

**STUDIO TECNICO**

Dr. Ing. Alessandro BARTALINI BIGI  
Via A. Mangini n.13 -Tel/Fax 0586/081121- 57126 LIVORNO  
P.I. 01003780499 - C.F. BRT LSN 62S18 D612K  
e-mail:ing.bartalini@libero.it  
PEC:alessandro.bartalini@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

ALL' ILL.MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Emilia GRASSI

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare N.09/2023

Esperto Estimatore: Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

Data Giuramento:03/07/2023

Data Prossima udienza:11/01/2024

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano  
secondo posto nel comune di Collesalveti (LI)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Loc. Stagno via VIII Marzo n.47 con cantina ubicata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Emessa con: DADTAI INI BICI MI ESSAMINDO Emessa con: ADIIBABEC CD A MFC CA 3 Carta# 1047000007431-600901400207-4800



nel seminterrato e posto auto ubicato nella corte condominiale.



#### RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n. A-1234 e con studio in Livorno Via A. Mangini n.13, in qualità di esperto estimatore che prestava giuramento il 03/07/2023 come da verbale che si allega in copia (All.01), dopo aver eseguito tutti gli adempimenti e sopralluoghi del caso, risponde al quesito postogli:

#### 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

##### 1.1. Ubicazione

Appartamento per civile abitazione accessibile da via VIII Marzo n.47 in Collesalveti loc. Stagno (LI), posto al piano secondo di un fabbricato condominiale di n.08 piani fuori terra dotato di ascensore, così composto:

-Piano secondo: ingresso, soggiorno con angolo cottura con balcone, veranda, disimpegno, n. 03 camere, n. 02 bagni.

-Piano terra: locale cantina, nella corte condominiale è presente un posto auto



## 1.2 Diritti reali

I beni risultano di proprietà del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di intera proprietà, in  
forza di: atto di compravendita a rogito notaio  
Dott. [REDACTED] di [REDACTED] in data  
[REDACTED], trascritto all'Agenzia delle Entrate -  
Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di  
Livorno - il [REDACTED] al n. [REDACTED] particolare e  
n. [REDACTED] generale.

## 1.3 Corrispondenza con pignoramento

I beni sono stati pignorati con pignoramento del  
13/01/2023 notificato dall'Ufficiale Giudiziario  
del Tribunale di Livorno e trascritto in data  
[REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] loc. [REDACTED]  
(LI)c. [REDACTED] per l'intera proprietà.

## 1.4 Disponibilità del bene

L'immobile in oggetto risulta essere abitato dal  
sig. [REDACTED] di nazionalità Italiana e  
familiari conviventi così come constatato durante  
il sopralluogo del [REDACTED] (All.02) e riportato  
dal certificato di residenza allegato (All.10).  
Secondo quanto riscontrato da visura presso  
l'Agenzia delle Entrate, come da documentazione

allegata (All.03), a nome del sig. [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] non risultano essere stati  
sottoscritti alla data del [REDACTED] contratti di  
locazione o comodato per l'immobile oggetto di  
pignoramento.

L'immobile, ai fini della vendita risulta occupato  
dall'esecutato e da familiari conviventi tra cui  
due figli minorenni.

## 2. SITUAZIONE CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

### 2.1 Dati catastali, conformità e confini

L'appartamento con la cantina risultano censiti  
all'Agenzia del territorio - Catasto Fabbricati  
della Provincia di Livorno, comune censuario di  
Collesalvetti, al foglio 27, particella 1584,  
subalterno 4, categoria A/2 classe 4, Consistenza  
5,5 vani, Sup. catastale 100,97 mq escluse le aree  
scoperte, rendita catastale € 525,49;

Il posto auto risulta censito all'Agenzia del  
territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di  
Livorno, comune censuario di Collesalvetti, al  
foglio 27, particella 1582, subalterno 29,  
categoria C/6 classe 1, Consistenza 11 mq, rendita



catatale € 9,66; sempre dalla visura cataatale  
l'immobile risulta ubicato nel Comune di  
Collesalveti (LI) Loc. Stagno Via VIII Marzo n.47,  
piano 2°. Nella planimetria cataatale  
dell'appartamento (all.04), la distribuzione  
interna non presenta difformità con lo stato di  
fatto.

L'unità immobiliare risulta intestata al sig.  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.  
[REDACTED] per l'intera proprietà  
(all.05).

Confini: area condominiale, altro appartamento di  
piano, altro condominio aderente, alla via VIII  
Marzo l'area condominiale, salvo se altri.

**L'appartamento, risulta conforme alla planimetria  
cataatale attualmente in atti. (all.05-06)**

## **2.2 Regolarità edilizia-urbanistica**

L'appartamento con cantina e posto auto oggetto di  
pignoramento, è stato realizzato in forza di  
intervento edilizio edificato con Concessione n.72  
pratica n.16/1979 rilasciata il 12/07/1980.  
Ulteriore concessione n.39 Variante n.16/1  
rilasciata il 26/03/1983. E' stata ulteriormente  
presentata e rilasciata la concessione in sanatoria

n.177 (pratica n.294/94) rilasciata il 19/09/1994.  
Il fabbricato condominiale ove l'immobile pignorato si trova inserito si trova ubicato su di un appezzamento di terreno posto nel Comune di Collesalvetti loc. Stagno lungo la via VIII Marzo al civico n.47. L'appartamento e la sua distribuzione interna risultano conformi agli elaborati delle concessioni, loro varianti, presentate presso il Comune di Collesalvetti, Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica (All.06)

**L'appartamento, e le pertinenze per i motivi esposti risultano conformi.**

#### **2.4 Certificato di abitabilità**

La certificazione di abitabilità/agibilità risulta a suo tempo depositata ed è la n.53 del 18/11/1983 vedi (All.07).

#### **2.5 Situazione rispetto al D.lgs 42/2004 (ex Legge 1089/39)**

L'appartamento non risulta vincolato né come bene artistico (ex L. 1089/39) né come bene ricadente in zona soggetta a vincolo paesaggistico (T.U. 42/2004 parte III ex Legge 1497/39). Una parte della resede esterna a comune del condominio risulta soggetta a

vincolo idrogeologico.

### 3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Livorno - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Livorno - con i repertori aggiornati al 17/02/2023 (all.08), sul bene immobile in oggetto, nel ventennio, risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità con l'esclusione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli annotate con cancellazione totale:

#### 3.1 Trascrizioni relative alla proprietà

- Rep. N.4251 del 06/03/2000 trascritto il 07/03/2000 ai nn.1947/3527 atto di compravendita del Notaio [redacted] di Livorno da [redacted] in favore di [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno in regime di comunione di beni relativamente ai beni oggetto della procedura esecutiva censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti come segue:

-Appartamento con cantina al foglio 27, particella 1584, subalterno 4, categoria A/2 classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 100 mq, 97 mq





-Al sig. [REDACTED] gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti nel modo seguente:

con atto di compravendita del [REDACTED] del Notaio [REDACTED] di Livorno n. rep. 53262 trascritto il 14/12/2011 ai nn. 13014/19779 da potere di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

### 3.2 Trascrizione pignoramento

N. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 13/01/2023 rep. n.195 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno. Pignoramento immobiliare a favore di

[REDACTED] loc. [REDACTED] fiscale: [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di intera proprietà. Trascritto:

-sull'intera proprietà dell'appartamento posto in via VIII Marzo n.47 loc. Stagno Collesalvetti (LI) censito al Catasto fabbricati del Comune di Collesalvetti LI al foglio 27, particella 1584,

subalterno 4, categoria A/2 classe 4, Consistenza 100 mq., 97 mq. escluse le aree scoperte rendita catastale € 525,49;

- sull'intera proprietà di Posto auto posto in via VIII Marzo n.47 loc. Stagno Collesalvetti (LI) censito al Catasto fabbricati del Comune di Collesalvetti LI al foglio 27, particella 1582, subalterno 29, categoria C/6 classe 1, Consistenza 11 mq., rendita catastale € 9,66

### 3.3 Iscrizioni

- N. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. Fiscale [REDACTED] per Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] di mutuo da estinguersi in anni trenta; gravante sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

-N. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca giudiziale, per decreto ingiuntivo, a favore di [REDACTED], cod. fiscale n. [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] per Euro [REDACTED] a garanzia di un debito, in linea capitale, di Euro [REDACTED].

-N. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca giudiziale, per decreto ingiuntivo, a favore di



[redacted], cod. fiscale [redacted] e domicilio ipotecario eletto in [redacted], via [redacted] n. [redacted] per Euro [redacted] a garanzia di un debito, in linea capitale, di Euro [redacted].

-N. [redacted] nascente da ipoteca per concessione amministrativa/riscossione, a favore di [redacted] [redacted] con sede in [redacted], cod. fiscale [redacted] e domicilio ipotecario eletto in in via [redacted] n. [redacted] in Livorno, per Euro [redacted] ed un debito in linea capitale di Euro [redacted]

#### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale di n.08 piani fuori terra con cantina al piano terra e posto auto esclusivo nella corte condominiale. L'immobile descritto con gli accessori sono ubicati a lato di via VIII Marzo al civico n.47 strada ubicata nella parte periferica Est della frazione Stagno, nel Comune di Collesalveti.

Internamente l'appartamento risulta composto da un disimpegno dal quale si accede ad un soggiorno con



angolo cottura, veranda, balcone ed una camera; E' presente un ulteriore disimpegno dal quale si accede a due camere e n.2 bagni, Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti intonacati ed imbiancati. I solai orizzontali sono realizzati presumibilmente in laterocemento e la copertura è a capanna con manto in tegole di laterizio.

Il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura, i bagni sono dotati di rivestimento in ceramica. Un bagno con finestra è dotato di lavabo, bidet, vaso e vasca. L'altro bagno anch'esso finestrato è dotato di lavabo, vaso e cabina doccia.

La porta d'ingresso è un portoncino semiblindato; I serramenti esterni sono in parte originali in legno con vetro singolo e montano la corrispondente persiana, altri (quelli dei bagni ed il ripostiglio) risultano sostituiti in pvc con vetro-camera. Il serramento di accesso al balcone è in metallo mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, è dotato dei necessari impianti sotto traccia: idrico di adduzione e scarico, elettrico, impianto termico autonomo, con caldaia



e radiatori in ogni stanza.

L'appartamento nel suo complesso si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, si rilevano altresì alcune tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dai tamponamenti esterni.

## 5. VALUTAZIONE

### 5.1 Valore di mercato

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene si procederà alla valutazione con il metodo di comparazione, che consiste nel determinare, attraverso il confronto con i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'oggetto di stima il valore medio a metro quadro lordo, parametro utilizzato comunemente nelle stime immobiliari.

La superficie delle pertinenze, come ripostigli esterni, superfici scoperte, balconi soffitte cantine etc. attraverso l'utilizzo di coefficienti di differenziazione, verrà ragguagliata alla superficie lorda dell'appartamento, in modo da ottenere un'unica superficie commerciale del bene oggetto di stima.



Per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene privo di pesi e servitù corrisponda a:

**Appartamento: mq 100 x €/mq 1.650,00=€165.000,00**  
**(centosessantacinquemila/00)**

**Posto auto esclusivo: mq 11 x €/mq 650,00=€**  
**7.200,00 (settemiladuecento/00 valore arrotondato**  
**per eccesso.)**

## 5.2 Valore a base d'asta

Considerando che, a differenza di quanto avviene con aggiudicazione all'asta giudiziaria di un bene immobile, in una trattativa privata l'acquirente: può ottenere tempi di pagamento più dilazionati nel tempo; è maggiormente tutelato per i difetti occulti che dovessero manifestarsi successivamente all'immissione in possesso del bene; ha la possibilità di visionare personalmente più volte il bene oggetto della compravendita; non ha difficoltà nel prendere possesso del bene acquistato; si ritiene pertanto che il valore a base d'asta corrisponda al valore di mercato ridotto del 10% per un importo arrotondato pari a €

**172.200,00x0,90=€155.000,00**

**(centocinquantacinquemila/00 arrotondato per**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



eccesso).

### 5.3 Imposte indirette trasferimento immobiliare.

L'appartamento è di proprietà di privati, e non è pertanto soggetto all'applicazione dell'IVA in caso di vendita.

### 5.4 Oneri condominiali

Il condominio risulta amministrato dall'Amministrazione Immobili [REDACTED] Studio Amm.vo [REDACTED] & [REDACTED], secondo comunicazione ricevuta da detto studio si evince una posizione debitoria al 21/08/2023 per oneri condominiali pari a € [REDACTED] salvo conguaglio come da estratto conto comunicato ed allegato alla presente (vedi all.09).

## 7. CONCLUSIONI

In risposta al quesito formulato dal G.d.E. si riassume quanto segue:

- **Immobile:** L'appartamento per civile abitazione è ubicato al piano secondo, ed è posto in un edificio condominiale nella Fraz. Stagno del Comune di Collesalveti in Via VIII Marzo n.47. L'appartamento risulta dotato di una cantina al piano terra ed un posto auto esclusivo.



- Dati catastali:** L'appartamento con la cantina risultano censiti all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - della Provincia di Livorno, Comune censuario di Collesalveti al foglio 27, particella 1584, subalterno 4, categoria A/2 classe 4, Consistenza 100 mq., 97 mq. escluse le aree scoperte rendita catastale € 525,49;

Il Posto auto posto in via VIII Marzo n.47 loc. Stagno Collesalveti (LI) risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Collesalveti LI al foglio 27, particella 1582, subalterno 29, categoria C/6 classe 1, Consistenza 11 mq., rendita catastale € 9,66

- Alla data del 22/02/2023 sul bene gravano quattro iscrizioni ipotecarie e la trascrizione di un pignoramento,
- **Disponibilità:** il bene è attualmente occupato dalla sig. [REDACTED] e familiari con lui conviventi: moglie e due figli minori.
- **Conformità urbanistica:** bene urbanisticamente conforme.
- **Valore a base d'asta:**  
€ 155.000,00

Livorno, li 07/09/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto

(Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi)



Allegati:

1. Copia giuramento
2. Verbale di sopralluogo
3. Certificazione Agenzia delle Entrate.
4. Planimetrie catastali
5. Visure catastali
6. Documentazione fotografica
7. Abitabilità
8. Visure Conservatoria
9. Allegato spese condominiali
10. Certificato di residenza
11. Planimetria Appartamento Concessione Edilizia
12. Planimetria Cantina Concessione Edilizia

