

**Geom. Pietro Pucini**

Uff: via delle Commedie n°19 - 57123 Livorno  
cell. 339 470.103.7 - e-mail [pietro.pucini@gmail.com](mailto:pietro.pucini@gmail.com)

Spett.le Tribunale di Livorno  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
Att.ne Dr.ssa Emilia Grassi  
via De Lardare n°88  
57122 LIVORNO

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n°02/2022**  
Promossa  
**CONTRO**

**deposito INTEGRAZIONE precisazione verbale udienza del 13 aprile 2023**

- **Immobili nn. 11 e 18 di perizia**

Si conferma quanto indicato in perizia e in udienza,

**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)

**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)

\* \* \* \*

- **VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONI dei beni di cui ai n. 12, 13, 14 e 15**

Per quanto concerne la verifica di contratti di locazione in attesa di risposta, visto quanto già comunicato dall'agenzia di Piombino

" 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,

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

1



intestati a \_\_\_\_\_ al numero 176 serie 3T anno 2015 e numero 1445 serie 3T anno 2009, nonché l'Agenzia delle Entrate di Piombino per il contratto al numero 413 serie 3 anno 2013 per avere informazioni dettagliate." è stato comunicato telefonicamente dall'Agenzia di Reggio Emilia, che gli atti citati intestati alla \_\_\_\_\_ riguardano altri immobili, evidenziando che l'Agenzia di Piombino, poteva già darla la stessa informazione.

\* \* \* \* \*

- **VALORE BASE D'ASTA LOTTI nn.3 e 4 appartamento e garage siti nel Comune di Suvereto via della Libertà n.48:**

In riferimento alla perizia di stima depositata, tali unità immobiliari sono state stimate, considerando la possibilità di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà.

Visto quanto indicato in udienza, di considerare la stima di tali immobili allo stato in cui si trovano e visto il valore massimo di vendita indicato dal Comune di Suvereto, quantificato in €. **100.107,61** si procede a ricalcolare il VALORE BASE D'ASTA.

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'.**

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 € / 2 = € 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 € x 0,2% = 100,10 €

**valore usufrutto**

1/2 = 100,10 € x 100 = € 10.010,76 €

1/2 = 100,10 € x 75 = € 7.507,50 €

Somma valore usufrutto = € 17.518,26

**valore nuda proprietà**

€ 100.107,61 - € 17.518,26 = € 82.589,35

(diconsi ottantaduemilacinquecentoottantanove,35);

**VALORE A BASE D'ASTA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **LOTTO 3 e 4 abitazione e garage in Suvereto**

Valore massimo di vendita €. 82.589,35 - riduzione d'Asta 30%= €. 57.818,84

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a €. 57.800,00 (dicorsi cinquantasettemilaottocento/00);

Rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti



Livorno, il 02 maggio 2023

Distinti saluti  
Geom. Pietro Pucini



3

