dell' usufrutto si consulta la tabella di mortalità (all.to n°152)

Quindi avremo:

calcolo dell'intero usufrutto

valore **APPARTAMENTO e GARAGE** = $100.107,61 \text{ €} / 2 = \text{€} . 50.053,80$

Bargatti Maria 1938 età usufruttario 1/2 = 85, anni

Cianti Mario 1936 età usufruttario 1/2 = 87, anni

Tasso d' interesse legale = 0,2%

coefficiente di moltiplicazione = 100-75

si ha che:

$50.053,80 \text{ €} \times 0,2\% = 100,10 \text{ €}$

valore usufrutto

$1/2 = 100,10 \text{ €} \times 100 = \text{€} 10.010,76 \text{ €}$

$1/2 = 100,10 \text{ €} \times 75 = \text{€} 7.507,50 \text{ €}$

Somma valore usufrutto = € 17.518,26

valore nuda proprietà SUPERFICIARIA

€ 100.107,61 - € 17.518,26 = € 82.589,35

(diconsi ottantaduemilacinquecentoottantanove,35);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * *

Unita negoziabile n°3 Comune di Suvereto

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di 2,50, €/m² di superficie nominale, tenuto conto di quanto già in precedente valutato, con importo di

LOTTO 5 terreno agricolo

Terreno agricolo - €/m² 2,50 * 11.400,00 m² = € 28.500,00

* * * *

Unita negoziabile n°4 Comune di Suvereto

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di 2.000,00, €/m² per l'abitazione e 1.000,00 €/m² per l'autorimessa di superficie lorda, tenuto conto di quanto già in precedente valutato, con importo di

LOTTO 6 abitazione

Abitazione - €/m² 2.000,00 * 133,00 m² = € 266.000,00

LOTTO 7 autorimessa

Autorimessa - €/m² 1.000,00 * 32,00 m² = € 32.000,00

* * * *

Unita negoziabile n°5 Comune di Suvereto

si ritiene equo il seguente prezzo unitario da 300,00/1.000,00 €/m² di superficie lorda, tenuto conto di quanto già in precedente valutato, con importo di

LOTTO 8 deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deposito - €\m² 1.000,00 * 50,00 m² = €. 50.000,00

LOTTO 9 fienile

fienile - €\m² 700,00 * 40,80 m² = €. 28.560,00

LOTTO 10 pollaio

pollaio - €\m² 300,00 * 55,00 m² = €. 16.500,00

LOTTO 11 officina con resede

Officina con resede - €\m² 1.000,00 * 70,00 m² = €. 70.000,00

* * * *

Risultando il pignoramento della sola Nuda proprietà viene **calcolato il valore relativo all'usufrutto e detratto dal valore complessivo dell'unità immobiliare, ricavando il valore della NUDA PRORPIETA'.**

Per il calcolo dell'usufrutto si consulta la tabella di mortalità [fall.to](#)

n°152)

Quindi avremo:

calcolo dell'intero usufrutto

valore complessivo **unità negoziabile n°5** = €. 165.060,00

1933 età usufruttario = 90, anni

Tasso d'interesse legale = 0,2%

coefficiente di moltiplicazione = 50

si ha che:

165.060,00 € x 0,2% = 330,12 €

valore usufrutto

330,12 € x 50 = €. 16.506,00 €

valore nuda proprietà

€. 165.060,00 - €. 16.506,00 = €. 148.554,00

(diconsi centoquarantaottomilacinquecentocinquantaquattro);

* * * *

Unità negoziabile n°6 Comune di Suvereto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

si ritiene equo il seguente prezzo unitario da 100,00/1.000,00 €/m² di superficie lorda, tenuto conto di quanto già in precedente valutato, con importo di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 12 area urbana

Area urbana - €m² 100,00 * 2.652,00 m² = €. 2.652,00

LOTTO 13 area urbana

Area Urbana - €m² 150,00 * 15,00 m² = €. 2.250,00

LOTTO 14 forno

Forno a corpo €. 1.500,00

LOTTO 15 legnaia

Legnaia a corpo €. 1.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * *

Risultando il pignoramento della quota di 1/8 della proprietà e 1/4 della Nuda proprietà, viene **calcolato il valore relativo all'usufrutto e detratto dal valore complessivo dell'unità immobiliare, ricavando il valore della NUDA PRORPIETA'.**

Per il calcolo dell'usufrutto si consulta la tabella di mortalità [\(all.to](#)

n°152)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quindi avremo:

calcolo 1/2 usufrutto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

valore complessivo **unità negoziabile n°6** = €. 7.402,00 / 2 =

3.701,00 / 2 = 1.850,50



1920 età usufruttuario = 93 anni

1933 età usufruttuario = 90 anni

Tasso d'interesse legale = 0,2%

coefficiente di moltiplicazione = 50

si ha che:

$1.850,50 \text{ €} \times 0,2\% = 3,70 \text{ €}$

valore usufrutto

$3,70 \text{ €} \times 50 = \text{€} 185,01$

$3,70 \text{ €} \times 75 = \text{€} 277,50$

Somma valore usufrutto € 462,51

valore nuda proprietà

$\text{€} 3.701,00 - \text{€} 462,51 = \text{€} 3.238,49;$

1/8 della proprietà € 7.402,00/8 = € 925,25 (diconsi novecentoventicinque\25)

1/4 della nuda proprietà € 3.238,49/4 = € 809,62 (diconsi ottocentonove\62)

* * * *

Unita negoziabile n°7 Comune di Suvereto

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di 1.200,00 €/m² per l'abitazione di superficie lorda, tenuto conto di quanto già in precedente valutato, con importo di

LOTTO 16 abitazione di tipo economico

Abitazione - €\m² 1.200,00 * 122,00 m² = € 146.400,00

LOTTO 17 Terreno agricolo

Terreno agricolo - €\m² 3,00 * 5.190,00 m² = € 15.570,00

LOTTO 18 superficie di sedime

Compresa nella stimata del LOTTO 11

LOTTO 19 terreno

terreno - € \backslash m² 110,00 * 120,00 m² = €. 13.200,00

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risultando il pignoramento della sola Nuda proprietà viene **calcolato il valore relativo all'usufrutto e detratto dal valore complessivo dell'unità immobiliare, ricavando il valore della NUDA PRORPIETA'.**

Per il calcolo dell'usufrutto si consulta la tabella di mortalità (all.to n°152)

Quindi avremo:

calcolo dell'intero usufrutto

valore complessivo **unità negoziabile n°5** = €. 175.170,00

1933 età usufruttario = 90, anni

Tasso d'interesse legale = 0,2%

coefficiente di moltiplicazione = 50

si ha che:

175.170,00 € x 0,2% = 350,34 €

valore usufrutto

350,34 € x 50 = €.17.517,00 €

valore nuda proprietà

€. 175.170,00 - €.17.517,00 = €. 157.653,00

(diconsi centocinquantasettemilaseicentocinquantatre);

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperite le indagini descritte ed effettuati i calcoli di stima in adempimento al compito assegnatoli, verificata l'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto, ritiene che il valore di mercato, in un

libero mercato di compra vendita, dell'immobili di cui all'oggetto risulta di

LOTTO 1 Abitazione €. 162.000,00 (diconsi centosessantaduemila/00)

LOTTO 2 Autorimessa €. 19.200,00 (diconsi diciannovemiladuecento/00)

LOTTO 3/4 Abitazione e Autorimessa €. 82.589,35 (diconsi ottantaduemilacinquecentoottantanove/35)

LOTTO 5 Terreno agricolo €. 28.500,00 (diconsi ventoottomilacinquecento/00)

LOTTO 6 Abitazione €. 266.000,00 (diconsi duecentosessantaseimila/00)

LOTTO 7 Autorimessa €. 32.000,00 (diconsi trentaduemila/00)

LOTTO 8 Deposito - LOTTO 9 Fienile - LOTTO 10 Pollaio - LOTTO 11 Officina

Complessivi €. 148.554,00

(diconsi centoquarantottomilacinquecentocinquantaquattromila/00)

LOTTO 12 Area urbanana - LOTTO 13 Area Urbana - LOTTO 14 Forno - LOTTO

15 Legnaia Complessivi €. 1.734,87 (diconsi millesettecentotrentaquattro/87)

LOTTO 16 Abitazione di tipo economico - LOTTO 17 Terreno agricolo - LOTTO 18
- LOTTO 19 Terreno Complessivi €. 157.653,00

(diconsi centocinquantasettemilaseicentocinquantatre/00)

* * * * *

Nel proporre, il valore base d'asta, il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, pertanto gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma saranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa;

i futuri aggiudicatari, infatti, potranno prendere visione diretta dei beni in esame, ma saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare .

inoltre si terrà conto di:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile, a quelli in oggetto, posti invece sul libero mercato.

* * * * *

VALORE A BASE D'ASTA

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame e che tale abbattimento percentuale a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa di possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, considerando che attualmente gli immobili sono utilizzati sia dai proprietari esecutati, che dagli usufruttuari, quali rispettive abitazioni, si ritiene può essere valutato pari al 10% del valore di mercato se libero e se occupato può essere compreso tra il 15% ed il 30%

del valore di mercato.

Vista la tipologia dell'immobili e lo stato di possesso del bene, si ritiene di poter considerare una riduzione del valore di mercato del 30%.

quindi avremo:

LOTTO 1 abitazione Piombino

Valore di mercato € 162.000,00 - riduzione d'Asta 10%= € 145.800,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 146.000,00

(diconsi centoquarantaseimila/00);

LOTTO 2 autorimessa Piombino

Valore di mercato € 19.200,00 - riduzione d'Asta 10%= € 17.280,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 17.300,00

(diconsi diciassettemilatrecento/00);

LOTTO 3 e 4 abitazione e autorimessa in Suvereto

Valore di mercato € 82.589,35 - riduzione d'Asta 10%= € 74.330,41

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 74.300,00

(diconsi settantaquattromilatrecento/00);

LOTTO 5 terreno agricolo

Valore di mercato € 28.500,00 - riduzione d'Asta 30%= € 19.950,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 20.000,00

(diconsi ventimila/00);

LOTTO 6 abitazione Suvereto

Valore di mercato € 266.000,00 - riduzione d'Asta 10%= € 239.400,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 239.500,00

(diconsi duecentotrentanovemilacinquecento/00);

LOTTO 7 autorimessa Suvereto

Valore di mercato €. 32.000,0 - riduzione d'Asta 10%= €. 28.800,00

(diconsi ventottomilaottocento/00);

LOTTI 8/11 deposito, fienile, pollaio, officina

Valore di mercato €. 148.554,0 - riduzione d'Asta 30%= €. 103.987,80

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 104.000,00

(diconsi centoquattromila/00);

LOTTI 12/15 area urbana, forno, legnaia.

Valore di mercato €. 1.734,87 - riduzione d'Asta 30%= €. 1.214,40

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 1.200,00

(diconsi milleduecento/00);

**LOTTI 16/19 abitazione tipo economico, terreno
agricolo, terreno.**

Valore di mercato €. 157.653,00 - riduzione d'Asta 30%= €. 110.357,10

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 110.400,00

(diconsi centodiecimilaquattrocento/00);

* * * *

4) "a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;"

Nel caso specifico in oggetto le unità negoziabile risultano n.7, costituite da n°19 immobili, distintamente censiti e intestati in parte ai singoli proprietari esegutati, in parte intestati per la sola nuda proprietà, in parte per la quota parte di proprietà e nuda proprietà.

Pertanto è possibile una divisione tra gli intestatari.

* * * *

5) *“a precisare se:*

- la vendita è soggetta a normale regime i.v.a. oppure ad imposta di registro;

Nel caso in oggetto le vendite potranno essere, soggette a imposta di registro e imposte ipo-catastali, in maniera fissa e/o proporzionale, da distinguersi a secondo dei casi in cui si identifichi l'acquirente. Come pure il regime i.v.a. sarà da verificare in funzione della classificazione dell'immobile e dell'identificazione dell'acquirente;

“a precisare se

- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Le categorie catastali sono A2, A3, C2, C6 e F1, come indicato sul portale del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate dall'Agenzia tali categorie possono usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto.

Inoltre sono presenti anche terreni agricoli.

* * * *

5) *“a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 Dlgs. N. 122/2005.”*

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 Dlgs n.122/2005.

* * * *

C) “sussistenza di eventuali circostanze ostative la vendita.”

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non si evidenziano cause ostative alla vendita, pur ritenendo di evidenziare che per quanto riguarda, l'unità negoziabile n°4, immobile 1, consistente in abitazione posta nel comune di Suvereto, parte dell'impianto del gas e delle tubazioni di collegamento, inerente al “serbatoio” gpl è posto sulla proprietà antistante la strada, sempre oggetto della esecuzione, come pure l'impianto di scarico a sub-irrigazione è posto sul terreno confinante, pertanto è ipotizzabile lo spostamento o l'ufficializzazione della servitù presente.

Per quanto a riguardo agli immobili dell'unità negoziabile n°2 appartamento e autorimessa, prima del trasferimento con prezzo di vendita libero, dovrà essere definita la richiesta per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, effettuando il dovuto pagamento richiesto dal Comune, oppure nel caso di convenienza, dovrà essere definita la richiesta di determina del prezzo massimo, in questa soluzione il prezzo di vendita con mantenimento del diritto di superficie, dovrà essere uguale o inferiore al prezzo massimo che sarà comunicato.

* * * *

Per i terreni oggetto della presente esecuzione, è stato richiesto c'ò il Comune di Suvereto in data 11/09/2023 **(all.n°153)** il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 16/01/2023 **(all.n°154)**

DELLE CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei

beni stessi sia come qualità che come, zona valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

Si ritiene di poter proporre, ai fini della vendita base d'asta, la divisione per unità negoziabili, così suddivisa:

- **Unità negoziabile n°1 PIENA PROPRIETA'**

LOTTI 1-2 (appartamento e autorimessa)

€. 163.300,00 (diconsì centosessantatremilatrecento/00)

* * * *

- **Unità negoziabile n°2 NUDA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

LOTTI 3-4 (appartamento e autorimessa)

€. 74.300,00 (diconsì settantaquattromilatrecento/00)

* * * *

- **Unità negoziabile n°3 PIENA PROPRIETA'**

LOTTO 5 (terreno agricolo)

€. 20.000,00 (diconsì ventimila/00)

* * * *

- **Unità negoziabile n°4 PIENA PROPRIETA'**

LOTTI 6-7 (appartamento e autorimessa)

€. 268.300,00 (diconsì duecentosessantottomilatrecento/00)

* * * *

- **Unità negoziabile n°5 NUDA PROPRIETA'**

LOTTI 8/11 (deposito, fienile, pollaio, officina)

€. 104.000,00 (diconsì centoquattromila/00)

* * * *

- **Unità negoziabile n°6 LA QUOTA DI 1/8 DI PIENA PROPRIETA' E LA**

QUOTA DI 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA'

LOTTE 12/15 (area urbana, forno, legnaia)

€. 1.200,00 (diconsi milleduecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * *

- **Unità negoziabile n°7 NUDA PROPRIETA' DI 1/1**

- **QUOTA DI 1/4 DELLA NUDA PROPRIETA'**

LOTTE 16-17-19 (abitazione tipo economico, terreno agricolo e terreno)

Escluso lotto 18 foglio 51 part. 95

€. 110.400,00 (diconsi centodiecimilaquattrocento/00)

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e delucidazioni ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Di seguito allega tutti i documenti alla presente e distintamente ossequi.

Livorno li 10 febbraio 2023

Il Consulente

()

Allegati:

001 nomina 11334582s;

002 giuramento e accettazione incarico 02/2020;

003 sopralluogo PIOMBINO;

004 sopralluogo;

005 sopralluogo SUVERETO 2;

006 sopralluogo SUVERETO 3;

007 compravendita appartamento piombino UNITà NEGOZIABILE 1;

- 008 visura catastale-suvereto f44 part 110 sub1 appartamento;
- 009 visura catastale-suvereto f44 part 110 sub 2 autorimessa;
- 010 compravendita appart. e autor. suvereto UNITà NEGOZIABILE 4;
- 011 visura catastale-suvereto f51 part. 81 terreno;
- 012 visura catastale-suvereto f51 part. 95 terreno;
- 013 visura catastale-suvereto f51 part.97 terreno;
- 014 atto di assegn. UNITà NEGOZIABILE 2 suvereto via della liberta 48;
- 015 atto di donazione suvereto via della liberta 48;
- 016 acquisto terreno UNITà NEGOZIABILE N°3 - 1995 NOTA;
- 017 successione testamentaria 1996;
- 018 donazione UNITà NEGOZIABILE 6 - 2008 NOTA;
- 019 successione UNITà NEGOZIBILE 7 - 1997 NOTA;
- 020 accettazione tacita Trascrizione nn. 5745-4316 del 20-6-2022 Volterra;
- 021 LOTTO 1 visura catastale-piombino f73 part 2241 sub624 appartamento;
- 022 LOTTO 1 planimetria catastale piombino f73 part2241 sub 624 appartamento;
- 023 LOTTO 2 visura catastale piombino f73 part 2241 sub 626 autorimessa;
- 024 LOTTO 2 planimetria catastale piombino part73 part 2241 sub 626 autorimessa;
- 025 LOTTO 3 visura catastale suvereto f25 part 256 sub 10 autorimessa;
- 026 LOTTO 3 planimetria catstale suvereto f25 part256 sub 10 autorimessa;
- 027 LOTTO 4 visura catastale suvereto f25 part 256 sub26 appartamento;
- 028 LOTTO 4 planimetria catstale suvereto f25 part 256 sub 26 appartamento;
- 029 LOTTO 5 visura catastale suvereto f51 part.9 TERRENO;

- 030 LOTTO 5 estratto mappa fogl 51 par 9 LOTTO 5;
- 031 LOTTO 6 visura catastale suvereto f44 part 110 sub1 appartamento;
- 032 LOTTO 6 planimetria catastale suvereto f44 part110 sub 1 appartamento;
- 033 LOTTO 7 visura catastale suvereto f44 part 110 sub 2 autorimessa;
- 034 LOTTO 7 planimetria catastale suvereto f44 part110 sub 2 autorimessa;
- 035 LOTTO 8 visura catastale suvereto f51 part137 deposito;
- 036 LOTTO 8 planimetria catstale suvereto f51 part 137 deposito;
- 037 LOTTO 9 visura catastale suvereto f51 part138 deposito;
- 038 LOTTO 9 planimetria catstale suvereto f51 part 138 deposito;
- 039 LOTTO 10 visura catastale suvereto f51 part139 deposito;
- 040 LOTTO 10 planimetria catstale suvereto f51 part 139 deposito;
- 041 LOTTO 11 visura catastale-suvereto f51 part140 deposito.pdf
- 042 LOTTO 11 planimetria catstale suvereto f51 part 140 deposito;
- 043 LOTTO 12 visura catastale suvereto f51 part 154 sub 601 area urbana;
- 044 LOTTO 12 elaborato planimetrico suvereto f51 part154 sub 601-602;
- 045 LOTTO 13 visura catastale suvereto f51 part 154 sub 602 area urbana;
- 046 LOTTO 14 visura catastale suvereto f51 part155 deposito;
- 047 LOTTO 14 planimetria catastale suvereto f51 part.155;
- 048 LOTTO 15 visura catastale suvereto f51 part156 deposito;
- 049 LOTTO 15 planimetria catastale suvereto f51 part 156;
- 050 LOTTO 16 visura catastale suvereto f51 part86 sub 605 abitazione;
- 051 LOTTO 16 planimetria catastale suvereto F51 part86 sub 605;
- 052 LOTTO 16 elaborato planimetrico suvereto f51 part86;
- 053 LOTTO 17 visura catastale suvereto f51 part81 terreno;

- 054 LOTTO 17 estratto mappa f51 part 81.pdf
- 055 LOTTO 18 visura catastale suverto f51 part95 terreno;
- 056 LOTTO 18 estratto mappa f51 part 95;
- 057 LOTTO 19 visura catastale suvereto f51 part97 terreno;
- 058 LOTTO 19 estratto mappa f51 part 97;
- 059 unità negoziabile 1 Pianta LOTTI 1-2;
- 060 elaborato fotografico UNITà NEGOZIABILE 1 PIOMBINO;
- 061 unità negoziabile 2 Pianta LOTTI 3-4;
- 063 unità negoziabile 4 pianta LE CASE LOTTI 6-7;
- 064 illustrazioni fotografiche UNITà NEGOZIABILE 4-5;
- 065 unità negoziabile 5 pianta magazzini LOTTO 8;
- 067 unità negoziabile 5 pianta fienile LOTTO 9;
- 069 unità negoziabile 5 pianta pollaio LOTTO 10;
- 071 unità negoziabile 5 pianta officina LOTTO 11;
- 072 elaborato planimetrico suvereto f51 part154 sub 601-602;
- 072 unità negoziabile 6 area urbana LOTTI 12-13;
- 073 unità negoziabile 6 pianta fomo e legnaia LOTTI 14-15;
- 074 unità negoziabile 7 pianta appartamento LOTTO 16;
- 075 unità negoziabile 7 estratto mappa LOTTO 17;
- 076 unità negoziabile 7 terreno LOTTO 18;
- 077 unità negoziabile 7 terreno LOTTO 19;
- 079 verifica agenzia entrate UNITà NEGOZIABILE 1;
- 080 risposta agenzia delle entrate UNITà NEGOZIABILE 1;
- 081 verifica agenzia entrate UNITà NEGOZIABILE 1 2022;
- 082 risposta Agenzia delle Entrate UNITà NEGOZIABILE 1 2022;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 083 richiesta agenzia delle entrate UNITà NEGOZIABILE 2;
- 084 risposta agenzia delle entrate UNITà NEGOZIABILE 2;
- 085 richiesta Agenzia delle Entrate UNITà NEGOZIABILE 3;
- 086 risposta agenzia delle entrate UNITA' NEGOZIABILE 3;
- 087 contratto locazione terreni agricoli;
- 088 verifica agenzia entrate UNITA' NEGOZIABILE 4;
- 089 risposta agenzia delle entrate UNITA' NEGOZIABILE 4;
- 090 richiesta agenzia entrate UNITà NEGOZIABILE 5;
- 091 risposta agenzia entrate AGEDP-LI_18511_2023_1872_AII1;
- 092 richiesta agenzia delle entrate UNITA' NEGOZIABILE 6;
- 093 risposta agenzia entrate UNITà NEGOZIABILE 6;
- 094 richiesta agenzia entrate reggio emilia UNITà NEGOZIABILE 6;
- 096 agenzia entrate unità negoziabile 7;
- 097 risposta agenzia entrate UNITA' NEGOZIABILE 7;
- 098 contratto d'affitto terreni;
- 099 risposta amministratore UNITà NEGOZIABILE 1;
- 100 comunicazione amm. cond. UNITà NEGOZIABILE 1;
- 101 AGGIOR. comunicazione amm. cond. UNITà NEGOZIABILE 1;
- 102 richiesta amm. cond. UNITà NEGOZIABILE 1;
- 103 richiesta AGGIORNAMENTO amm. cond. UNITà NEGOZIABILE 1;
- 104 verifica atti giudiziari UNITà NEGOZIABILE 1;
- 105 richiesta amm. cond. UNITà NEGOZIABILE 2;
- 106 verifica atti giudiziari UNITà NEGOZIABILE 4;
- 107 richiesta accesso atti comune di piombino UNITà NEGOZIABILE 1;
- 108 schede concessione originaria;

- 109 concessione prot. 2703/68 del 18/11/1969;
- 110 concessione condono;
- 111 richiesta accesso atti comune di suvereto UNITà NEGOZIABILE 2;
- 112 conc. n.36 del 21/07/1983;
- 113 conc. n.49 del 19/11/1983;
- 114 tav 2m PIANTE;
- 115 tav 3m PROSPETTI E SEZIONI;
- 116 tav .imp. G.P.L.;
- 117 convenzione comune;
- 118 abitabilità unità negoziabile 1;
- 119 regolamento del condominio;
- 120 richiesta accesso atti comune di suvereto;
- 121 concessione edil. 43 del 1985;
- 122 concessione edil. 43 del 1985 variante;
- 123 sanatoria edilizia garage;
- 124 abitabilità e autoriz. allo scarico;
- 124a elaborato grafico abusi edilizi;
- 124b computo metrico estimativo;
- 125 nota trascrizione pignoramento;
- 126 visura conservatoria aggiornata UNITà NEGOZIABILE 1;
- 127 visura conservatoria aggiornata CF UNITà NEGOZIABILE 1;
- 128 visura conservatoria aggiornata UNITà NEGOZOABILE 2-3;
- 129 visura conservatoria aggiornata CF UNITà NEGOZIABILE 2-3;
- 130 ASTE conservatoria aggiornata C.F. UNITà NEGOZIABILE 4-5-6-7;
- 130 visura conservatoria aggiornata unità negoziabile 4-5-6-7;

- 131 visura conservatoia aggiornata UNITà NEGOZIABILE 4-5-6-7 BIS;
- 132 visura conservatoria aggiornata C.F. UNITà NEGOZIABILE 4-5-6-7;
- 133 pubblicità immobiliare piombino salivoli;
- 134 pubblicità immobiliare abitazione suvereto extraurbano;
- 135 pubblicità immobiliare terreni suvereto;
- 136 Geopoi PIOMBINO SALIVOLI;
- 137 Geopoi SUVERETO CENTRO;
- 138 Geopoi SUVERETO EXTRAURBANO;
- 139 ag. entrate valori medi terreni LI_2016;
- 140 atto comparabile PIOMBINO rep.75446;
- 141 atto comparabile PIOMBINO rep 771;
- 142 atto comparabile PIOMBINO rep 205;
- 143 atto compravendita suvereto rep.28975;
- 144 atto compravendita suvereto rep.36563.pdf
- 145 eliminazione vincoli convenzionali rep.36324;
- 146 atto comparabile SUVERETO rep 739;
- 147 elaborato di calco metodo MCA VIA BOCCIONI 72 piombino;
- 148 elaborato di calco metodo MCA VIA DELLE CASE 8 suvereto extraurbano;
- 149 elaborato di calcolo metodo MCA VIA DELLA LIBERTA 48;
- 150 richiesta determina prezzo massimo di cessione PEEP;
- 151 ALLEGATO A - Regolamento trasformazione;
- 152 richiesta trasformazione in piena proprietà;
- 152 tabella calcolo della nuda proprietà;
- 153 RICHIESTA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;

154 C.D.U. 1 zona E1 foglio 51 p. 95-81-97-9 P1 G2c;

