

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROSPETTO RIASSUNTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia Grassi

esecuzione immobiliare n.240/2021

Promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Esperto stimatore: Ing. Carlo Carra

Data giuramento: 06/07/2022

LOTTO UNICO: Appartamento adibito a civile abitazione con annessi locale di sgombero e corte di esclusiva pertinenza

1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali

Quota unica di 1000/1000 per la piena proprietà di unità immobiliari costituite da appartamento per civile abitazione con annessi locale di sgombero e corte di esclusiva pertinenza, posti in Comune di Portoferraio all'indirizzo civico di Via di Colle Reciso, n.24, Loc. Casa del Duca.

L'appartamento si sviluppa su due piani di livello, mentre esternamente si trova il locale di sgombero.

Il piano terra dell'appartamento è composto di quattro vani, cucina ed accessori ed ha accesso dal portone che si trova alla destra dell'accesso alla corte esclusiva dai cancelli di proprietà.

Il piano seminterrato dell'appartamento è composto di tre vani, cucina ed accessori ed ha accesso dal portone che si trova sotto il portico esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il locale di sgombero esterno è composto da un vano e due accessori che si segnala non essere sanabili.

L'unità immobiliare relativa all'appartamento ed al ripostiglio è identificata al Catasto Fabbricati di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452, Subalterno 601.

L'unità immobiliare relativa alla corte esclusiva è identificata come Ente Urbano al Catasto Terreni di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452 senza subalterno.

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

- valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 560.000,00# (Euro cinquecentosessantamila/00)
- valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 500.000,00# (Euro cinquecentomila/00)

3) stato di occupazione dell'immobile

Relativamente alla propria utilizzazione, l'appartamento con le sue pertinenze esclusive vengono attualmente occupati ai fini di civile abitazione dai Sigg.ri [redacted] e [redacted] genitori degli esecutati [redacted] e [redacted], in assenza di regolare contratto di locazione o comodato d'uso registrato.

I beni sono dunque da considerarsi liberi, in quanto occupati senza titolo dai familiari degli stessi esecutati.

4) esistenza di eventuali abusi edilizi

Relativamente al piano primo dell'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato rilevato un maggior volume edilizio dell'intero fabbricato per circa 20 cm sulla lunghezza dello stesso



- è stata demolita la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno, organizzando un unico ambiente
- è stata chiusa l'apertura di collegamento tra la cucina ed il disimpegno centrale
- è stata rimossa la scala interna di collegamento col piano seminterrato, chiudendo l'apertura del solaio
- è stata chiusa l'apertura di collegamento tra il locale tinello ed il disimpegno centrale
- è stata prodotta un'apertura su parete del bagno per realizzare la doccia utilizzando una piccola porzione di superficie della camera matrimoniale
- è stato ampliato sensibilmente il ripostiglio esterno lato sud per ricavare un bagno e un antibagno
- nello stesso ripostiglio è stata realizzata una finestra sulla parete esterna fronte est
- è stato chiuso un volume edilizio sul terrazzo fronte nord, ricavandone un ripostiglio e un disimpegno d'ingresso all'appartamento
- sono state leggermente variate alcune delle aperture sui prospetti lato nord e lato sud
- sono state leggermente variate alcune delle aperture interne
- è stata leggermente spostata la parete divisoria tra le due camere fronte nord

Relativamente al piano terra dell'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato rilevato un maggior volume edilizio dell'intero fabbricato per circa 20 cm sulla lunghezza dello stesso



- è stata rimossa la scala interna di collegamento col piano terra, chiudendo l'apertura del solaio e realizzando un piccolo ripostiglio
- è stata demolita la paretina divisoria tra la cucina ed il locale tecnico, realizzandone una nuova per allargare l'angolo cottura e ridurre il locale tecnico
- sono state demolite le pareti divisorie dei due bagni e del disimpegno per realizzare una diversa disposizione degli ambienti lasciando un solo bagno nel lato sud-est e formando uno spazio per armadi nella stanza centrale di passaggio
- è stata realizzata una parete divisoria centrale nella camera a formarne due distinte
- è stata modificata la parete divisoria tra disimpegno centrale e camere per realizzare le due aperture d'ingresso alle due nuove camere
- nella camera d'angolo est è stata realizzata una finestra sulla parete esterna lato sud-est ed è stata chiusa una porzione d'apertura esistente lato nord-est
- è stato chiuso un volume edilizio sotto il terrazzo accanto alla scala esterna, ricavandone un ingresso adibito a ripostiglio e locale igienico e modificando l'accesso al locale doccia sottoscala, eliminando la doccia e sostituendola con un wc ed una lavatrice e realizzando una piccola finestra nella parete esterna
- sono state leggermente variate alcune delle aperture sui prospetti lato nord e lato ovest

Relativamente al ripostiglio esterno all'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:



- 
- è stato ampliato il volume edilizio più che raddoppiandone le misure, destinandone i nuovi volumi a monolocale con angolo cottura e posto letto, a bagno ed a ripostiglio
 - è stata modificata l'apertura in parete, chiudendo la porta e realizzandovi una finestra
 - è stata realizzata un'apertura in parete fronte nord-ovest per ricavarne la porta d'ingresso

Relativamente alle altre pertinenze, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato realizzato un volume edilizio adibito a autorimessa per due posti auto
- è stato realizzato un manufatto in legno per locale attrezzi
- è stata realizzata una tettoia in legno chiusa su tre lati

Si ricorda come la corte di esclusiva pertinenza interessa una porzione di terza proprietà che ad oggi, per ammissione dei Sigg.ri [REDACTED] non ha avanzato richiesta di accertamento della proprietà, lasciandola in uso agli stessi [REDACTED]

Catastalmente, la porzione di corte che insiste su aree di proprietà terza è individuata nelle particelle 253 e 254 del Foglio 11 del catasto Terreni del Comune di Portoferraio.

Le difformità urbanistiche sono degli abusi edilizi, in quanto eseguite in assenza di regolare pratica edilizia: detti abusi, visti i materiali utilizzati, le finiture e le condizioni di conservazione delle opere, sono stati commessi presumibilmente nei primi anni 2010, magari intorno al 2010-2011-2012, ad eccezione dell'ampliamento volumico del fabbricato grande, realizzato in corso di costruzione negli anni '60.



5) continuità trascrizioni

Sui beni pignorati sussiste regolare continuità nelle trascrizioni delle proprietà.

- Attuali intestatari [REDACTED] (celibe) e [REDACTED] (regime patrimoniale di separazione di beni), nelle due quote indivise di 500/1000 cadauna, che hanno acquistato in data 22/02/2010 mediante compravendita notarile Part. N. 336 da [REDACTED]
- Precedente intestatario [REDACTED], nella intera quota di 1000/1000, che ha acquisito la proprietà in data 29/12/2009 mediante atto notarile di risoluzione di donazione per mutuo dissenso Part. N. 58 da [REDACTED];
- Precedente intestataria [REDACTED], nella intera quota di 1000/1000, che ha acquisito la proprietà in data 29/05/2003 mediante atto notarile di donazione Part. N. 1266 da [REDACTED]
- Precedente intestatario [REDACTED], nella intera quota di 1000/1000, che ha acquistato in data 02/08/1996 mediante compravendita notarile Part. N. 58 da [REDACTED] e [REDACTED]

6) cause ostative alla vendita

Sui beni pignorati sussistono circostanze ostative alla vendita, in particolare rappresentate dall'utilizzo di porzione della corte di esclusiva pertinenza che risulta gravare su proprietà terza confinante.

Cecina, 13 gennaio 2023

In fede
Il C.T.U.

Ing. Carlo Carra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia Grassi

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n.240/2021

Promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.**

Contro:

Esperto stimatore: Ing. Carlo Carra

Data giuramento: 06/07/2022

LOTTO UNICO

Quota unica di piena proprietà di bene posto in Comune di Portoferraio, Loc. Casa del Duca, Via di Colle Reciso, n.24, piano terra e primo, rappresentata da:

- QUOTA PARI A 1000/1000 DI UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN VILLINI CON RIPOSTIGLIO ESTERNO
- QUOTA PARI A 1000/1000 DI UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA AREA URBANA ADIBITA A CORTE DI ESCLUSIVA PERTINENZA

INDICE

- 1) QUESITI
- 2) INTRODUZIONE
- 3) COMPLETEZZA DOCUMENTALE DI CUI ALL'ART. 567 II COMMA C.P.C.
- 4) CENSIMENTO DEI BENI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO
- 5) ESATTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- 6) FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA
- 7) ESATTA PROPRIETA' DEI BENI
- 8) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
- 9) CONFINI DEI BENI



- 
- 
- 10) DESCRIZIONE DEI BENI
 - 11) STATO DI POSSESSO DEI BENI
 - 12) FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI
 - 13) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI
 - 14) CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI
 - 15) VALORE DI MERCATO DEI BENI
 - 16) PREZZO BASE D'ASTA DEI BENI
 - 17) POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEI BENI
 - 18) REGIME DI VENDITA DEI BENI
 - 19) AGEVOLAZIONI FISCALI PER PRIMA CASA
 - 20) DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. 122/2005
 - 21) RIEPILOGO ABUSI EDILIZI
 - 22) CIRCOSTANZE OSTATIVE ALLA VENDITA
 - 23) CONCLUSIONI
 - 24) ALLEGATI



QUESITI

Il sottoscritto Ing. Carlo Carra, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n.1446 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Livorno, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe con provvedimento del 06/07/2022 (ALL.1 e ALL.2), ha depositato in cancelleria telematica in data 06/07/2022 l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (ALL.3).

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti (ALL.4):

A) **PROVVEDA** 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 c.c., 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; Qualora 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. alla 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 eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime I.V.A. 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. n° 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.

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/1996 n.675 sulla “Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”;
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;



- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A6, estraendo eventualmente copia dei relativi atti;
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza, di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche;
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, **entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.**
- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o



p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.

- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno **30 giorni prima dell'udienza fissata**, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno **quindici** giorni prima dell'udienza.

Avverte lo stimatore che non potrà essere concessa alcuna proroga del termine per il predetto deposito, perché incompatibile con le esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, a meno che lo stimatore non dimostri:

- **di aver compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;**
- **che l'esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili.**

In caso di rigetto dell'istanza di proroga, il giudice riferirà al Presidente del Tribunale a norma dell'art. 19 disp. Att. c.p.c.

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.
- **inserisca nella prima pagina dell'elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO contenente i seguenti dati:**
 - 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;**

Bene n. ...



- ASTE GIUDIZIARIE.it
- Attuale intestatario TIZIO che ha acquistato in data ... mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da CAIO
 - Precedente intestatario CAIO che ha acquistato in data ... mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da SEMPRONIO

e così via fino ad un acquisto avvenuto oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento

Dovrà essere specificato anche se gli intestatari del bene sono coniugi in comunione legale dei beni

E' possibile utilizzare lo schema (formato excel pubblicato sul sito del Tribunale)

6) cause ostative alla vendita.

AVVERTE

L'esperto stimatore che:

- saranno concesse **proroghe** solo in casi eccezionali opportunamente documentati.
- il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito saranno considerati grave inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell'incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi;
- al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la **liquidazione della notula** come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), **con l'avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombeni richiesti con il presente quesito.**

INTRODUZIONE

Nell'atto esecutivo per il pignoramento immobiliare (vedi ALL.5 nota di trascrizione n.10 del 29/11/2021), di cui si procede all'Esecuzione in oggetto, i beni pignorati vengono identificati catastalmente come segue:



➤ Quota di 1000/1000 di piena proprietà di Unità Negoziale 1 /
Progressivo Immobile 1:
Catasto Fabbricati di Portoferraio Foglio 12 Particella 452 Subalterno
601 A7 Abitazione in villini

➤ Quota di 1000/1000 di piena proprietà di Unità Negoziale 2 /
Progressivo Immobile 1:
Catasto Terreni di Portoferraio Foglio 12 Particella 452 Corte o resede
Tali beni sono individuati all'indirizzo civico di Località Casa del Duca, Via di
Colle Reciso, sn, piano terra e primo, nel Comune di Portoferraio.

Lo scrivente, previo accordo con il Custode Giudiziario [REDACTED]
nominato dal G.E., fissava il sopralluogo ai suddetti beni in data 21/09/2022 alle
ore 11:00, in Comune di Portoferraio, Loc. Casa del Duca, Via di Colle Reciso,
n.24: nel giorno e all'ora dell'appuntamento erano presenti i genitori degli
esecutati, che permettevano il regolare svolgimento delle operazioni peritali, al
temine di cui lo stesso [REDACTED] redigeva verbale di sopralluogo (ALL.6).

COMPLETEZZA DOCUMENTALE DI CUI ALL'ART. 567 II COMMA C.P.C.

Si è verificata positivamente la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II
comma, c.p.c., anche agli effetti della copertura delle formalità a nome dei vari
proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del
pignoramento.

CENSIMENTO DEI BENI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

Tutti i beni oggetto della presente esecuzione risultano già censiti presso
l'Agenzia del Territorio.

ESATTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da appartamento per civile
abitazione con pertinenze esclusive e la loro ubicazione è individuata nel Comune



di Portoferraio all'indirizzo civico di Via di Colle Reciso, n.24, piano terra e seminterrato, Loc. Casa del Duca.

La proprietà dei beni è rappresentata da due quote indivise di 500/1000 cadauna per la piena proprietà.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura giuridica e la costituzione urbanistica e catastale dei beni oggetto del pignoramento, si è proceduto a formare un unico lotto destinato alla vendita.

LOTTO UNICO: Appartamento a civile abitazione con annessi locale di sgombero e corte di esclusiva pertinenza

ESATTA PROPRIETA' DEI BENI

Come già accennato nell'introduzione, titolari dei diritti reali delle unità immobiliari del presente lotto alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sono, per la piena proprietà, [redacted] e [redacted], nelle quote indivise di 500/1000 ciascuno.

Mentre [redacted] risulta di stato celibe (ALL.7), [redacted] risulta sposato in regime di separazione di beni (ALL.8).

Si ritiene adesso utile descrivere dapprima la serie dei passaggi di proprietà che hanno avuto luogo sui beni di questo lotto, nel periodo del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

In origine, ante ventennio, i proprietari dei beni pignorati che si sono poi succeduti erano in origine, quando il terreno venne edificato, il Sig. [redacted]

Con atto di compravendita Rep. N. 13.359 del 30/11/1970 rogitato dal [redacted] Notaio in Portoferraio il Sig. [redacted] vendeva i beni edificati ai Sigg.ri [redacted] e [redacted].

Con atto di compravendita Rep. N. 32.577 del 02/08/1986 rogitato dal [redacted] o Notaio in Portoferraio i Sigg.ri [redacted] e [redacted] vendevano i beni oggetto di perizia al Sig. [redacted].

Con atto di donazione di prima casa Rep. N. 60.044 del 29/05/2003 rogitato dal Dott. [redacted] i Notaio in Portoferraio il Sig. [redacted] o



trasferiva per donazione la proprietà dei beni alla sorella Sig.ra [REDACTED]

Con atto di risoluzione di donazione per mutuo dissenso Rep. N. 81.836 del 29/12/2009 rogitato dal Dott. [REDACTED] Notaio in Portoferraio il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] acquisiva nuovamente la proprietà dei beni dalla sorella Sig.ra [REDACTED]

Con atto di compravendita Rep. N. 82.215 del 22/02/2010 rogitato dal Dott. [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in Piombino il Sig. [REDACTED] vendeva i beni oggetto di perizia ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Attualmente, quindi, i beni sono nella piena proprietà di [REDACTED] i e [REDACTED] [REDACTED], nelle quote indivise di 500/1000 ciascuno (ALL.9, ALL.10, ALL.11, ALL.12).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'unità immobiliare relativa all'abitazione in villini è identificata al Catasto Fabbricati di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452, Subalterno 601 (ALL.13, ALL.14).

L'unità immobiliare relativa alla corte esclusiva è identificata al Catasto Terreni di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452 (ALL.15, ALL.16).

Si è verificata positivamente la corrispondenza dei dati identificativi dei beni di questo lotto rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

CONFINI DEI BENI

I beni confinano con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] - [REDACTED] proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito si descrivono i beni con l'aiuto della documentazione fotografica allegata alla presente e richiamata con una numerazione progressiva delle immagini.



L'appartamento si sviluppa su due piani di livello (foto IMG_2218, IMG_2230 e IMG_2233), nel fabbricato che al piano terra è addossato al terrapieno per la lunghezza del fronte sud-ovest (foto IMG_2209).

L'ingresso principale all'appartamento si guadagna oggi dalla porta (foto P1550349) che dà apertura nella sala da pranzo del piano primo (P1550350) dopo essere entrati dai cancelli (foto P1550319) che danno sulla via traversa di Via di Colle Reciso (foto P1550428 e IMG_2191).

La sala da pranzo è oggi unita al soggiorno ed alla cucina a formare un unico ambiente (foto P1550354, P1550359 e P1550367).

Non vi è collegamento interno diretto con il piano sottostante posto a livello seminterrato.

Attraversando l'intero soggiorno, si accede al corridoio che porta alla zona notte (foto P1550370).

Percorrendolo, si trova da subito, sulla sinistra, il disimpegno (foto P1550381) a cui si accede dalla porta che si trova allo sbarco della scala esterna (foto P1550452); all'interno di questo disimpegno si accede anche ad un piccolo ripostiglio (foto P1150383).

Continuando a percorrere il corridoio, si trovano quindi, in senso orario, una prima camera (foto P1550387), una seconda camera (foto P1550389), il bagno (foto P1550390), una terza camera (foto P1150393).

Dalle prime due camere si guadagna l'uscita al balcone (foto P1550454) che dà sulla corte di pertinenza esclusiva.

Dalla terza camera si accede ad un locale formato da bagno ed antibagno (foto P1550405 e P1550416).

Al piano seminterrato si accede invece dalla porta sottesa dal portico lato est (foto P1550284), entrando così nel locale tinello con angolo cottura (foto P1550238 e P1150239), unito al soggiorno.

Nella zona centrale, tra il tinello ed il soggiorno, prende spazio un ripostiglio (foto P1550248), mentre in fondo allo stesso soggiorno si apre la zona notte (foto P1550254).



Percorrendo in senso orario, si trovano in successione una prima camera (foto P1550261), una seconda camera (foto P1550262), il bagno (foto P1550270) e poi l'area di corridoio centrale attrezzata con gli armadi (foto P1550256).

Uscendo dall'appartamento, a fianco della scala esterna posta accanto al portico si accede ad un locale disimpegno (foto P1550301 e P1550302), da cui si raggiungono il locale tecnico, dov'è presente la caldaia dell'impianto di riscaldamento (foto P1550304), l'antibagno (foto P1550309) ed il locale doccia sottoscala (foto P1550311) ampliato ed utilizzato a wc e lavanderia.

Accanto all'appartamento trova posto un grande ripostiglio esterno in un fabbricato ben ampliato rispetto alla sua configurazione originaria (foto P1550289, P1550442, P1150443 e P1150480).

Internamente, il ripostiglio è organizzato con un utilizzo a civile abitazione, con un ambiente monolocale all'ingresso (foto P1550447 e P1550451), in cui trovano spazio il soggiorno con l'angolo cottura, un posto letto, mentre in fondo allo stesso ambiente si accede al bagno (foto P1550448).

Dalla parte opposta dell'ingresso dell'edificio, si trova un locale ripostiglio (foto P1550462 e P1550459).

Attraversando la corte esclusiva, lasciandosi alle spalle la casa ed il ripostiglio summenzionato, si incontrano dapprima un locale autorimessa per due posti auto (foto P1550473 e IMG_2201) e, sul retro, un manufatto in legno per deposito attrezzi ed una tettoia di collegamento in legno chiusa su tre lati (foto 1550478 e P1550476).

Si anticipa qui che detti locali e detti manufatti sono considerate opere abusive, perché realizzate in assenza di autorizzazioni, ma neanche sanabili, quindi da rimuovere, come meglio verrà dettagliato più avanti.

Si evidenzia al lettore che la corte di esclusiva pertinenza si sviluppa dai cancelli carrabili e pedonale, fino a ricomprendere l'edificio principale, il ripostiglio ampliato, i posti auto, i manufatti in legno, e come venga delimitata dal confine con la stradina sterrata con i muri di contenimento e dal confine a nord materializzato con rete fissata su paletti in ferro infissi nel terreno, rete posta ad opportuna distanza dal muro di sostegno del piazzale con pavimentazione in



betonelle (foto P1550319, P1550436, P1550298, P1550399, P1550431, P1550471, P1550472).

Qui si anticipa che l'estensione di detta corte interessa una porzione di terza proprietà che ad oggi, per ammissione dei Sigg.r [REDACTED] non ha avanzato richiesta di accertamento della proprietà, lasciandola in uso agli stessi [REDACTED]

Andando adesso a trattare le caratteristiche dei beni, si dettaglia come tutte le finestre dell'appartamento sono realizzate in telaio di legno con vetri singoli e doppi con vetrocamera, con schermature esterne costituite da persiane alla Fiorentina di colore scuro.

Le porte interne sono in legno tamburato, verniciate di colore bianco, e la loro ferramenta, così come quella delle finestre, è di qualità standard.

I pavimenti dei vari ambienti interni sono tutti rivestiti da piastrelle 33 x 33 cm in grès di colore chiaro, posate in diagonale.

Le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle 20 x 20 cm in grès di colore chiaro, posate in linea con le pareti fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Le pareti interne sono tutte mesticcate con intonaco a civile e tinteggiate a tempera di colore bianco per quanto riguarda i soffitti e le pareti verticali del bagno, mentre di vari colori per le pareti delle altre stanze: più precisamente, colore crema per le pareti del soggiorno, colore rosa per la camera, colore celeste per il disimpegno-ingresso, colore giallo per la cucina.

L'interno interne dell'appartamento sono tutte mesticcate con intonaco civile pitturato con doppia mano con tempera per interni di colore bianco.

I locali igienici sono corredati di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.

Il fabbricato principale adibito a civile abitazione è un edificio di due piani fuori terra, realizzato negli anni '60 con strutture portanti in muratura ordinaria e mattoni, con solai interpiani in laterizio armato e solaio di copertura con struttura di legno.

La costruzione del fabbricato è stata eseguita rispecchiando una tipologia costruttiva di buona qualità, considerando la gradevolezza architettonica.



La copertura è un tetto a falde, con rivestimento in tegole misto coppi e piastrelle.

Le grondaie ed i pluviali sono in rame ed esterni all'edificio.

Le pareti esterne dell'edificio di cui fa parte l'appartamento sono tinteggiate con idropittura di colore bianco su intonaco realizzato di tipo civile.

Tra gli impianti, tutti da considerare in buono stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario, elettrico, citofonico e di riscaldamento, tutti sottotraccia e realizzati in conformità con le regole dell'arte.

L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni stanza, con lampade di tipo tradizionale ad incandescenza e lampade a risparmio energetico.

L'appartamento si presenta al suo interno in buono stato di conservazione e di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso.

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio è comunque accettabile.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Relativamente alla propria utilizzazione, l'appartamento con le sue pertinenze esclusive vengono attualmente occupati ai fini di civile abitazione dai Sigg.ri [redacted] e [redacted], genitori degli esecutati [redacted] e [redacted], in assenza di regolare contratto di locazione o comodato d'uso registrato.

I beni sono dunque da considerarsi liberi, in quanto occupati senza titolo dai familiari degli stessi esecutati.

Si è effettuata per completezza una ricerca al settore Registro presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Livorno sull'esistenza di eventuali contratti di locazione a favore di terzi: ne è emersa la totale assenza di contratti registrati al settore Registro, né tantomeno trascritti al Registro dei beni immobiliari (ALL.17).

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

Non esistono formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto, che rimarranno a carico dell'acquirente.



Le uniche formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto, che invece saranno cancellate, sono quelle elencate di seguito e che sono state ricavate dalle ispezioni ordinarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Livorno – Sezione staccata di Portoferraio, con i repertori aggiornati al 03/01/2024, sul bene stesso, nell'ultimo ventennio (ALL.18, ALL.19, ALL.20, ALL.21:

- **trascrizione contro Registro Generale n.3188 e Particolare n.2503** con nota del 29/11/2021 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 27/10/2021 Rep. n.145) contro [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A., per l'intera quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà sui beni rispettivamente individuati al Catasto Fabbricati di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452 Subalterno 601 ed al Catasto Terreni di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452; beni ubicati all'indirizzo di Località Casa del Duca, Via di Colle Reciso, n.24, nel Comune di Portoferraio (Livorno);
- **iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.508 e Particolare n.102** con nota del 03/03/2010 a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per l'intera quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà sui beni rispettivamente individuati al Catasto Fabbricati di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452 Subalterno 601 ed al Catasto Terreni di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452; beni ubicati all'indirizzo di Località Casa del Duca, Via di Colle Reciso, n.24, nel Comune di Portoferraio (Livorno); ipoteca iscritta per concessione di mutuo con atto rogitato dal Dott. [REDACTED] Notaio in Piombino in data 22/02/2010 Repertorio n.82216 Raccolta n.23907.
- **iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.791 e Particolare n.145** con nota del 13/04/2011 a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per l'intera quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà sui beni rispettivamente individuati al Catasto Fabbricati di Portoferraio al Foglio 12, Particella



452 Subalterno 601 ed al Catasto Terreni di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452; beni ubicati all'indirizzo di Località Casa del Duca, Via di Colle Reciso, n.24, nel Comune di Portoferraio (Livorno); ipoteca iscritta per concessione di mutuo con atto rogitato dal Dott. [REDACTED] Notaio in Piombino in data 08/04/2011 Repertorio n.85538 Raccolta n.26160.

- **iscrizione di ipoteca giudiziale** del 07/08/2020 registro generale n.1547 e particolare n.222 a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], per l'intera quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà sui beni rispettivamente individuati al Catasto Fabbricati di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452 Subalterno 601 unitamente ad altri beni; ipoteca iscritta per decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Ferrara al Rep. n.1257 il 03/12/2019;
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** del 14/01/2021 registro generale n.66 e particolare n.5 a favore della Soc. [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], per l'intera quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà sui beni rispettivamente individuati al Catasto Fabbricati di Portoferraio al Foglio 12, Particella 452 Subalterno 601 unitamente ad altri beni; ipoteca iscritta per decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Ferrara al Rep. n.1298 il 15/12/2020;

SPESE CONDOMINIALI

Sui beni costituenti tale lotto non esistono spese condominiali deliberate, né scadute e non pagate, non essendo costituito un condominio.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Successivamente, si descrive la zona geografica in cui sono situati i beni evidenziandone il proprio inquadramento urbanistico e segnalandone eventuali vincoli, anche in relazione al D. Lgs. n.42/04 (ALL.24).

L'inquadramento urbanistico del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari dell'esecuzione in oggetto prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del



Comune di Portoferraio ed in particolare dal Piano Strutturale approvato con Atto di Consiglio Comunale n.37 del 28/06/2002 oltre alle sue NN.TT.AA. e dal Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale deliberazione n. 2 del 24/01/2007 e successiva variante n. 49 del 31/07/2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 16/10/2013, oltre successiva variante adottata con delibera di C.C. n. 52 del 27.07.2017 e pubblicata sul BURT n.40 del 04.10.2017 e successiva variante adottata con Delibera di C.C. n. 95 del 27.11.2019 e Delibera di C.C. n. 49 del 31.08.2019.

In virtù del P.S. e delle proprie NN.TT.AA. (Art.36), nell'ambito della disciplina degli insediamenti esistenti, gli immobili oggetto di stima hanno destinazione urbanistica del Sistema pedecollinare e di pianura.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico e delle proprie varianti gli stessi immobili oggetto di stima hanno destinazione urbanistica come previsto dall'art. 44 "Subsistema insediativo Aree di Insediamento Diffuso, ampliamento di edifici esistenti (la particella n. 452 ricade interamente in AID satura).

L'immobile pignorato risulta ubicato all'interno del perimetro del centro abitato ed ubicato all'interno della zona omogenea "A" così come definita dal D.M. 1444/68.

L'area su cui insistono gli immobili oggetto di stima ricade in zona soggetta al rischio sismico di cui alla Legge n.64 del 02/02/1974 e succ. mod. e int. ed è sottoposta al dettato del Vincolo Idrogeologico ai sensi della L. 3264/23.

I beni sono sottoposti alla tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 della Legge n.137 del 06/07/2002 ed ai sensi del D.Lgs. n.42/04 (ex D.Lgs. n.490/99, Legge n.1089/39 e Legge n.1497/39), così come sono soggetti al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piani Paesaggistico approvato con Delibera di Consiglio Regionale Toscano n.37 del 27/03/2015, pubblicato sul B.U.R.T. n.28 del 20/05/2015 (Art. 142 del D.Lgs. n.42/2004).

La zona in cui insistono i beni in questione è situata poco distante dalla zona centrale urbana di Portoferraio, distandovi circa 4 km, così come dista circa 4 km dalla zona portuale e dagli accessi al mare.



La zona è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di remota costruzione, o comunque di costruzione risalente agli anni '50-'60-'70, molti dei quali aventi carattere residenziale.

E' scarsamente servita di attività commerciali e terziarie ed è scarsamente servita da mezzi pubblici correnti su ruota.

La zona è inoltre caratterizzata da una buona viabilità nelle strade di circolazione primarie e secondarie, che si riduce drasticamente nella stagione estiva, prettamente a carattere turistico.

L'appartamento oggetto di stima è dotato di posto auto di esclusiva pertinenza.

Per quanto riguarda la presenza del caos tipico dei centri urbani, i beni in questione ne rimangono fuori, essendo raggiungibili da una piccola stradina privata, transitata soltanto dai frontisti.

Lo scrivente ritiene adesso utile descrivere la serie di operazioni che hanno portato allo stato di diritto dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare all'interno di questo lotto.

L'edificio rappresentante l'appartamento è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 e precisamente in conformità alla licenza edilizia n. 333 rilasciata dal Sindaco di Portoferraio in data 30 giugno 1959 ed è stato dichiarato abitabile giusta provvedimento sindacale adottato in data 10 novembre 1971 al numero 1.096 di protocollo (ALL.25).

E' utile rendere noto al lettore che negli archivi Comunali è stata estratta la sola pratica cartacea relativa all'abitabilità summenzionata, mentre i tecnici competenti non sono riusciti a ritrovare la pratica edilizia relativa alla licenza edilizia n. 333/59: per completezza e correttezza, il Dirigente dell'Area 3 del Comune di Portoferraio ha rilasciato allo scrivente un'attestazione in merito alla mancata reperibilità di detta pratica (ALL.26).

Successivamente, allo scopo di legittimare la realizzazione di alcune opere edilizie, non previamente abilitate, importanti un ampliamento del piano terreno e la realizzazione del piccolo vano doccia nel sottoscala, del portico e del piccolo manufatto ad uso magazzino in corpo separato, è stata rilasciata dai competenti



organi comunali in data 12 giugno 1995, la concessione edilizia in sanatoria numero 105/95.

Infine, per abilitare l'esecuzione di ulteriori interventi edilizi nell'abitazione importanti una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata prodotta all'ufficio Edilizia Privata di Portoferraio in data 31 agosto 2000, Denuncia di Inizio Attività assunta al numero 23.07.1989 di protocollo.

Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è difforme dai progetti depositati agli atti Comunali.

Di seguito si elencano le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, rimandando il lettore alla visione degli elaborati grafici allegati, nei quali sono disegnati lo Stato di Diritto, lo Stato Attuale rilevato dei luoghi e lo Stato Sovrapposto, con evidenza nei colori giallo e rosso a significare le cosiddette "demolizioni" e "costruzioni", rispettivamente per il piano primo dell'appartamento (ALL.27 Tav.1), per il piano terra dell'appartamento (ALL.28 Tav.2) e per il ripostiglio esterno (ALL.29 Tav.3).

Relativamente al piano primo dell'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato rilevato un maggior volume edilizio dell'intero fabbricato per circa 20 cm sulla lunghezza dello stesso
- è stata demolita la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno, organizzando un unico ambiente
- è stata chiusa l'apertura di collegamento tra la cucina ed il disimpegno centrale
- è stata rimossa la scala interna di collegamento col piano seminterrato, chiudendo l'apertura del solaio
- è stata chiusa l'apertura di collegamento tra il locale tinello ed il disimpegno centrale
- è stata prodotta un'apertura su parete del bagno per realizzare la doccia utilizzando una piccola porzione di superficie della camera matrimoniale



- è stato ampliato sensibilmente il ripostiglio esterno lato sud per ricavare un bagno e un antibagno
- nello stesso ripostiglio è stata realizzata una finestra sulla parete esterna fronte est
- è stato chiuso un volume edilizio sul terrazzo fronte nord, ricavandone un ripostiglio e un disimpegno d'ingresso all'appartamento
- sono state leggermente variate alcune delle aperture sui prospetti lato nord e lato sud
 - sono state leggermente variate alcune delle aperture interne
 - è stata leggermente spostata la parete divisoria tra le due camere fronte nord

Relativamente al piano terra dell'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato rilevato un maggior volume edilizio dell'intero fabbricato per circa 20 cm sulla lunghezza dello stesso
- è stata rimossa la scala interna di collegamento col piano terra, chiudendo l'apertura del solaio e realizzando un piccolo ripostiglio
- è stata demolita la paretina divisoria tra la cucina ed il locale tecnico, realizzandone una nuova per allargare l'angolo cottura e ridurre il locale tecnico
- sono state demolite le pareti divisorie dei due bagni e del disimpegno per realizzare una diversa disposizione degli ambienti lasciando un solo bagno nel lato sud-est e formando uno spazio per armadi nella stanza centrale di passaggio
- è stata realizzata una parete divisoria centrale nella camera a formarne due distinte
- è stata modificata la parete divisoria tra disimpegno centrale e camere per realizzare le due aperture d'ingresso alle due nuove camere
- nella camera d'angolo est è stata realizzata una finestra sulla parete esterna lato sud-est ed è stata chiusa una porzione d'apertura esistente lato nord-

est



➤ è stato chiuso un volume edilizio sotto il terrazzo accanto alla scala esterna, ricavandone un ingresso adibito a ripostiglio e locale igienico e modificando l'accesso al locale doccia sottoscala, eliminando la doccia e sostituendola con un wc ed una lavatrice e realizzando una piccola finestra nella parete esterna

➤ sono state leggermente variate alcune delle aperture sui prospetti lato nord e lato ovest

Relativamente al ripostiglio esterno all'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

➤ è stato ampliato il volume edilizio più che raddoppiandone le misure, destinandone i nuovi volumi a monolocale con angolo cottura e posto letto, a bagno ed a ripostiglio

➤ è stata modificata l'apertura in parete, chiudendo la porta e realizzandovi una finestra

➤ è stata realizzata un'apertura in parete fronte nord-ovest per ricavarne la porta d'ingresso

Relativamente alle altre pertinenze, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

➤ è stato realizzato un volume edilizio adibito a autorimessa per due posti auto

➤ è stato realizzato un manufatto in legno per locale attrezzi

➤ è stata realizzata una tettoia in legno chiusa su tre lati

Si ricorda come la corte di esclusiva pertinenza interessa una porzione di terza proprietà che ad oggi, per ammissione dei Sigg.ri [REDACTED] non ha avanzato richiesta di accertamento della proprietà, lasciandola in uso agli stessi [REDACTED]

Catastalmente, la porzione di corte che insiste su aree di proprietà terza è individuata nelle particelle 253 e 254 del Foglio 11 del catasto Terreni del Comune di Portoferraio.

Le difformità urbanistiche sono degli abusi edilizi, in quanto eseguite in assenza di regolare pratica edilizia: detti abusi, visti i materiali utilizzati, le finiture e le condizioni di conservazione delle opere, sono stati commessi presumibilmente nei primi anni 2010, magari intorno al 2010-2011-2012, ad eccezione



dell'ampliamento volumico del fabbricato grande, realizzato in corso di costruzione negli anni '60.

Come già accennato, da ricerche presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Portoferraio non si è riusciti a rintracciare alcuna pratica edilizia, né tantomeno condoni in corso, relativi a tali modifiche apportate: se ne deduce pertanto che tali opere sono state realizzate abusivamente.

In considerazione di quanto sopra, si determina la necessità di rimettere in pristino lo stato legittimato o quantomeno legittimabile con provvedimento di sanatoria, ipotizzando opere edili ed impiantistiche che saranno necessarie.

Dette opere si stimano avere un costo complessivo pari a € 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila/00).

A questo importo, si può stimare l'aggiunta di un costo pari a € 12.000,00, comprendendovi le aliquote della previdenza e dell'I.V.A., spese vive e oneri accessori, per contabilizzare il compenso per l'intervento professionale per la cura delle pratiche edilizie, per la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza in cantiere, per gli interventi di ripristino delle opere prima accennate.

Come previsto dal Titolo VII della L.R.T. n.65/2014, l'aggiudicatario potrà sanare le sole opere degli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa, che ad oggi ricadono nei dettami dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, in funzione dell'esistenza della conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda: a tal fine dovrà presentare istanza all'Amministrazione Comunale per ottenerne l'attestazione di conformità in sanatoria, fermo restando quanto previsto dall'art. 182 della medesima legge.

Alla domanda di sanatoria di cui al comma 1 dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente.

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa e per gli interventi diversi da quelli di cui al comma 8 dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, di una somma determinata dal Comune stesso, di minimo importo pari a di Euro 1.000,00 fino ad un massimo importo che verrà calcolato in



ragione della natura e consistenza dell'abuso e considerando che l'immobile insiste in area soggetto a vincolo paesaggistico.

Nel caso di specie, tale sanzione si può ragionevolmente ipotizzare, ad oggi, intorno all'importo di € 8.000,00.

A questa, si aggiungono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicarsi in ragione dei volumi edilizi realizzati oltre la misura legittimata in origine, considerandone il doppio del valore, in virtù della presenza di vincolo paesaggistico sull'area in cui insistono i beni.

Si calcolano circa 15 mc per $73,65 \text{ €/mq} \times n.2 = € 2.200,00$

Si può quindi determinare la spesa relativa agli oneri delle pratiche professionali di un tecnico abilitato, incaricato per la eventuale sanatoria degli abusi edilizi, per un importo di € 10.000,00, comprendendovi le aliquote della previdenza e dell'I.V.A., spese vive e oneri accessori, oltre al costo delle sanzioni e degli oneri di cui sopra.

CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI

Lo scrivente ritiene adesso utile descrivere la serie di operazioni che hanno portato alla attuale identificazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare all'interno di questo lotto unico.

Per quanto riguarda i beni oggi identificati con il Subalterno 601 della Particella 452 del Foglio 12 al Catasto Fabbricati del Comune di Portoferraio, i dati sono in origine derivati dalla Variazione n.1500.1/2010 del 29/01/2010 per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione in atti dal 29/01/2010 Pratica n.LI0011511, poi dalla Variazione nel Classamento n.942.1/2011 in atti dal 14/01/2011 Prot. N.LI0005238, poi dalla Variazione toponomastica n. 3274.1/2011 richiesta dal Comune in atti dal 27/01/2011 Prot. N.LI0012620, infine dalla Variazione del 09/11/2015 d'ufficio per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto riguarda i beni oggi identificati con la Particella 452 del Foglio 12 al Catasto Terreni del Comune di Portoferraio, i dati sono in origine derivati dall'impianto meccanografico del 25/05/1975, successivamente dal Tipo Mappale



n.1272/93 del 09/11/1993 in atti dal 16/11/1993 (n. 42078.1/1993), poi dal Tipo Mappale del 27/01/2010 in atti dal 27/01/2010 (n. 9252.1/2010).

In data 29/01/2010, con dichiarazione Prot. N. LI0011511 il Geom. ██████████ presentava all'U.T.E. di Livorno la planimetria catastale aggiornata, attribuendovi infatti i riferimenti al Foglio 12, Particella 452, Subalterno 601, graffata al Foglio 12, Particella 452 del Catasto Terreni.

L'appartamento risulta catastalmente costituito da n.11,5 vani catastali, di cui n.7 vani considerabili come unità intera e n.14 considerabili come frazione di vano catastale (due balconi, tre bagni, locale doccia sottoscala, tre ripostigli, locale tecnico, un portico e tre disimpegni).

Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale redatta dal Geom. ██████████ presentata all'U.T.E. di Livorno in data 29/01/2010, in analogia a quanto riportato per la verifica della conformità edilizia.

Pertanto, insieme alla attestazione di conformità in sanatoria, occorrerà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, stimando una spesa relativa per gli oneri delle pratiche professionali, comprensivi di spese vive, per un importo di € 2.000,00.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Si procede adesso alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta per i beni costituenti il presente lotto.

a) *Valore di mercato.*

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso di civile abitazione con annesso locale di sgombero e corte esclusiva

Per determinare il valore di mercato dei beni si procede alla sola stima per confronto tralasciando i vari procedimenti estimativi conosciuti in letteratura, tra cui, ad esempio, il metodo della "capitalizzazione dei redditi", che porterebbe a valori di stima sicuramente passibili di errore.



Nella stima per confronto si è cercato di determinare il più probabile prezzo di mercato effettuando una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe per immobili con caratteristiche simili a quello in esame.

La ricerca delle informazioni sul mercato è stata condotta attraverso la conoscenza e l'effettuazione di colloqui con gli operatori del settore relativamente ad agenti immobiliari, costruttori e tecnici delle zone in cui sono ubicati i beni.

Nel determinare il risultato finale del valore di mercato stimato si è tenuto inoltre presente il rapporto attuale tra l'offerta e la domanda tra compravendite immobiliari, e se l'una sia sensibilmente superiore all'altra, o viceversa, tanto che l'acquirente o l'alienante abbiano maggiore potere di negoziazione; il valore astratto di mercato è stato corrispondentemente ridotto o aumentato per adeguarlo a quello che presumibilmente dovrebbe essere il prezzo effettivo in una compravendita tra privati.

Per la stima del valore dei beni si sono presi in considerazione dapprima il parametro definito dalla superficie utile netta degli stessi e poi il parametro definito dalla superficie commerciale, entrambi espressi in metri quadri, e si è considerata come unità di misura del valore l'€/mq.

Si vuole ricordare che, mentre la superficie utile netta è costituita dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte, la superficie commerciale comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Per la determinazione della unità di superficie netta, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n.392 del 27/07/1978 per le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria.

Per la determinazione della unità di superficie commerciale, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 per le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria.



La superficie totale sarà quindi una superficie convenzionale data dalle superfici dei locali abitativi dell'unità immobiliare, a cui andranno sommate le superfici degli accessori opportunamente ragguagliate.

Ogni determinazione del valore viene effettuata sui volumi edilizi e sulle superfici legittimabili con istanza di sanatoria, come menzionato in precedenza, evitando di considerare i volumi edilizi realizzati in modo abusivo e non sanabili, che saranno quindi oggetto di rimozione.

relativamente al calcolo con il parametro delle superfici utili nette, si ha:

- Superficie utile netta appartamento mq 170 a €/mq 3.000,00 x 1,00 = € 510.000,00
- Superficie utile netta balconi mq 20,25 a €/mq 3.000,00 x 0,25 = € 15.187,50
- Superficie utile netta ripostigli mq 18,56 a €/mq 3.000,00 x 0,25 = € 13.920,00
- Superficie utile netta portico mq 13,20 a €/mq 3.000,00 x 0,25 = € 9.900,00
- Superficie lorda corte di esclusiva pertinenza mq 222 a €/mq 3.000,00 x 0,15 = € 99.900,00
- Superficie lorda scoperta di esclusiva pertinenza (tale superficie entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie totale netta di cui al primo punto): mq 222,00 a €/mq 3.000,00 x 0,15 = € 99.900,00

per un totale di € 648.907,50

relativamente al calcolo con il parametro delle superfici commerciali, si ha:

- Superficie commerciale appartamento mq 209,40 a €/mq 2.500,00 x 1,00 = € 523.500,00
- Superficie commerciale balconi mq 20,25 a €/mq 2.500,00 x 0,35 = € 17.718,75



- Superficie commerciale ripostigli mq 23,20 a €/mq 2.500,00 x 0,20 = € 11.600,00
- Portico (a corpo) = € 10.000,00
- Corte esclusiva (a corpo) = € 80.000,00

per un totale di € 642.818,75

Dal confronto delle due valutazioni si fissa definita la seconda,

per un totale di € 642.818,75

(diconsi Euro seicentoquarantaduemilaottocentodiciotto/75).

Considerando che tra le opere abusivamente realizzate, dettagliate in precedenza, alcune non potranno venir sanate con gli strumenti urbanistici attuali, saranno quindi necessarie opere edili ed impiantistiche, al fine di ripristinare le conformità urbanistico – edilizie: come già accennato, tali opere si stimano per un importo complessivo di € 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila/00).

Considerando inoltre che sono necessarie prestazioni professionali per sanare le difformità dettagliate in precedenza e relative ad opere abusive che potranno venir sanate, come anche per seguire le opere summenzionate per eliminare le difformità non sanabili, si computa un compenso professionale di importo complessivo pari a € 24.000,00 (diconsi Euro ventiquattromila/00).

Infine, come già in precedenza accennato, vi saranno da aggiungere all'importo sopra riportato sanzioni amministrative per un importo complessivo stimabile in € 10.200,00 (diconsi Euro diecimiladuecento/00).

Possiamo perciò totalizzare una detrazione complessiva pari a € 84.200,00 (diconsi Euro ottantaquattromiladuecento/00).

Totale complessivo netto dei beni del lotto unico per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 558.618,75 (diconsi Euro cinquecentocinquantottomilaseicentodiciotto/75).



ed in cifra tonda € 560.000,00

(diconsi Euro cinquecentosessantamila/00).

Valore di mercato complessivo del lotto unico per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 560.000,00

(diconsi Euro cinquecentosessantamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE D'ASTA DEI BENI

b) *Valore a base d'asta.*

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso di civile abitazione con annessi locale di sgombero e corte esclusiva

Nel proporre il prezzo base d'asta più conveniente si è tenuto presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene che sarà 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 è sempre reperibile.

Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere giustificato alla stima in esame e che tale abbattimento, a parere dello scrivente, è giustificato sulla base delle considerazioni esposte in precedenza; nel caso in esame, si ritiene congruo fissare un abbattimento del valore di mercato pari al

10%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- € 560.000,00 x 0,90 = € 504.000,00#

(diconsi Euro cinquecentoquattromila/00).

ed in cifra tonda € 500.000,00#

(diconsi Euro cinquecentomila/00).

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto unico per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 500.000,00

(diconsi Euro cinquecentomila/00).

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEI BENI

Risultando i beni costituenti tale lotto essere in piena proprietà ai soggetti eseguiti, risulta inutile considerare la possibilità della loro divisione.

REGIME DI VENDITA DEI BENI

Risultando i beni costituenti tale lotto essere in proprietà a soggetto "privato", l'eventuale vendita non sarà soggetta ad I.V.A., ma ad imposta di registro.

AGEVOLAZIONI FISCALI PER PRIMA CASA

I beni pignorati ricadono nelle categorie catastali per le quali è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. 122/2005

Sui beni costituenti tale lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo i beni stessi delle unità immobiliari facenti parte di immobili già costruiti: si ricorda infatti che risulta essere già dotato di attestazione di abitabilità.



RIEPILOGO ABUSI EDILIZI

Di seguito si elencano le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, rimandando il lettore alla visione degli elaborati grafici allegati, nei quali sono disegnati lo Stato di Diritto, lo Stato Attuale rilevato dei luoghi e lo Stato Sovrapposto, con evidenza nei colori giallo e rosso a significare le cosiddette “demolizioni” e “costruzioni”, rispettivamente per il piano primo dell’appartamento (ALL.27 Tav.1), per il piano terra dell’appartamento (ALL.28 Tav.2) e per il ripostiglio esterno (ALL.29 Tav.3).

Relativamente al piano primo dell’appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato rilevato un maggior volume edilizio dell’intero fabbricato per circa 20 cm sulla lunghezza dello stesso
- è stata demolita la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno, organizzando un unico ambiente
- è stata chiusa l’apertura di collegamento tra la cucina ed il disimpegno centrale
- è stata rimossa la scala interna di collegamento col piano seminterrato, chiudendo l’apertura del solaio
- è stata chiusa l’apertura di collegamento tra il locale tinello ed il disimpegno centrale
- è stata prodotta un’apertura su parete del bagno per realizzare la doccia utilizzando una piccola porzione di superficie della camera matrimoniale
- è stato ampliato sensibilmente il ripostiglio esterno lato sud per ricavare un bagno e un antibagno
- nello stesso ripostiglio è stata realizzata una finestra sulla parete esterna fronte est
- è stato chiuso un volume edilizio sul terrazzo fronte nord, ricavandone un ripostiglio e un disimpegno d’ingresso all’appartamento
- sono state leggermente variate alcune delle aperture sui prospetti lato nord e lato sud
- sono state leggermente variate alcune delle aperture interne



- è stata leggermente spostata la parete divisoria tra le due camere fronte nord

Relativamente al piano terra dell'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato rilevato un maggior volume edilizio dell'intero fabbricato per circa 20 cm sulla lunghezza dello stesso
- è stata rimossa la scala interna di collegamento col piano terra, chiudendo l'apertura del solaio e realizzando un piccolo ripostiglio
- è stata demolita la paretina divisoria tra la cucina ed il locale tecnico, realizzandone una nuova per allargare l'angolo cottura e ridurre il locale tecnico
- sono state demolite le pareti divisorie dei due bagni e del disimpegno per realizzare una diversa disposizione degli ambienti lasciando un solo bagno nel lato sud-est e formando uno spazio per armadi nella stanza centrale di passaggio
- è stata realizzata una parete divisoria centrale nella camera a formarne due distinte
- è stata modificata la parete divisoria tra disimpegno centrale e camere per realizzare le due aperture d'ingresso alle due nuove camere
- nella camera d'angolo est è stata realizzata una finestra sulla parete esterna lato sud-est ed è stata chiusa una porzione d'apertura esistente lato nord-est
- è stato chiuso un volume edilizio sotto il terrazzo accanto alla scala esterna, ricavandone un ingresso adibito a ripostiglio e locale igienico e modificando l'accesso al locale doccia sottoscala, eliminando la doccia e sostituendola con un wc ed una lavatrice e realizzando una piccola finestra nella parete esterna
- sono state leggermente variate alcune delle aperture sui prospetti lato nord e lato ovest



Relativamente al ripostiglio esterno all'appartamento, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato ampliato il volume edilizio più che raddoppiandone le misure, destinandone i nuovi volumi a monolocale con angolo cottura e posto letto, a bagno ed a ripostiglio
- è stata modificata l'apertura in parete, chiudendo la porta e realizzandovi una finestra
- è stata realizzata un'apertura in parete fronte nord-ovest per ricavarne la porta d'ingresso

Relativamente alle altre pertinenze, vi sono le seguenti difformità riscontrate:

- è stato realizzato un volume edilizio adibito a autorimessa per due posti auto
- è stato realizzato un manufatto in legno per locale attrezzi
- è stata realizzata una tettoia in legno chiusa su tre lati

Si ricorda come la corte di esclusiva pertinenza interessa una porzione di terza proprietà che ad oggi, per ammissione dei Sigg.ri [REDACTED] non ha avanzato richiesta di accertamento della proprietà, lasciandola in uso agli stessi [REDACTED]

Catastalmente, la porzione di corte che insiste su aree di proprietà terza è individuata nelle particelle 253 e 254 del Foglio 11 del catasto Terreni del Comune di Portoferraio.

Le difformità urbanistiche sono degli abusi edilizi, in quanto eseguite in assenza di regolare pratica edilizia: detti abusi, visti i materiali utilizzati, le finiture e le condizioni di conservazione delle opere, sono stati commessi presumibilmente nei primi anni 2010, magari intorno al 2010-2011-2012, ad eccezione dell'ampliamento volumico del fabbricato grande, realizzato in corso di costruzione negli anni '60.



CIRCOSTANZE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sui beni pignorati sussistono circostanze ostative alla vendita, in particolare rappresentate dall'utilizzo di porzione della corte di esclusiva pertinenza che risulta gravare su proprietà terza confinante.



CONCLUSIONI

Il Consulente di Ufficio con la presente relazione, che si compone di n.35 pagine dattiloscritte e n.29 allegati, dichiara di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Cecina, 13 gennaio 2024

Il C.T.U.



Ing. Carra Carlo



ALLEGATI:

- ALL. 1: PEC del 06/07/2022 per provvedimento di Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 2: Provvedimento del 06/07/2022 del G.E. per Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 3: Accettazione di incarico e giuramento esperto stimatore del 06/07/2022
- ALL. 4: Quesiti del Giudice delle Esecuzioni
- ALL. 5: Nota di Trascrizione n.10 Part. N. 2503
- ALL. 6: Verbale di primo accesso ai beni del Custode Giudiziario e del C.T.U.
- ALL. 7: Risposta Ufficio Anagrafe Comune Portoferraio su stato civile
██████████
- ALL. 8: Estratto dell'atto di matrimonio ██████████
- ALL. 9: Certificato anagrafico contestuale ██████████
- ALL. 10: Certificato anagrafico contestuale ██████████
- ALL. 11: Certificato storico di residenza ██████████
- ALL. 12: Certificato storico di residenza ██████████
- ALL. 13: Visura catastale storica per immobile Subalterno 601
- ALL. 14: Planimetria catastale dei beni
- ALL. 15: Visura catastale storica per immobile Particella 452
- ALL. 16: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Portoferraio
- ALL. 17: Risposta AdE su ricerca contratti di locazione appartamento
- ALL. 18: Ispezioni ipotecarie su nominativo ██████████ al 03/01/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 19: Ispezioni ipotecarie su nominativo ██████████ al 03/01/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 20: Ispezioni ipotecarie su nominativo ██████████ al 03/01/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio



- ALL. 21: Ispezioni ipotecarie su nominativo [REDACTED] al 03/01/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 22: Ispezioni ipotecarie su nominativo [REDACTED] al 03/01/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 23: Ispezioni ipotecarie su nominativo [REDACTED] al 03/01/2024 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio
- ALL. 24: Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALL. 25: Agibilità Comune Portoferraio rilasciata il 10/11/1971
- ALL. 26: Attestazione Comune Portoferraio per mancanza P.E. n.339/1959
- ALL. 27: TAV.1 Elaborato grafico Stati di diritto legittimato – Stati attuali rilevati – Stati sovrapposti piano primo appartamento
- ALL. 28: TAV.2 Elaborato grafico Stati di diritto legittimato – Stati attuali rilevati – Stati sovrapposti piano terra appartamento
- ALL. 29: TAV.3 Elaborato grafico Stati di diritto legittimato – Stati attuali rilevati – Stati sovrapposti ripostiglio esterno pertinente
- Documentazione fotografica costituita da n.57 fotografie

