

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Emilia Grassi

N.Es. 37/2022

Promossa da :

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

esperto estimatore : Arch. Gabriele Grilli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-----  
PROSPETTO RIASSUNTIVO

### 1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI CON RIFERIMENTI CATASTALI

I beni oggetto della perizia sono siti in via Emilia, 7, località Vada nel comune di Rosignano Marittimo (LI) :

- 1) **Alloggio** posto al piano primo di una palazzina bifamiliare risalente alla seconda metà del secolo scorso ubicata in adiacenza alla via Emilia. L'ingresso è posto sul retro dell'edificio e vi si accede da altra proprietà tramite servitu' di passo. L'appartamento, in buono stato di manutenzione, è raggiungibile tramite il vano scale di proprietà ed è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, cucina, due camere, due bagni e due balconi. E' dotato di un ripostiglio sottoscala accessibile dall'esterno e di una corte di pertinenza su cui insiste un edificio in muratura con due vani accessori in cattivo stato di manutenzione. Sulla corte di pertinenza insistono altri due manufatti realizzati in assenza di autorizzazioni.
- 2) **Terreno** posto in adiacenza alla corte di pertinenza dell'alloggio censito al catasto terreni su cui sono presenti impianti tecnologici e un pozzo in muratura.

### Riferimenti catastali. (all.n°1)

- 1) Alloggio : (Catasto fabbricati) Fg.109, Part. 25 sub 606 , Cat. A/2, Cl. 3, consistenza 7,5 vani, Rendita 987,72
- 2) Terreno : ( Catasto terreni) Fg.109, Part. 409. Classamento : Reddito dominicale Euro 1,63 – Reddito agrario Euro 0,85. Particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 2

### 2) VALORE DI STIMA E A BASE D'ASTA DEL BENE ( LOTTO UNICO)

VALORE DI STIMA	VALORE A BASE D'ASTA
€ 226.000,00 (duecentoventiseimila,00)	€ 197.000,00 (centonovantasettemila,00)

### 3) INTESTAZIONE IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali in data 06.04.2022 , risultano essere censiti in ditta a :

██████████ nata a ██████████ (Codice fiscale ██████████)

Proprietà per 1/1

### 4) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

- **Occupazione del bene.** L'alloggio, alla data del primo accesso (28/04/2022), risultava occupato dalla Proprietaria e per una parte dal Sig. ██████████ in virtù' del contratto di locazione stipulato in data 01/03/2018. L'affittuario ha dato formale disdetta del contratto di affitto in data 31 gennaio 2023.

### 5) ABUSI EDILIZI (all. 2)

Gli abusi edili riguardano la realizzazione di due manufatti edificati sulla corte di pertinenza dell'alloggio risalenti agli anni sessanta del secolo scorso. Si tratta di un edificio realizzato con struttura portante in legno e copertura a doppia falda in tegole marsigliesi con funzione di magazzino ( foto 23, 24) e una tettoia sempre con struttura in legno e copertura in tegole marsigliesi ( foto 25). Le strutture in legno sono in parte realizzate con traversine ferroviarie.

I manufatti non sono sanabili perchè in contrasto con le Norme tecniche di Attuazione del Piano Operativo del comune di Rosignano Marittimo. Inoltre, i materiali e le modalità di realizzazione dei manufatti, risultano incompatibili con le nuove norme per il calcolo strutturale in zona sismica contenute nella normativa NTC 2018 (Norme tecniche per le costruzioni).

Gli abusi non sono sanabili per cui se ne prevede la demolizione.

Gli interventi occorrenti per la demolizione delle opere abusive e lo smaltimento dei materiali sono descritti e quantificati nel Computo Metrico Estimativo. (all. n°3)

### 6) ELENCO PROVENIENZE E FORMALITA' (aggiornato al 15/05/2023). (all. n° 4)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/2006 -Registro particolare 10620 Registro generale 18261. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/985 del 16/06/2006 - ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE - Immobili siti in Rosignano Marittimo (LI).
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/07/2013 -Registro particolare 7047 Registro generale 10310. Pubblico ufficiale CAVALLINI MARCO Repertorio 139035/12287 del 22/07/2013 - ATTO TRA VIVI – DIVISIONE - Immobili siti in Rosignano Marittimo (LI).
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2013 -Registro particolare 7049 Registro generale 10312. Pubblico ufficiale CAVALLINI MARCO Repertorio 139035/12287 del 22/07/2013 -

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in Rosignano Marittimo (LI).

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/07/2013 -Registro particolare 7049 Registro generale 10312. Pubblico ufficiale CAVALLINI MARCO Repertorio 139035/12287 del 22/07/2013 - ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in Rosignano Marittimo (LI).
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2013 -Registro particolare 7050 Registro generale 10313. Pubblico ufficiale CAVALLINI MARCO Repertorio 139035/12287 del 22/07/2013 - ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in Rosignano Marittimo (LI).
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2021 -Registro particolare 14852 Registro generale 21506. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 3880/2021 del 23/11/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Rosignano Marittimo (LI).
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2022 -Registro particolare 1615 Registro generale 2257. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 4359/2021 del 27/01/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Rosignano Marittimo (LI).

#### **7) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA**

Non sono state accertate cause ostative alla vendita.

**N. Es. 37/2022**

**PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE SITO IN VIA EMILIA, 7 (VADA) ROSIGNANO MARITTIMO**

Sommario

- A) Descrizione dei luoghi e dell'immobile
- B) Inquadramento urbanistico
- C) Conformità urbanistico edilizia
- D) Certificato di abitabilità
- E) Descrizione del metodo di stima
- F) Valore di stima e valore a base d'asta
- G) Imposta di registro
- H) Agevolazioni fiscali
- I) Diritto di prelazione

Il sottoscritto arch. Gabriele Grilli nato a Livorno il 25/06/1960, con studio in Livorno, via Ernesto Rossi,34, iscritto al n° 216 dell'Albo Prov.le degli Architetti PPC di Livorno, nominato dal Giudice Dott.ssa Emilia Grassi quale esperto estimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto, avendo completato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri immobiliari ed il Comune di Rosignano Marittimo, stante il quesito proposto, espone quanto segue :

**A) Descrizione dei luoghi e dell'immobile**

Come evidenziato dal verbale di primo accesso, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto della perizia in data 28/04/2022. Successivamente, in data 04/05/2022 e in data 21/04/2023 sono stati effettuati altri due sopralluoghi. **(all. n° 5)**

I beni oggetto della perizia sono ubicati in località Vada nel comune di Rosignano Marittimo (LI) via Emilia n° 7. L'abitazione è posta al piano primo di un edificio bifamiliare articolato su due livelli la cui costruzione è risalente alla metà del secolo scorso (foto n°1,2,3). L'edificio è posto in adiacenza alla via Emilia ed è realizzato in muratura portante, la copertura è del tipo a padiglione. L'accesso all'appartamento è posto sul retro dell'immobile (rispetto al fronte che affaccia sulla via Emilia) ed è accessibile tramite servitu' di passo pedonale (foto 4,5). L'alloggio è in buone condizioni di manutenzione, ha ingresso indipendente (foto 7) ed è servito dal vano scala privato (foto 8,9). E' composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, cucina, due camere, due bagni e due balconi (foto da 10 a 18). Nel vano sottoscala con accesso esterno (foto 6) si trova la caldaia che serve l'intero alloggio (foto 31). Nella corte di pertinenza insiste un edificio in muratura mancante della copertura e in cattivo stato di manutenzione in cui si trovano due locali (foto da 19

a 22) e due manufatti realizzati abusivamente presumibilmente risalenti agli anni sessanta del secolo scorso. Si tratta di un edificio realizzato con struttura portante in legno e copertura a doppia falda in tegole marsigliesi con funzione di magazzino ( foto 23,24) e una tettoia sempre con struttura in legno e copertura in tegole marsigliesi ( foto 25).

La planimetria catastale dell'alloggio (**all. 1**) è difforme dall'esistente in quanto mancante della finestra ubicata sul lato sud. Se ne prevede quindi la regolarizzazione tramite la presentazione della relativa pratica catastale.

Contigua alla resede di pertinenza dell'alloggio è ubicata un'area a verde ( Foglio 109 part.409) che di fatto costituisce l'ampliamento del giardino. Sull'area a prato trovano posto alcune alberature ( foto 27) e alcuni impianti tecnologici ( foto 28,29,30). Nell'angolo nord-ovest è ubicato un vecchio pozzo in muratura con strutture accessorie anch'esse in muratura (foto 26). Attualmente il tracciato della recinzione metallica a maglia sciolta di delimitazione della proprietà in prossimità del pozzo e dei manufatti in muratura non corrisponde all'estratto di mappa catastale (**all.2**). Per questo motivo è necessario effettuare un riconfinamento catastale della particella per verificare l'esatto tracciato della recinzione di delimitazione della proprietà e l'effettiva proprietà del pozzo ubicato sul confine con la proprietà adiacente.

L'intera palazzina e l'ampia corte circostante sono succeduti a [redacted] in forza di denuncia di successione in morte del padre [redacted] ( denuncia di successione registrata a Livorno il 16 giugno 2006 al n.34 Vol.985 e ivi trascritta in data 08 agosto 2006 al n.10620 particolare). L'atto di divisione dell'intera proprietà ( repertorio n.139.05 – raccolta n.12.297) contenuto nella pratica edilizia Comunic. Art.6 DPR 380/2001 pratica numero 1235/2014 numero prot. 47335/2014 tra [redacted] (**all. 7f**) evidenzia le servitu' gravanti sulle rispettive proprietà relativamente alla servitu' di passo e alle servitu' riguardanti gli impianti tecnologici.

#### **Costi per la regolarizzazione edilizia**

Per la demolizione e smaltimento dei due manufatti il costo è preventivati in euro 5.571,11. (**all.3**)

Per la pratica di variazione catastale dell'alloggio (DOCFA) il costo è preventivato in euro 350,00.

Per la pratica di riconfinamento catastale della part.409 il costo preventivato è di euro 1.500,00.

#### **B) Inquadramento urbanistico**

Come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**all. n°6**) l'area su cui ricadono gli immobili risultano nel vigente atto di governo con le seguenti previsioni:

**Area "Ea"**. Individuata nelle tavole TUR " Territorio urbanizzato rurale" e definita "area agricola", è la parte del territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato".

#### **Vincoli dell'area :**

— pericolosità idraulica (I1)

- pericolosità da alluvione bassa (P1)
- pericolosità geologica bassa (G1)
- aree ricadenti nelle zone vulnerabili da nitrati
- parzialmente ricadente nella fascia di rispetto stradale
- l'area ricade all'esterno del perimetro degli studi di microzonizzazione come evidenziato nella tavola GEO 2 " Carta della pericolosità sismica"



### **C) Conformità urbanistico edilizia (da all.7a a all. 7f)**

Presso gli uffici del Comune di Rosignano Marittimo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie afferenti l'alloggio in oggetto:

- Permesso di costruzione n° 99 del 1970 in cui si autorizza la sopraelevazione dell'immobile e la contestuale creazione dell'alloggio a piano primo. Certificato di Abitabilità. **(all. 7a)**
- Denuncia inizio attività pratica numero 945/2007 - prot. 22355/2007. **(all. 7b)**
- Denuncia inizio attività pratica numero 1013/2009 - prot. 25443/2009. **(all.7c)**
- SCIA attestazione di conformità in sanatoria pratica numero 545 del 2013 prot. 21180/2013. **(all.7d)**
- SCIA pratica numero 1526/2013 - prot. 544488/2013. Oggetto della pratica è la creazione di un vano finestra nel soggiorno, il consolidamento dei balconi e l'installazione di una stufa a pellet . Con tale pratica si intendevano ristrutturare anche i locali ripostiglio presenti nella corte di pertinenza, la ristrutturazione però non ha avuto luogo.**(all.7e)**
- Comunic. Art.6 DPR 380/2001 pratica numero 1235/2014 – numero prot. 47335/2014. Modifiche all'impianto fognario con autorizzazione allo scarico. **(all.7f)**

### **D) Certificato di abitabilità (all.7a)**

- Permesso di abitabilità per case di nuova costruzione. Autorizzazione del Comune di Rosignano Marittimo del 19 dicembre 1970 riferita al Permesso di costruzione n° 99/1970.

### **E) Descrizione del metodo di stima**

- Determinazione della superficie commerciale ( **all.8**) e della superficie ragguagliata ( **all.9**)

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo la norma UNI EN 15733 – DPR 138/1998:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; I muri esterni sono calcolati fino a un massimo di 50 cm.

- le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi, locali accessori con accesso indiretto e aree di pertinenza;

La superficie ragguagliata ha compreso anche la superficie della particella 409 in quanto estensione del giardino attribuendo il fattore demoltiplicativo 0,02 come per la superficie della corte di pertinenza oltre i 25 mq.

Il calcolo delle superfici è stato effettuato previo opportuno rilievo metrico. ( **all.2 e all.10**)

#### **- Metodo di stima**

Il metodo di stima adottato è quello denominato "MARKET COMPARISON APPROACH". Per la determinazione del valore del bene in oggetto viene utilizzato il metodo comparativo, che terrà conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, quali l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, il livello delle finiture dei vari ambienti nonché la richiesta ed il valore di mercato di immobili similari posti nelle immediate vicinanze del cespite stimato.

Le risultanze delle indagini di mercato hanno rilevato che per beni aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto vengono attribuiti valori medi unitari di € 1.600,00 al metro quadro lordo di costruzione. I criteri di stima tengono conto dell'attuale valore unitario per immobili di caratteristiche e dimensioni analoghe a quello in oggetto, ubicati in analoghe zone urbanizzate, applicando fattori demoltiplicativi diversi per le superfici in relazione alla loro destinazione.

#### **- Beni comparabili e parametri utilizzati per il calcolo**

Nella zona su cui insiste il fabbricato da valutare sono stati reperiti 5 immobili con caratteristiche similari utilizzati per la comparazione:

A – Immobile sito in Rosignano Marittimo, frazione Vada compravenduto in data 07/02/2023  
Repertorio n.62936 – Raccolta n. 26272

B – Immobile sito in Rosignano Marittimo, frazione Vada compravenduto in data 05/08/2021  
Repertorio n.2992– Raccolta n. 2678

C– Immobile sito in Rosignano Marittimo, frazione Vada compravenduto in data 23/12/2022  
Repertorio n.24482– Raccolta n. 12268

D – Immobile sito in Rosignano Marittimo, frazione Vada compravenduto in data 27/01/2022  
Repertorio n.22206 – Raccolta n. 14518

E\* – Immobile sito in Rosignano Marittimo, frazione Vada compravenduto in data 06/03/2020  
Repertorio n.116246 – Raccolta n. 18658

#### **- Valorizzazione utilizzata :**

Si assume quale valore medio del bagno € 5.000.

Si assume quale valore medio del garage/posto auto € 25.000.

Si assume quale valore medio del ripost./loc.sgombero € 8.000.

Si assume quale valore medio del giardino € 15.000.

Costo marginale manutenzione da 1 a 2 € 40.000.

Costo marginale manutenzione da 2 a 3 € 80.000.

Costo marginale collocazione 1) - € 20.000 2) € 0,00 3) € 20.000.



TABELLA DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	E*	subject
Prezzo	€ 160.000,00	€ 195.000,00	€ 168.630,00	€ 144.000,00	€ 180.000,00	
data (mesi)	3	9	5	16	38	-
Superficie principale	74 mq	135 mq	77 mq	74 mq	109,4 mq	146,30 mq
bagni (n°)	2	1	1	1	1	2
Garage/posto auto	1	1	1	1	1	0
Cantina/ripostiglio/locali sgombero	0	1	0	0	1	1
giardino	1	1	1	1	1	1
collocazione	2	2	2	2	1	1
Stato di manutenzione (1 mediocre, 2 sufficiente, 3 buono)	3	1	3	2	2	2
Superficie totale convenzionale	74 mq	135 mq	77 mq	74 mq	109,4 mq	146,3 mq

TABELLA PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	E*
data (mesi)	€ 246,67	€ 300,63	€ 259,97	€ 222,00	€ 277,50
Superficie convenzionale	€ 2.162,16	€ 1.444,44	€ 2.190,00	€ 1.945,95	€ 1.645,34
Bagno	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Garage/posto auto	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Cantina/ripostiglio/locali sgombero	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.000,00
giardino	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
collocazione	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
Stato di manutenzione (1 mediocre, 2 sufficiente, 3 buono)	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 80.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	E*
Prezzo	€ 160.000,00	€ 195.000,00	€ 168.630,00	€ 144.000,00	€ 180.000,00
data (mesi)	€ 740,00	€ 2.705,63	€ 1.299,86	€ 3.552,00	€ 10.545,00
prezzo sub.	€ 316.324,32	€ 211.322,22	€ 320.397,00	€ 284.691,89	€ 240.712,98
Bagno	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Garage/posto auto	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00
Cantina/ripostiglio/locali sgombero	€ 8.000,00	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
collocazione	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	€ 0,00
Stato di manutenzione	-€ 40.000,00	€ 40.000,00	-€ 40.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 240.064,32	€ 214.027,85	€ 249.696,86	€ 256.243,89	€ 231.257,98

Valore di mercato media € 238.258,18

Valore la mq dell'immobile € 238.258,18 : 146,30 mq = 1.628,55 €/mq (1.600,00 €/mq arr.)

Stato attuale					
	sup. lorda	coeff. Omog.	sup. raguagliata	valore unit.	Valore
abitabile	108,36 mq	1,00	108,36	1600,00 €/mq	€ 173.376,00
balcone	9,77 mq	0,25	2,44	1600,00 €/mq	€ 3.908,00
pt	17,81 mq	1,00	17,81	1600,00 €/mq	€ 28.496,00
rip piano terra	3,75 mq	0,25	0,94	1600,00 €/mq	€ 1.500,00
rip esterno	14,67 mq	0,25	3,67	1600,00 €/mq	€ 5.868,00
giardino	25,00 mq	0,10	2,50	1600,00 €/mq	€ 4.000,00
giardino ecced	229,22 mq	0,02	4,58	1600,00 €/mq	€ 7.335,04
Part. 409	300,00 mq	0,02	6,00	1600,00 €/mq	€ 9.600,00
			<b>146,30 mq</b>	<b>totale</b>	<b>€ 234.083,04</b>

METODO DI CALCOLO: raggugli apportati mediante i rapporti mercantili delle superfici secondarie di cui all'allegato C del DPR 138/1998



Il valore di mercato individuato risulta confermato anche dai valori di riferimento dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) che variano da un minimo di €/1.350,00 a un massimo di €/mq1.750,00 . Tali dati sono riferiti al secondo semestre del 2022 ( ultimo disponibile) per la Provincia: LIVORNO - Comune: Rosignano Marittimo - Fascia/zona: Extraurbana/ Poderone-Poggio Ginepraio-Casina-Il Palazzo Malandrone-Le Presette-Villa Nardi-Paltriatico-Poggetto - Codice di zona: R5 -Tipologia prevalente : Residenziale.

#### **F) Valore di stima (Lotto unico)**

Per l'immobile in oggetto, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riteniamo quindi corretto applicare un valore di mercato di **€ 1.600,00/mq.**

Superficie convenzionale **146,30 mq**

€ 1.600,00/mq x 146,30 mq = **€ 234.080,00**

Al valore del bene si devono detrarre gli oneri derivanti dai lavori occorrenti per la demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi e per la redazione delle pratiche catastali descritte. Il costo complessivo ammonta a euro 7.421,11.

VALORE DI STIMA € 234.080,00 – € 7.421,11 = € 226.658,89 ( arr. € 226.000,00)

#### **Valore a base d'asta del bene**

Nello stabilire il valore a base d'asta dovremo tener conto del fatto che trattasi di vendita giudiziaria, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma esposto alla pubblica vendita. Il futuro aggiudicatario non ha la certezza di entrarne in possesso in tempi brevi dalla data del pagamento non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora dovesse ricorrere a finanziamenti bancari. Tali limitazioni influiscono quindi sul valore che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere per un immobile simile posto sul libero mercato. L'abbattimento proposto è del 13% del valore di mercato.

€ 226.000,00 x 13 % = € 29.380,00 ( arr. 29.000,00)

VALORE A BASE D'ASTA € 226.000,00 - € 29.000,00 = €197.000,00

<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>
<b>€ 226.000,00</b> (duecentoventiseimila,00)	<b>€ 197.000,00</b> (centonovantasettemila,00)

#### **G) Imposta di registro**

La vendita del bene è soggetta a imposta di registro

#### **H) Agevolazioni fiscali**

Il bene rientra nelle categorie catastali per le quali è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

**l) Diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs.122/2005**

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

A disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti, ringraziando per l'incarico ricevuto, distintamente saluta.

Livorno, 25 maggio 2023

perito estimatore

Arch. Gabriele Grilli

Copia della presente è stata consegnata alle Parti. Una copia comprensiva degli allegati è stata consegnata in forma cartacea (compreso estratto della relazione con specificati gli abusi) e tramite PCT alla cancelleria del Tribunale di Livorno.

**Seguono documentazione fotografica e allegati**

**Allegati :**

- all.1) Visure storica catastale , Planimetrie catastali, Estratto catastale.
- all.2) Planimetria con indicazione degli abusi riscontrati
- all.3) Computo metrico estimativo dei lavori occorrenti per demolizione e smaltimento abusi
- all.4) Ispezione ipotecaria del 10/09/2019
- all.5) Verbali sopralluoghi
- all.6) Certificato di destinazione urbanistica
- all.7) Pratiche edilizie presentate. Certificato di abitabilità.
- all.8) Determinazione della superficie commerciale
- all.9) Determinazione superficie ragguagliata
- all.10) Rilievo dell'alloggio

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 – Facciata lato via Emilia



FOTO 2 – Facciata retro

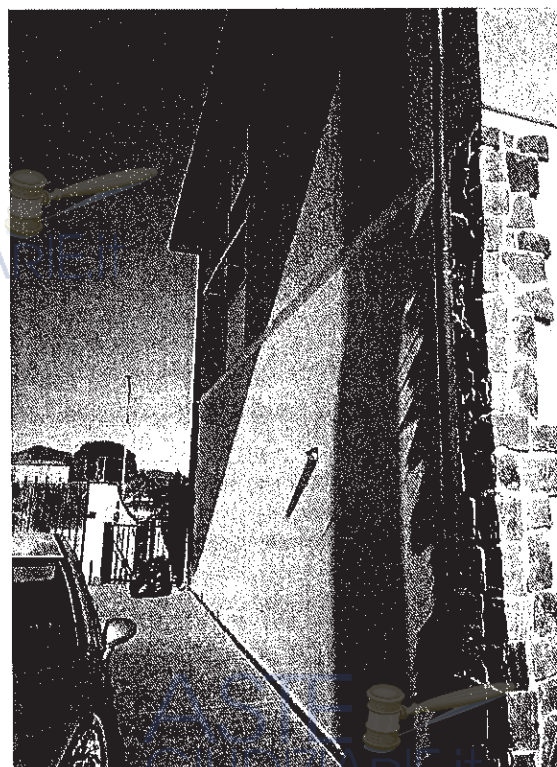


FOTO 3 – Facciata laterale

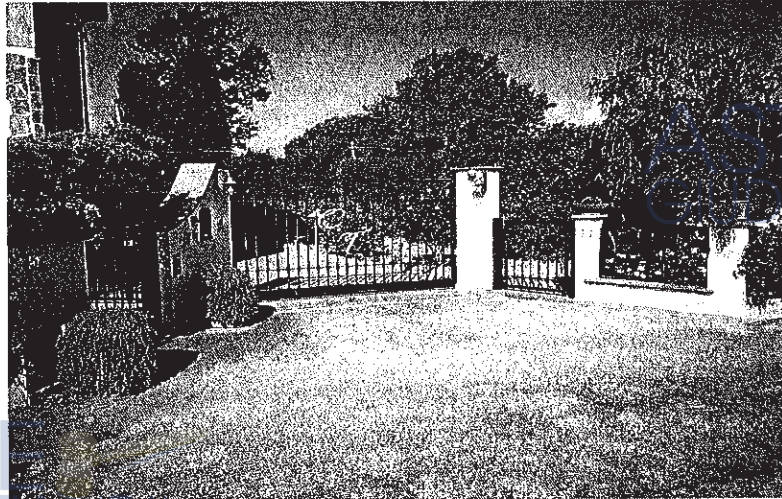


FOTO 4 – Ingresso alla proprietà



FOTO 5 – Accesso con servitu' di passo

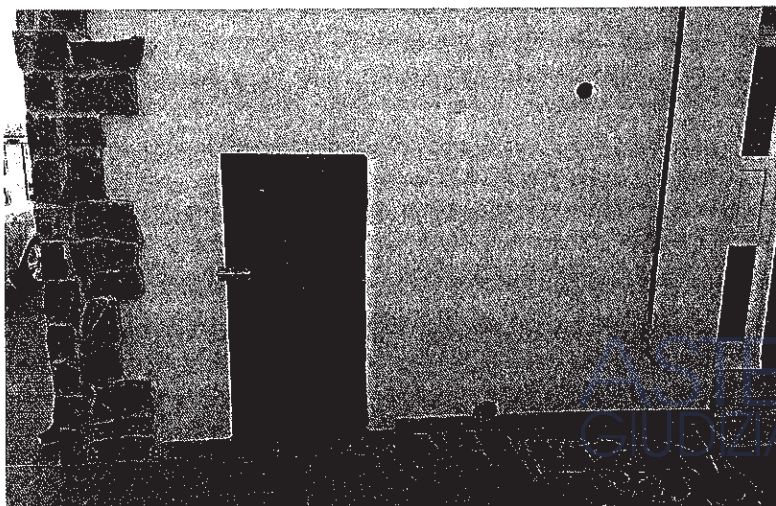


FOTO 6 – Accesso al ripostiglio sottoscala

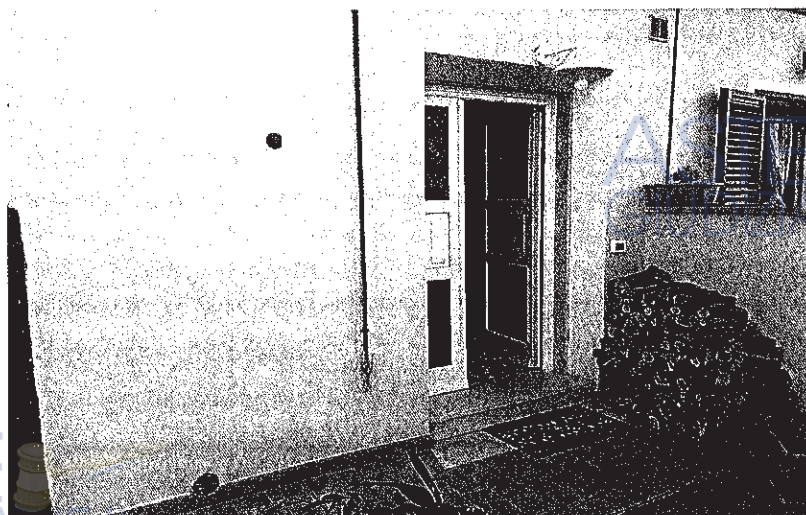
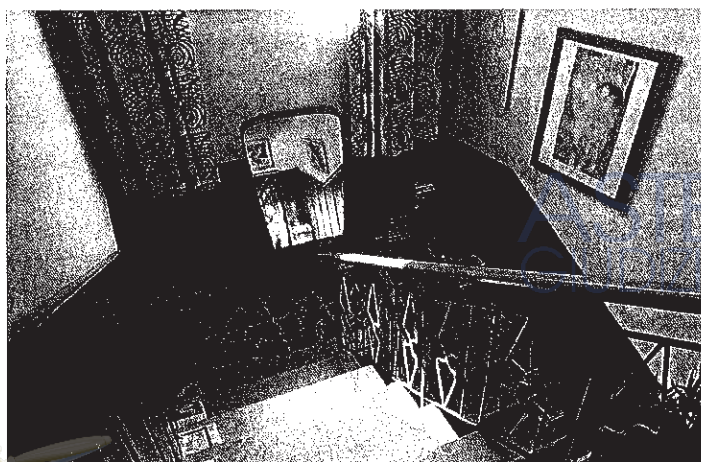


FOTO 7 – Accesso abitazione



FOTO 8 – Disimpegno piano terra



ASTE GIUDIZIARIE.IT FOTO 9 – Vano scale



FOTO 10 – Disimpegno piano primo



FOTO 11 – Soggiorno/pranzo



FOTO 12 – Angolo cottura



FOTO 13 – Camera 1



FOTO 14 – Soppalco accessibile dalla camera



FOTO 15 – Bagno 1

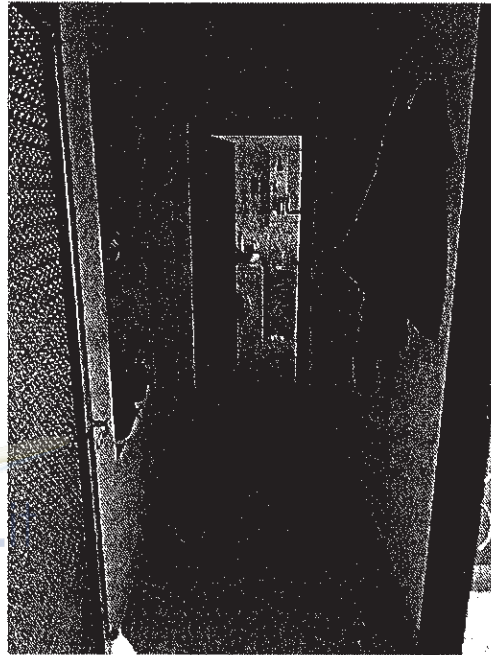


FOTO 16 – Corridoio

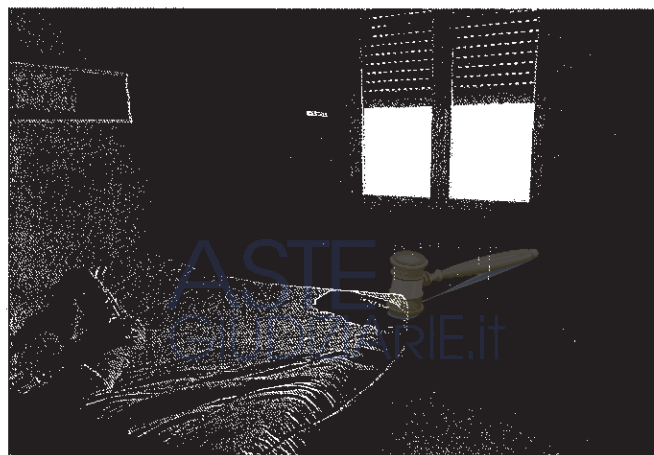


FOTO 17 – Camera 2



FOTO 18 – Cucina / Pranzo



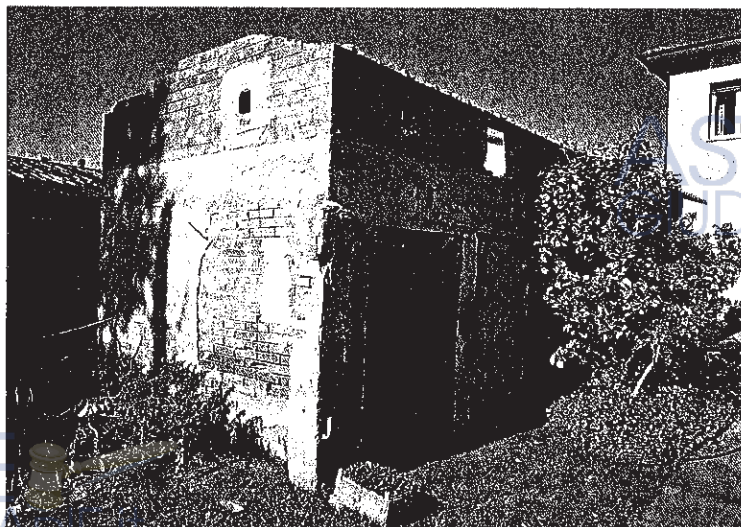


FOTO 19 – Annessi in muratura



FOTO 20 – Annessi in muratura e recinzione

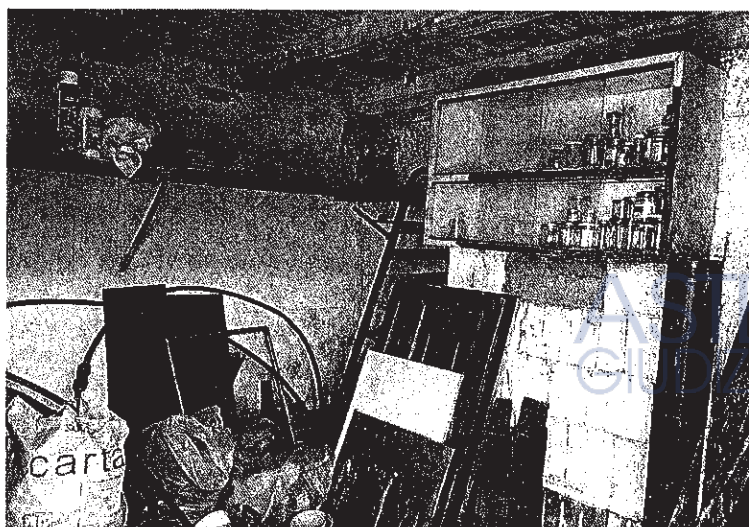


FOTO 21 – Interno annessi

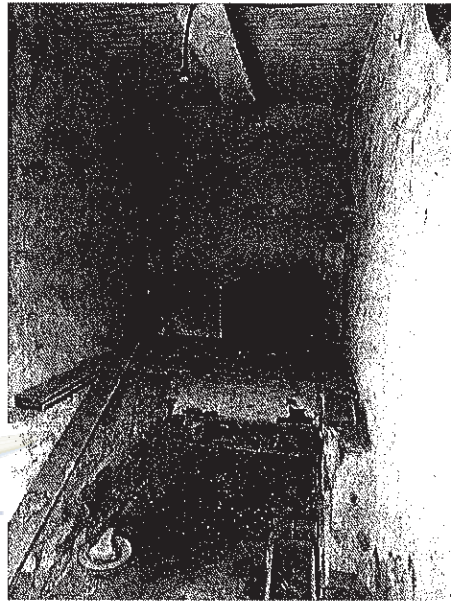


FOTO 22 – Interno annessi

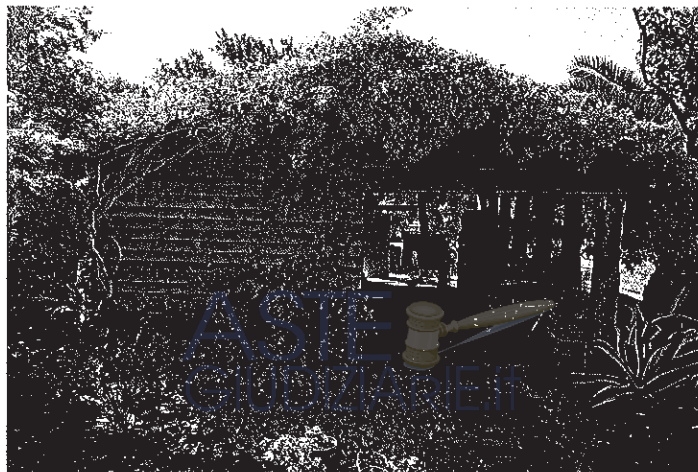


FOTO 23 – Annesso in legno

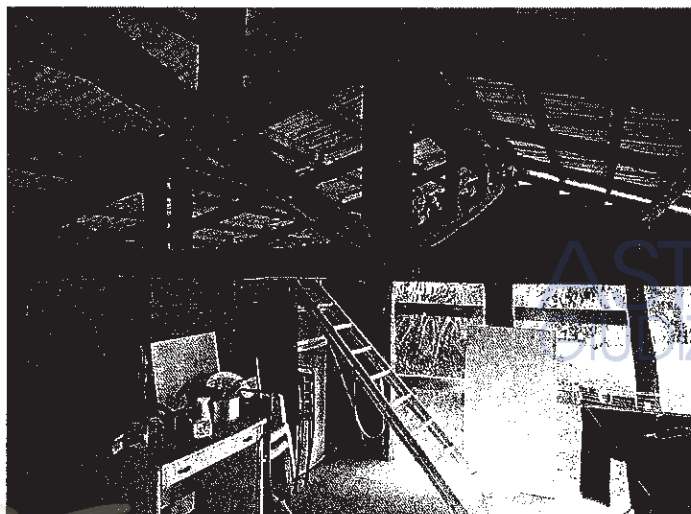


FOTO 24 – Interno annesso in legno

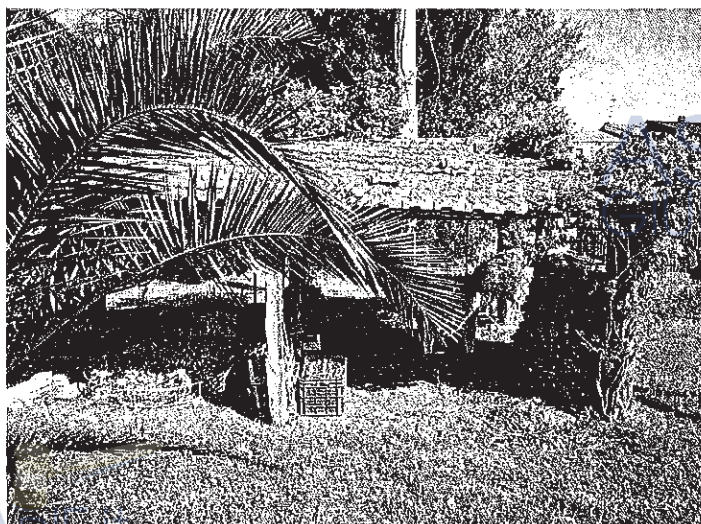


FOTO 25 – Tettoia con struttura in legno



FOTO 26 – Pozzo



FOTO 27 – Particella 409

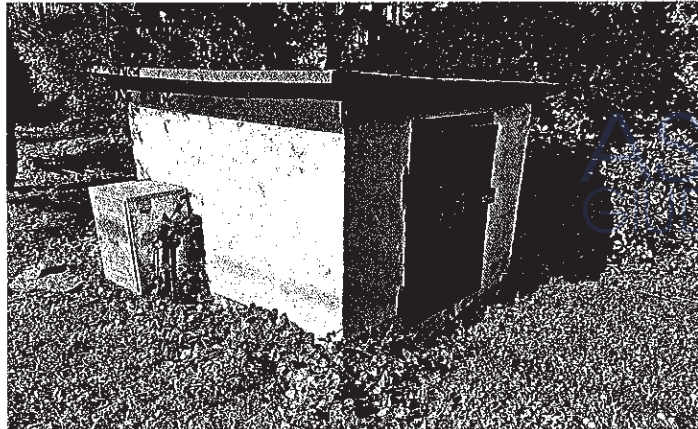


FOTO 28 – Part.409 – Locale tecnico



FOTO 29 – Part. 409- Interno



FOTO 30 – Part.409 – Serbatoio GPL

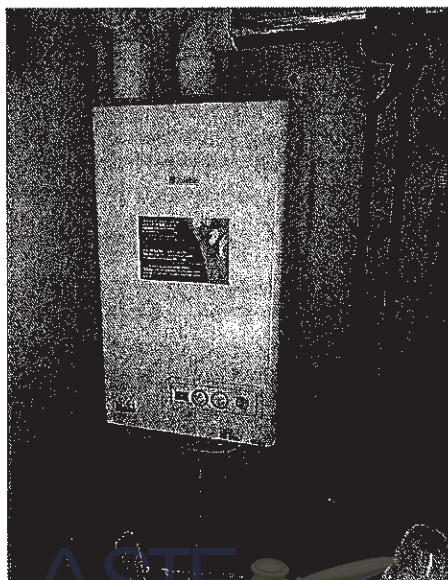


FOTO 31 – Caldaia nel sottoscala



FOTO 32 – Fossa Imhoff