

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferretti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2021 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.320,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1.....	22



All'udienza del 25/03/2022, il sottoscritto Geom. Ferretti Alessandro, con studio in Via Circonvallazione - 57031 - Capoliveri (LI), email studioprogeo@hotmail.it, PEC alessandro.ferretti@geopec.it, Tel. 389 1605087, Fax 0565 1761120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Fabbricato ad un solo piano fuori terra oltre a locali seminterrati, con area a giardino in proprietà esclusiva. La proprietà è raggiungibile da Via delle Sorgenti - SP n. 4 che collega la SR n. 206 con la periferia di Livorno, e da questa percorrendo per circa 200 mt. Via Macchia Bruciata.

L'accesso è da una breve stradello sterrato.

Dista dalla frazione di Nugola circa 2 km., 8 km dal paese di Collesalvetti e 12 Km. dal centro di Livorno.

E' situata a circa 55 mt. s.l.m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Garage e cantina sottostante il fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Dalla verifica della documentazione depositata ed il raffronto con lo stato dei luoghi oltre che con la documentazione catastale in atti, si rappresenta che nel pignoramento depositato è stato indicato, e quindi formalmente pignorato il solo sub. 1 (abitazione e cantina) - bene 1 e non il sub. 2 di cui al presente bene, sia pure questo posto in proiezione e delimitato dalla muratura di fondazione del fabbricato stesso.

Tale circostanza è stata segnalata con nota depositata in data 16.06.2022.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

La proprietà confina con mapp. 148, 164, 166, 167, e 171.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Confina con porzione interrata destinata a cantina/ripostiglio, compresa nel bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,95 m	terra
cantina-ripostiglio	17,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	1,90 m	s.1
Terreno agricolo	580,00 mq	580,00 mq	0,01	5,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di un fabbricato unifamiliare, ad un piano fuori terra leggermente rialzato, ed un piano seminterrato. Al piano terra si accede da scala esterna e piccolo ballatoio scoperto, mentre al piano seminterrato da 2 rampe esterne, quella che accede alla cantina è cementata (foto n. 7).

Il piano terra è composto da 6 ampi vani principali, (camere e soggiorno - foto n. 1 -2 -4), oltre a cucina, con accesso all'esterno sul ballatoio/scala, (foto n.5), 2 bagni e disimpegno.

Si accede anche direttamente dall'esterno (foto n. 8) in un vano di ingresso tipo veranda (foto n. 3) chiusa da vetrate sulla facciata opposta.

Il piano seminterrato è composto da due porzioni separate, una destinata a cantina/ripostiglio, della superficie utile pari a complessivi mq. 17, (sottostante la cucina ed il bagno) con ingresso da rampa esterna (foto n. 7), l'altra sottostante una parte dei vani principali e destinata a cantina/garage - Bene n. 2. (foto n.6).

Tutta la porzione interrata è dotata di finestre con filo inferiore a livello del piano di campagna.

Il terreno di pertinenza è costituito dal mapp. 159 di superficie pari a mq. 1350.

Ai fini del computo delle superfici si è considerata pertinenza e compresa quindi nel valore attribuito al fabbricato solo una porzione di questo, corrispondente sommariamente ad una area definita da "confini" materializzati da muretti in cemento in parte sormontati da rete metallica. (si veda in proposito il capitolo dati catastali).

Alla residua porzione destinata a terreno incolto pari a circa 580 mq. è stato attribuito un valore pari a circa 8 €/mq, calcolato nelle righe soprastanti rapportando la superficie all'1% del valore stimato pari a €. 800 mq. attribuito al fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina-garage	70,00 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	2,50 m	s.1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione seminterrata composta da due vani comunicanti tra loro, sottostante una parte dei vani principali di cui al bene 1, destinata a cantina/garage e confinante solo in angolo con la cantina e ripostiglio di cui al bene 1. I due beni non sono comunicanti tra loro.

Tutta la porzione interrata è dotata di finestre con filo inferiore a livello del piano di campagna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1981 al 31/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 159, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 573,27 Piano terra
Dal 31/05/1988 al 22/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 159, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 167 mq Rendita € 573,27

		Piano terra
Dal 22/10/2003 al 08/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 159, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 167 mq Rendita € 764,36 Piano terra

La titolarità è conforme allo stato di diritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1981 al 31/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 159, Sub. 2 Categoria C6
Dal 31/05/1988 al 03/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 159, Sub. 2 Categoria C6
Dal 03/06/2003 al 08/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 159, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 66 Superficie catastale 78 mq Rendita € 194,29 Piano s1

La titolarità è conforme allo stato di diritto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	159	1		A2	4	8	156 mq	764,36 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si rileva tuttavia che la planimetria depositata in data 30.04.1991 se pur rappresenta correttamente il fabbricato, riporta un area di corte non corrispondente nella sagoma e quindi nella consistenza all'estratto di mappa al catasto terreni fg. 62 mapp. 159.

Si suppone che l'intenzione fosse quella di rappresentare un area di corte al C.U. non corrispondente al totale della superficie del lotto, (il mapp. 159) questa delimitata da stati di fatto, nello specifico un muro a blocchi con rete metallica.

Questa però non corrisponde nella grafica, occupando peraltro anche parte del mappale adiacente n. 148 (sempre di proprietà ma non oggetto del pignoramento).

La rappresentazione grafica risulta pertanto formalmente errata, non risultando inoltre alcun frazionamento depositato agli atti, neanche sotto forma di elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	159	2		C6	5	66	78 mq	194,29 €	s1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

L'immobile si trova in pessimo stato conservativo, fatiscente, disabitato e primo di qualsiasi manutenzione da anni.

Risultano fortemente degradate sia le rifiniture, gli infissi, completamente da sostituire, parte della struttura portante e della copertura, oltre a tutti gli impianti, in parte non più esistenti e/o funzionanti.

Sono necessari anche interventi sulle strutture, finalizzati al consolidamento di queste.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Si veda bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Servitù di passo sorta con Trascrizione n. 4137 del 20.06.1978 - Atto Notaio Alfieri in data 13.06.1978 rep. 41896/5467, citata in atto di provenienza.

Si tratta di servitù di passo che grava su stradello insistente su altra proprietà, mapp 171, "...allo scopo di far accedere al terreno acquistato dai Sig. **** Omissis **** la striscia di terreno facente parte dell'appezzamento acquistato da **** Omissis **** della larghezza costante di circa mt. 4..."

Si precisa che il mapp. 164 a favore del quale è riferita la servitù e di proprietà dell'esecutata, non è oggetto del pignoramento.

E' necessario pertanto provvedere alla costituzione di ulteriore servitù di passo (in prolungamento del tratto esistente) che andrà a gravare sui mapp. 167 e 164 a favore del mapp. 159, oggetto del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Si veda bene n. 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Il fabbricato, per quanto sia visibile, è in muratura portante da 25 cm, con cordoli e architravi in c.a. e solaio in laterizio armato.

La copertura è a tetto, ad eccezione di una porzione piana.

I pavimenti in gress con rivestimenti in maiolica, infissi interni ed esterni in legno.

Era presente impianto di riscaldamento, ma non più funzionante, manca la caldaia e l'intero impianto è completamente da rifare.

Per lo stato conservativo si faccia riferimento allo specifico capitolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Il fabbricato, per quanto sia visibile, è in muratura portante da 25 cm, con cordoli e architravi in c.a. e solaio in laterizio armato.

La porzione destinata a garage è compresa all'interno della muratura perimetrale di fondazione del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1981 al 31/05/1988	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biondi	17/09/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/09/1981	5966	
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/05/1988	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marta Cavallini	31/05/1988	8491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/06/1988	6612	3984
		Registrazione			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11 di 23

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Livorno	07/06/1988	1894	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1981 al 31/05/1988	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biondi	17/09/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/09/1981	5966	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/05/1988	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marta Cavallini	31/05/1988	8491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/06/1988	6612	3984
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Livorno	07/06/1988	1894			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2008
Reg. gen. 6064 - Reg. part. 1394
Quota: 1
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno
Data: 03/04/2008
N° repertorio: 44406
N° raccolta: 26605
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 02/12/2008
Reg. gen. 21445 - Reg. part. 5324
Quota: 1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno
Data: 28/11/2008
N° repertorio: 45222
N° raccolta: 27291

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 27/01/2022
Reg. gen. 1103 - Reg. part. 781
Quota: 1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 05/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2008
Reg. gen. 6064 - Reg. part. 1394
Quota: 1
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno
Data: 03/04/2008
N° repertorio: 44406
N° raccolta: 26605
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 02/12/2008
Reg. gen. 21445 - Reg. part. 5324
Quota: 1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno
Data: 28/11/2008
N° repertorio: 45222
N° raccolta: 27291

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 27/01/2022
Reg. gen. 1103 - Reg. part. 781
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

Piano Strutturale adottato con Delibera di C.C. n. 103 del 26.4.2004 e mod. a seguito di accoglimento osservazioni con Del. di C.C. n. 81 del 31.05.2005 - carta del sistema rurale - Tavola 5B - Subistema rurale con prevalente funzione rurale.

Nel Regolamento urbanistico - tav. 13B - Disciplina delle aree in ambito rurale gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 139 dell N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n. 97/74 del 08.07.1974 (compreso nell'allegato n.5) con dichiarazione di inizio lavori in pari data, per la costruzione di civile abitazione in sopraelevazione rispetto alla porzione interrata (garage e cantina - bene 2) e edificata con licenza edilizia n. 42/74 con destinazione "ricovero attrezzi agricoli e cantina".

Per successivi interventi eseguiti nel 1981 in assenza di titolo edilizio e relativi all'ampliamento di una porzione a destinazione residenziale dell'abitazione e di locali non residenziali al piano seminterrato (cantina e ripostiglio) è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi L. 47/85 - pratica n.1419, a seguito della quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 1457/93 in data 16.10.1993. (compreso nell'allegato n.5).

Nell'ambito degli interventi oggetto di sanatoria sono anche stati realizzati alcuni tratti di muri in mattoni con sovrastante rete metallica per la delimitazione di parte della corte del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il permesso di abitabilità (allegato n. 4) è stato rilasciato in data 20.08.1981 a seguito di richiesta presentata in data 30.01.1981, quindi sullo stato/consistenza approvata con la pratica n. 97/74, precedente l'esecuzione delle opere in ampliamento oggetto di condono edilizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO TERRA-S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Questa interrata, solo il garage /cantina, è la prima porzione della costruzione realizzata, edificata con licenza edilizia n. 42/74 con destinazione "ricovero attrezzi agricoli e cantina".(compresa nell'allegato n.5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 20.08.1981 a seguito di richiesta presentata in data 30.01.1981, quindi sullo stato/consistenza approvata con la pratica n. 97/74, precedente l'esecuzione delle opere in ampliamento oggetto di condono edilizio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collesalveti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1
Fabbricato ad un solo piano fuori terra oltre a locali seminterrati, con area a giardino in proprietà esclusiva. La proprietà è raggiungibile da Via delle Sorgenti - SP n. 4 che collega la SR n. 206 con la periferia di Livorno, e da questa percorrendo per circa 200 mt. Via Macchia Bruciata. L'accesso è da una breve stradello sterrato. Dista dalla frazione di Nugola circa 2 km., 8 km dal paese di Collesalveti e 12 Km. dal centro di Livorno. E' situata a circa 55 mt. s.l.m.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 159, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.520,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collesalveti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1
Garage e cantina sottostante il fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 159, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	160,20 mq	800,00 €/mq	€ 123.520,00	100,00%	€ 123.520,00

Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1					
Bene N° 2 - Garage Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1	16,00 mq	800,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
Valore di stima:					€ 136.320,00

Valore di stima: € 136.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	88000,00	€
spese professionali	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10000,00	€

Valore finale di stima: € 30.320,00

Il valore di stima è stato determinato con metodo comparativo sulla base di compravendite di beni simili riferite al periodo compreso tra gli anni 2017 - 2022 in libero mercato.

Il valore è stato anche confrontato con i dati OMI, fonte di dati condivisi che riporta per il 2° semestre / 2021 valori minimi pari a circa €. 1100 mq. per abitazioni civili. Questo dato tuttavia risulta non esattamente in linea con il risultato ottenuto dal raffronto con i beni comparabili presi in esame, risultando lo stesso eccessivo se utilizzato ai fini della corretta valutazione.

I beni presi in esame, con caratteristiche simili, (consistenza, caratteristiche costruttive/tipologiche, destinazione e ubicazione) si trovano infatti ad una distanza di circa 800-1000 mt. da quello oggetto della presente determinazione, in contesto similare e con stessa destinazione urbanistica, posti in Loc. Pian delle Treggia (mapp. 243 e mapp. 211) che sono stati oggetto di compravendita nel 2022 e 2017.

In particolare si tratta di immobili con caratteristiche simili e consistenza tale da potere essere presa a paragone.

Il bene di cui al mapp. 211, oggetto di compravendita in data 04.12.2017, è stato venduto non nella piena proprietà ma limitatamente alla nuda proprietà.

Il prezzo reale di mercato è stato quindi rideterminato ipotizzando la corretta applicazione dei coefficienti previsti per la fascia di età dei contraenti.

Va tuttavia tenuto presente che detti valori sono riferiti a immobili, per quanto possibile rilevare, in stato conservativo normale, mentre il bene oggetto di stima versa in pessimo stato. (si veda in proposito il capitolo stato conservativo).

Pertanto si ritiene congruo attribuire all'immobile oggetto di stima un valore, in condizioni di ordinarietà pari a €. 800,00/mq.

Alla porzione residua di terreno incolto, (quella non considerata di stretta pertinenza) è stato attribuito un valore pari a 8 €/mq, come già indicato nel capitolo stima relativo al bene n. 1.

Successivamente si è proceduto ad una stima del costo necessario per la ristrutturazione dell'immobile, fino ad uno stato di normale manutenzione e con caratteristiche idonee all'uso, detraendo questo importo dal valore di

stima.

Il costo della ristrutturazione è stato stimato tenendo conto di una ristrutturazione base, anche con limitati e puntuali interventi strutturali e/o di consolidamento, sia della muratura portante, sia sui solai di copertura; comprendono anche opere impiantistiche compresi bagni e cucina, gli infissi e la demolizione degli intonaci fino al laterizio e successiva reintonacatura e tinteggiatura, reimpermeabilizzazione, e regimazione delle acque reflue, comprese quelle meteoriche.

Non è stato tenuto conto di eventuali possibili interventi strutturali generalizzati, anche di consolidamento delle fondazioni, con preliminare progettazione che tenga conto delle normative sismiche in vigore, in quanto ciò richiederebbe approfondite e specifiche indagini da parte di tecnici esperti in materia.

Il costo relativo agli interventi elencati viene stimato dal sottoscritto in €/mq. 550,00 per il piano abitabile, e €/mq. 250 per il piano interrato, per un totale complessivo pari a €. 88000,00.

Nel caso in cui si rendessero necessari interventi strutturali generalizzati, quindi come detto che dovessero interessare la totalità dei solai e delle fondazioni, un intervento di ristrutturazione assumerebbe costi tali da essere giudicato non più conveniente; in questo caso tali costi sarebbero maggiori rispetto alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Viene anche stimato un costo pari a €. 8000 per spese professionali, pratiche edilizie e DD.LL. Questo importo dovrà sicuramente essere maggiorato in caso di interventi strutturali per i quali sarà necessaria una progettazione strutturale e il relativo deposito del progetto al Genio Civile.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Capoliveri, li 11/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferretti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 08/07/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - titoli edilizi
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Ortofoto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Checklist



✓ N° 9 Foto

✓ N° 11 Altri allegati - ricevuta invio elaborati alle parti

✓ N° 10 Altri allegati - elenco note (Aggiornamento al 05/08/2022)



Firmato Da: FERRETTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 580c4f2138de284080b585366995ca7d3



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collesalveti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1
 Fabbricato ad un solo piano fuori terra oltre a locali seminterrati, con area a giardino in proprietà esclusiva. La proprietà è raggiungibile da Via delle Sorgenti - SP n. 4 che collega la SR n. 206 con la periferia di Livorno, e da questa percorrendo per circa 200 mt. Via Macchia Bruciata. L'accesso è da una breve stradello sterrato. Dista dalla frazione di Nugola circa 2 km., 8 km dal paese di Collesalveti e 12 Km. dal centro di Livorno. E' situata a circa 55 mt. s.l.m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 159, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Piano Strutturale adottato con Delibera di C.C. n. 103 del 26.4.2004 e mod. a seguito di accoglimento osservazioni con Del. di C.C. n. 81 del 31.05.2005 - carta del sistema rurale - Tavola 5B - Subsistema rurale con prevalente funzione rurale. Nel Regolamento urbanistico - tav. 13B - Disciplina delle aree in ambito rurale gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 139 dell N.T.A.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Collesalveti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1
 Garage e cantina sottostante il fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 159, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 30.320,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.320,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 159, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	160,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in pessimo stato conservativo, fatiscente, disabitato e primo di qualsiasi manutenzione da anni. Risultano fortemente degradate sia le rifiniture, gli infissi, completamente da sostituire, parte della struttura portante e della copertura, oltre a tutti gli impianti, in parte non più esistenti e/o funzionanti. Sono necessari anche interventi sulle strutture, finalizzati al consolidamento di queste.		
Descrizione:	Fabbricato ad un solo piano fuori terra oltre a locali seminterrati, con area a giardino in proprietà esclusiva. La proprietà è raggiungibile da Via delle Sorgenti - SP n. 4 che collega la SR n. 206 con la periferia di Livorno, e da questa percorrendo per circa 200 mt. Via Macchia Bruciata. L'accesso è da una breve stradello sterrato. Dista dalla frazione di Nugola circa 2 km., 8 km dal paese di Collesalvetti e 12 Km. dal centro di Livorno. E' situata a circa 55 mt. s.l.m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Collesalvetti (LI) - Via Macchia Bruciata n. 9, piano terra-s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 159, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Si veda bene n. 1.		
Descrizione:	Garage e cantina sottostante il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9,
PIANO TERRA-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/04/2008
Reg. gen. 6064 - Reg. part. 1394
Quota: 1
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno
Data: 03/04/2008
N° repertorio: 44406
N° raccolta: 26605
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 02/12/2008
Reg. gen. 21445 - Reg. part. 5324
Quota: 1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno
Data: 28/11/2008
N° repertorio: 45222
N° raccolta: 27291

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 27/01/2022
Reg. gen. 1103 - Reg. part. 781
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLESALVETTI (LI) - VIA MACCHIA BRUCIATA N. 9, PIANO
TERRA-S1

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 07/04/2008

Reg. gen. 6064 - Reg. part. 1394

Quota: 1

Importo: € 112.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 44406

N° raccolta: 26605

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 02/12/2008

Reg. gen. 21445 - Reg. part. 5324

Quota: 1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Cavallini Marta - Livorno

Data: 28/11/2008

N° repertorio: 45222

N° raccolta: 27291

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 27/01/2022

Reg. gen. 1103 - Reg. part. 781

Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****