

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa Emilia GRASSI

Φ

- Esecuzione Immobiliare n° 90/2022
- Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**  
**(Avv. : Roberta BATINI )**
- contro: **A. .... I e C**
- esperto stimatore: **Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI**

Φ

Trattandosi di una unità immobiliare di modesta grandezza e di un piccolo magazzino comunicante, oltre che con l'esterno anche con la stessa unità immobiliare, può essere considerato quindi come un ripostiglio/locale di sgombero di pertinenza dell'appartamento e, pur essendo entrambe le u.i. catastalmente ben individuate, la stima che il sottoscritto effettuerà, date le modeste dimensioni di entrambe le u.i. e soprattutto il loro collegamento dall'interno, sarà effettuata come un singolo lotto in quanto, il magazzino in particolare, pur non essendo pertinenziale, con quelle dimensioni ed in quella localizzazione, certamente non avrebbe mercato. Le u.i. in oggetto sono localizzate nel comune di Collesalveti frazione Vicarello in via di Mortaiolo n.120 (catastalmente n.122) piano terra sia l'appartamento che il magazzino (All. 03). Per accedere ad entrambe le unità immobiliari

(appartamento più magazzino) occorre passare da un area di circa 106 mq censita al N.C.E.U. del comune di Collesalvetti al F.17, part.345, sub.610 come area urbana categoria F1 che non fa parte del presente pignoramento e che attualmente viene utilizzata dagli esecutati come pertinenza esclusiva dell'abitazione e nella quale furono ricavati anche gli spazi per i due posti auto come descritto nella S.C.I.A. n.540 del 2012 mediante la quale si effettuava un frazionamento da un immobile più grande a due immobili più piccoli di cui quello al piano terra è quello oggetto della presente perizia. In questa S.C.I.A. è possibile anche osservare tra i vari allegati, l'atto d'obbligo redatto dalla notaia Dr.ssa Cocchini Roberta di Livorno ( All.12 e All.18) dove, gli allora aventi titolo, dichiaravano di aver garantito il reperimento degli spazi per due posti auto per ciascuna delle due u.i. costituite (come prescrive il regolamento urbanistico del comune in caso di frazionamento). In particolare, gli spazi necessari ai due posti garantiti per l'appartamento oggetto della presente perizia, posto al piano terra, erano stati proprio localizzati ed individuati all'interno della area urbana censita al F.17 part. 345 sub 610 sopra indicata che a suo tempo non è stata trasformata in area comune non censibile (tra appartamento e magazzino) e che purtroppo però non è stata neppure inserita nel pignoramento con le eventuali problematiche che ciò potrebbe comportare sia per accedere alle u.i. in oggetto sia e soprattutto come mantenimento della validità del certificato di abitabilità (e/o della SCIA del 2012) al quale mancherebbe la presenza cioè

di un area da adibire a due posti auto. Delle problematiche sopra esposte è stata edotta tempestivamente anche la G.E., come è possibile vedere nell'allegato 17, la quale ha invitato il c.t.u. a stimare il bene così come pignorato. Per quanto appena detto, sarà onere dell'aggiudicatario mediante i propri professionisti di fiducia un approfondimento delle su dette problematiche che di seguito comunque riprenderemo al solo fine di dare a chi leggerà questa perizia un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a carico del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene. L'edificio di cui fanno parte questi due immobili oggetto di esecuzione immobiliare è un aggregato composto da altre u.i. sia al piano terra che primo e si affaccia, oltre che su corti private anche direttamente su via di Mortaiolo in una zona praticamente in campagna, distante non solo dal centro di Collesalveti ma anche da quello di Vicarello. L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Collesalveti al F.17, Part. 347, Sub.605 mentre il magazzino al F. 17, Part. 347 , Sub.607 e l'area urbana sopra indicata e non compresa nella presente esecuzione ma indispensabile a permettere l'accesso all'appartamento ed al magazzino è censita sempre al N.C.E.U. del solito comune al F.17, Part. 345, Sub. 610.

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI CON RIF.CATASTALI**

1) appartamento per civile abitazione posto al piano terra , di un edificio (meglio aggregato di più edifici) a due piani compreso il piano terreno localizzato nel Comune di Collesalveti frazione Vicarello (LI) via di Mortaiolo nr. 120 (catastalmente 122) , censito al N.C.E.U. di Livorno al **F. 17, part.**

**347, sub. 605, cat. A/2 , classe 3 ,consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81 mq, ed escluse aree scoperte 81 mq., Rendita 360,23 ( All. 05).**

2) magazzino posto al piano terra , di un edificio (meglio aggregato di più edifici) a due piani compreso il piano terreno localizzato nel Comune di Collesalveti frazione Vicarello (LI) sempre in via di Mortaiolo n. 120 (All.3) , censito al N.C.E.U. di Livorno al **F. 17, part. 347, sub. 607, cat.**

**C/2 , classe 5 ,consistenza 15 mq., superficie catastale 18 mq, Rendita 35,64 ( All. 05).**

3) Esiste inoltre un area urbana che delimita da due lati (retro e laterale) gli immobili sopra descritti e dalla quale è necessario passare per accedere ad entrambe le u.i.. Quest'area è ben identificata, non è collegata catastralmente a nessuna delle due u.i. è stata acquistata a parte rispetto alle due u.i. sopra indicate è utilizzata dagli esecutari come resede di pertinenza necessaria all'accesso alle stesse due u.i. , ed è stata infine utilizzata dalla S.C.I.A.

540/12 per la collocazione di due posti auto necessari ed obbligatori per il frazionamento dell'originaria u.i. alle due u.i. derivate e meglio descritto nella

pratica del 2012. Quindi questa porzione di terreno che avrebbe dovuto

essere stata trasformata in un bene comune ( non censibile)

all'appartamento ed al magazzino in realtà è rimasta un'area urbana fuori dal pignoramento i cui identificativi catastali al N.C.E.U. del comune di

Collesalveti sono: **F. 17, part. 345, sub. 610 ( All. 05)**. Delle eventuali

problematiche sopra esposte è stata edotta tempestivamente anche la G.E.,

come è possibile vedere nell'allegato 17, la quale ha invitato il c.t.u. a stimare

il bene così come pignorato.

## 2) VALORE DI STIMA E PREZZO A BASE D'ASTA:

**LOTTO Unico** ( appartamento censito al: F.17, Mapp. 347, sub. 605 , cat.A/2, classe 3, 4,5 vani , 81 mq totali , escluse aree scoperte 81 mq.,rendita 360,23 €. e magazzino censito al: F.17, Mapp. 347, sub. 607 , cat.C/2, classe 5, consistenza 15 mq totali, sup. catastale 18 mq, rendita 35,64 €. )

1) Valore di mercato piena proprietà dei beni per la quota di 1/1 :

**€. 105.500,00**

2) Valore a base d'asta piena proprietà dei beni per la quota di 1/1 :

**€. 95.000,00**

## 3) STATO OCCUPAZIONE IMMOBILI, PRELAZIONI, CONTRATTI AFFITTO

Libero : (abitato dai coniugi esecutati l... ni e ...)

Come è possibile anche vedere dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate non

esistono contratti di affitto e/o di comodato fino alla data del 09-11-2022,

data della risposta della stessa Agenzia a seguito della richiesta del

sottoscritto ( si veda allegato 10).

#### 4) ESISTENZA ABUSI EDILIZI E LORO DATAZIONE :

Dopo aver effettuato il sopralluogo il giorno 09-11-2022 (si veda allegato 02 verbale di primo accesso custode e ctu) ed in precedenza aver osservato che, dopo la pratica n.4064 del 26—02-2019 nella quale sono stati corretti alcuni errori grafici presenti nella planimetria allegata alla S.C.I.A. n. 540/12, non esistono, per l'appartamento e per il magazzino in oggetto, o comunque non è stata data allo scrivente, la possibilità di reperire altre pratiche edilizie depositate presso la casa comunale di Collesalveti (All.12), il sottoscritto può affermare che in questa u.i. **esistono abusi edilizi**. Le difformità edilizie riscontrate riguardano:

- 1) la trasformazione della porta finestra del locale deposito in finestra;
- 2) l'uso del locale deposito che invece è stato trasformato in camera;
- 3) trasformazione del ripostiglio al quale si accede dalla camera matrimoniale in bagno/w.c./lavanderia;
- 4) muretto di altezza 160 cm circa addossato alla parete divisoria tra bagno e camera matrimoniale

il tutto comunque è meglio comprensibile osservando gli elaborati grafici allegati alla presente (All.8).

**una difformità catastale** abbastanza di rilievo da menzionare è invece quella riguardante le spallette della parete contenente la porta del ripostiglio posto in prossimità della cucina che sono invertite rispetto a quelle di diritto e

reali ( quella piccola a sinistra invece che a destra e viceversa),

Tutte queste variazioni non hanno interessato elementi strutturali e pertanto risultano ininfluenti da un punto di vista statico/sismico. Per quanto riguarda gli impianti, quello di riscaldamento è autonomo a metano con termosifoni in alluminio, l'elettrico è funzionante con salvavita, la proprietà ha dichiarato che esistono le certificazioni degli impianti ma che allo stato attuale non ricorda dove si trovino ed in effetti dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente sono scaturiti i certificati di conformità sia dell'impianto termico che del gas.

**Visto quanto appena detto, è chiaro che occorrerà procedere a pratiche di sanatoria a partire dalla regolarizzazione degli abusi sopra indicati ed il tutto, ovviamente, sarà a spese e cura dell'aggiudicatario compresa anche l'eventuale demolizione e rimessa in pristino di parti non regolarizzabili e l'aggiornamento catastale necessario.**

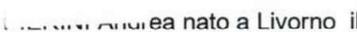
L'appartamento oggetto della presente valutazione, ha il certificato di abitabilità prot. n. 4724 del 15-04-2013 per il quale però l'aggiudicatario, a proprie spese, dovrà controllare, con i propri professionisti di fiducia, la validità dello stesso anche senza la presenza dell'area urbana (F.17; part.345; sub.610) contenente lo spazio necessario ai due posti auto. Per quanto riguarda la datazione delle difformità edilizie presenti nell'immobile, presumibilmente, risalgono al periodo tra il 2019 ed il 2020 cioè subito dopo l'atto di compravendita dei \_ ri

**5) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI :**

consistenza:

- 1 unità immobiliare per civile abitazione sita nel comune di Collesalveti (LI) posta al piano terra di un edificio composto da piano terra e primo in via di Mortaiolo nr. 120 (catastalmente 122) Collesalveti e censita al N.C.E.U. di Collesalveti al **F. 17 part. 347 sub. 605 categoria A/2** classe 3 consistenza 4,5 vani sup. catastale 81 mq; escluse le aree scoperte 81 mq. Rendita 360,23 ;
- 1 unità immobiliare ad uso magazzino sita nel comune di Collesalveti (LI) posta al piano terra del medesimo edificio dell'appartamento in via di mortaiolo n.120 censita al N.C.E.U. di Collesalveti al **F. 17 part. 347 sub. 675 categoria C/2** classe 5 consistenza 15 mq superficie catastale 18 mq; Rendita 35,64 ;

Attuali proprietari per una quota di 1/2 ciascuno sono:

sig.  nato a Livorno il  c.f. 

sig.ra  Livorno il 28 

- L'immobile pervenne ai Sig.ri  NI da **atto notarile pubblico registro di Livorno generale 4777 particolare 3258 del 22-03-2019** rogato dal Notaio Dr. Annamaria MONDANI di Collesalveti per una quota complessiva pari a 1/1 della piena proprietà sia dell'appartamento che del magazzino dai sig.ri  c.f. 

F  or 1/4, F 

per 1/4, S. ... c.f.

per 2/4



- Al sig. ... per la quota di 1/4 ciascuno e al sig. ... per la quota di

l'immobile pervenne da atto di successione registrato a Livorno in data 20-01-2015 ai n.ri 79/9990/15 **trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 13-02-2015 ai n.ri 1877/1409 per la morte di** ... deceduta in data 19-11-2014 eredità accettata con accettazione tacita trascritta a Livorno il 22-03-2019 ai n.ri 4779/3260

- al sig. ... l'immobile pervenne per la quota di 2/4 in virtù del certificato di denuncia di **successione** per legge registrato all'ufficio del registro di Pisa in data 23-03-2017 ai n.ri 1428/88888/17 **trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 08-05-2017 ai n.ri 6950/4570 per la morte di** ... deceduto in data 04-06-2015 eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno in data 22-03-2019 ai n.ri 4780/3261.

- l' ... l'immobile pervenne per i 2/4 della proprietà

- alla sig.ra l ... c.f. , l'immobile pervenne per la quota di 1/1 per **atto compravendita del 20-05-2013** ricevuto dal notaio Cocchini Roberta di Livorno **trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 23-05-2013 ai n.ri**



6811/4631 da Simone Pippini c.f. [redacted] e Valeria [redacted]



[redacted] 25Z per la quota di 1/2 ciascuno.

- Ai sig.ri Pippini Simone e Valeria l'immobile pervenne per la quota di 1/2 ciascuno, con **atto di compravendita del 28-12-2007** del notaio Riccetti Giovanni di Livorno **trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 31-12-2007 ai n.ri 28436/14870** dai seguenti sig.ri:

c.f. [redacted] [redacted]

11, [redacted] [redacted]



[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

per i propri millesimi di proprietà che in totale fanno 1/1

- I sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] divennero proprietari per la quota complessiva di proprietà pari a 576/864 in virtù del **certificato di successione** registrato all'ufficio del registro di Avellino in data 21-06-2005 al n. 25/819 **trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 04-01-2006 ai n.ri**



185/110 per morte di [redacted] ata c.f. [redacted]

eredità accettata con accettazione tacita trascritta a Livorno in data  
31-12-2007 ai n.ri 28439/14873

- I sig.ri [redacted] e [redacted] divennero proprietari per la quota complessiva di proprietà pari a 12/216 in virtù del **certificato di denuncia di successione testamentaria** registrato all'ufficio del registro di Livorno in data 12/09/2003 al n. 3/942 **trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 28-10-2003 ai n.ri18472/10535 per morte di C. [redacted] c.f. [redacted]**

[redacted]G eredità accettata con accettazione tacita  
trascritta a Livorno in data [redacted] 07 ai n.ri 28438/14872

- I sig.ri [redacted] per 1/36 della proprietà [redacted] per 1/54 della proprietà [redacted] per 1/54 della proprietà, [redacted] per 1/36 della proprietà, [redacted] ra per 1/54 della proprietà, **tutti e cinque di cognome**
- I sig.ri [redacted] per 1/18 della proprietà, Immacolata per 1/18 della proprietà e [redacted] per 1/18 della proprietà **tutti e tre di cognome**
- la sig.ra [redacted] ta c.f. [redacted] S Per 2/3 della proprietà, divennero proprietari in virtù della **denuncia di successione in morte del sig. [redacted] c.f. [redacted]**  
**deceduto in data 10-07-2002** successione non trascritta e successiva accettazione tacita di eredità trascritta

presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 31-12-2007 ai n.ri

28437/14871

Il sig. ) divenne proprietario per la quota di 1/1 in data anteriore al ventennio, infatti l'edificio in origine rurale fu ampliato, ristrutturato e cambiato di destinazione d'uso nel 1965/66 dallo stesso ) con licenze edilizie n.56/65 e 20/66, nelle quali egli risulta già essere proprietario a causa della successione n. particolare 997 del 09-03-1955 dalla sig.ra Maddalena Cammela, dell'ulteriore successione n. particolare 4614 del 14-09-1959 dalla sig.ra Lucia Baccata ed anche dell'atto di divisione n. part.1413 del 07-03-1964 di alcuni appezzamenti di terreno, e della porzione di edificio rurale al piano terra.

**CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA :**

non esistono cause ostantive alla vendita.

**PERIZIA: LOTTO UNICO**

La proprietà delle u.i. oggetto della presente perizia è per 1/2 è del sig.

na nato a Livorno il 1. c.f. : per

l'altro 1/2 della sig.ra nata a Livorno il c.f.

U Gli immobili in oggetto sono un appartamento ad uso residenziale ed un locale ad uso magazzino ai quali è possibile accedere sia da una resede esterna (non compresa nella presente esecuzione

immobiliare) a comune tra le due unità immobiliari che dall'interno dell'appartamento stesso. Il tutto fa parte di edificio localizzato nel Comune di Collesalvetti frazione Vicarello via di Mortaiolo e composto da piano terra e primo con diversi appartamenti e locali magazzino. L' appartamento sito in via di Mortaiolo civico 120 (catastalmente 122) si sviluppa per intero al piano terra dell'edificio ed oltre che con il magazzino comunica anche con un area urbana scoperta (resede necessaria oltre che per l'accesso agli immobili in oggetto anche come area nella quale trovare lo spazio per due posti auto obbligatori al frazionamento effettuato e stabilito dalla pratica SCIA n.540 del 2012, tale area però non fa parte del pignoramento e a suo tempo non è stata neppure trasformata in bene a comune ( non censibile) tra magazzino e appartamento. Attualmente viene utilizzata dagli esecutati come pertinenza esclusiva dell'abitazione e nella quale sono stati ricavati anche gli spazi per i due posti auto come decritto nella S.C.I.A. n.540 del 2012 mediante la quale si effettuava un frazionamento da un immobile più grande a due immobili più piccoli di cui quello al piano terra è quello oggetto della presente perizia. In questa S.C.I.A. è possibile anche osservare tra i vari allegati, l'atto d'obbligo redatto dalla notaia Dr.ssa Cocchini Roberta di Livorno ( All.12 e All.18) dove, gli allora aventi titolo, dichiaravano di aver garantito il reperimento degli spazi per due posti auto per ciascuna delle due u.i. costituite (come prescrive il regolamento urbanistico del comune in caso di frazionamento). In particolare, gli spazi necessari ai due posti garantiti per l'appartamento

oggetto della presente perizia, posto al piano terra, erano stati proprio localizzati ed individuati all'interno della area urbana censita al F.17 part. 345 sub 610 sopra indicata che a suo tempo non è stata trasformata in area comune non censibile (tra appartamento e magazzino) e che però, come più volte detto, non è stata neppure inserita nel pignoramento con le eventuali problematiche che ciò potrebbe comportare sia per accedere alle u.i. in oggetto sia e soprattutto come mantenimento della validità del certificato di abitabilità/SCIA degli anni 2012/2013 ai quali mancherebbe un cardine fondamentale, la presenza cioè di un area in prossimità dell'immobile da adibire a due posti auto. Delle problematiche sopra esposte è stata edotta tempestivamente anche la G.E., come è possibile vedere nell'allegato 17, la quale ha invitato il c.t.u. a stimare il bene così come pignorato. Per quanto appena detto, sarà quindi onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia, di approfondire le su dette problematiche ed in questa sede il sottoscritto ha cercato soltanto di dare ai lettori della presente perizia un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà, come sopra detto, approfondita con ulteriori verifiche a carico del professionista incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

----- Φ -----

**(F.17 Mapp. 347 sub.605 )**

**Appartamento censito Catasto Fabbricati Comune Collesalvetti F.17; P**

**347; sub. 605.**

**CONTITOLARI DEL DIRITTO:** I .....ea proprietario per ½ e  
a proprietaria per ½

**DIRITTI REALI:**

la proprietà è per 500/1000 indivisi del sig. ' .....a nato a ..... il  
..... c.f. F..... 5P residente a ..... in via di  
I ..... e per gli altri 500/1000 indivisi della sig.ra l ..... nata a  
..... e residente a Collesalvetti, in via .....

**STATO DI POSSESSO:** Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 09  
novembre 2022 alle ore 15,30 l'accesso alla u.i. è stato consentito dal  
custode Dr.ssa Martina Longobardi che ha fatto aprire la porta d'ingresso  
dallo stesso sig. .... (All.02). Trattandosi di u.i. funzionalmente  
indipendente non esiste amministratore di condominio come è anche  
possibile vedere dalla dichiarazione dell'occupante (All.02) Dalle ricerche  
effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (All. n°10) è scaturito che  
sull'appartamento in esame, come sopra detto, non risulta al 09-11-2022  
presente alcun contratto di affitto e/o comodato.

**VENDITA SOGGETTA AD IVA:** la presente vendita non è soggetta ad IVA  
ma ad imposta di registro.

**DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005:**

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

**ONERI CONDOMINIALI, LAVORI EDILI GIA' DELIBERATI E VINCOLI:**

Da dichiarazione del proprietario non è istituito un condominio. Infine non esistono vincoli condominiali particolari se non quelli tipici di case non isolate e che sono menzionati successivamente.

**GRAVAMI E SERVITU':** nessun gravame e/o servitù particolare rilevata anche se trattandosi di edificio pluri familiare, bisogna tener conto che nelle aree scoperte non ché nelle murature perimetrali e soprattutto nelle pareti di confine tra due u.i., ci possono essere installate delle tubazioni per servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 del c.c. con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato. Inoltre sempre a causa della non inclusione della particella 345 con sub. 10 nel pignoramento, nella stessa dovrà essere garantito il passaggio al fine di non intercludere l'appartamento ed il magazzino; anche di questo l'aggiudicatario approfondisca con i propri professionisti di fiducia.

**CARATTERISTICHE DI ABITAZIONE DI LUSO:** il bene non possiede caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

**SOMMARIO**

- A) Descrizione catastale ed eventuali irregolarità catastali;  
 B) Ricerche alla Conservatoria dei RR. II.;  
 C) Descrizione luoghi, servitù, Contratti di Affitto e Pendenze Condominiali;  
 D) Descrizione urbanistica (Pratiche edilizie, sanatorie, certificati abitab. ecc.);  
 E) Stima del bene;  
 F) Valore a base d'asta;  
 G) Determinazione del valore del bene  
 H) Conclusioni.

----- Φ -----

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Della Meridiana n° 5, iscritto al n° **1266** dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. III.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (all. n° **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Collesalveti, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. n° **01**) espone quanto segue:

**A) DESCRIZIONE CATASTALE ED EVENTUALI IRREGOLARITA'**

Il beni oggetto di perizia sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Collesalveti come segue:

- **Appartamento:** Foglio **17**, Particella **347** Sub. **605**, Cat. **A/2**, Cl. **3<sup>A</sup>**,

Consistenza 4,5 vani , sup. catastale totale 81 mq. escluse aree scoperte 81 mq. , R.C. € 360,23 come da visura catastale in allegato

(all. n° 05);

gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

- 1) variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dati di superficie
- 2) variazione nel classamento del 06-06-2013 in atti dal 06-06-2013 (N. 61835.1/2013).
- 3) variazione del 10-04-2013 frazionamento e fusione pratica LI0060749 in atti dal 10-04-13 (n. 40742/2013)
- 4) atto di compravendita notaio Mondani di Collesalveti in atti dal 22-03-2019
- 5) Successione di Schiaffino Mamiliano in atti dal 08-05-2017
- 6) Denuncia per causa Morte in atti dal 03-02-2015
- 7) atto di compravendita notaio Cocchini di Livorno in atti dal 24-05-2013
- 8) atto di compravendita notaio Riccetti di Livorno in atti dal 31-12-2007

- **Magazzino:** Foglio 17, Particella 347 Sub. 607, Cat. C/2, Cl. 5<sup>A</sup>, Consistenza 15 mq, sup. catastale 18 mq, R.C. € 35,64 come da visura catastale in allegato (All. n° 05);

gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

- 1) Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dati di superficie
- 2) Variazione nel classamento del 06-06-2013 in atti dal 06-06-2013 (N. 61836.1/2013).
- 3) Frazionamento e fusione del 10-04-2013 in atti dal 10-04-2013 n.

40742.1/2013

4) Atto di compravendita notaio Mondani Collesalveti in atti dal 22-03-2019

5) Successione di Schiaffino Mamiliano in atti dal 08-05-2017

6) Denuncia per causa Morte in atti dal 03-02-2015

7) atto di compravendita notaio Cocchini di Livorno in atti dal 24-05-2013

8) atto di compravendita notaio Riccetti di Livorno in atti dal 31-12-2007

L'intestazione dei beni è aggiornata alla data odierna, piena proprietà e le planimetrie catastali (All. 07), non rispecchiano lo stato reale in quanto oltre alle irregolarità urbanistiche che dopo descriveremo c'è anche l'inversione delle spallette della porta del ripostiglio prossimo alla cucina (quella a destra doveva stare all'incirca a sinistra e quella di sinistra a destra) e non esistono pratiche alla casa comunale inerenti le variazioni rilevate né in via ordinaria né in sanatoria. Da quanto sopra chiarito, ne consegue quindi che occorrerà regolarizzare le difformità rilevate o ridurre in pristino. Il tutto sarà a carico dell'aggiudicatario comprendendo anche le spese per l'aggiornamento DOCFA ecc.. Alla presente relazione di stima, si allega inoltre l'estratto di mappa catastale di cui l'appartamento oggetto della presente esecuzione fa parte (All. n°06) e la **planimetria catastale (All. n° 07) che è non conforme** allo stato di fatto e che quindi, insieme alla regolarizzazione delle pratiche alla casa comunale, andrà anche questa regolarizzata sempre a spese e cure dell'aggiudicatario.

**B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.**

A far data dal 04-10-2022 e per tutto il mese di ottobre e di novembre del 2022, con repertorio aggiornato alle stesse date, il sottoscritto con i suoi collaboratori oltre a ricerche di tipo telematico, si è recato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno per le necessarie visure, che vengono riportate e dalle quali è scaturito quanto segue:

### TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

#### a favore

#### PREMESSA:

Il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] coniugi in comunione di beni risultano essere proprietari di 1/2 ciascuno sia dell'appartamento che del magazzino dal 20-03-2019 ed acquistarono le due u.i. dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno proprietario per [REDACTED] dal sig. [REDACTED]. La continuità delle trascrizioni fino ad arrivare oltre i venti anni è la seguente:

#### Part. 3258 del 22/03/2019

L'immobile pervenne ai sig.ri [REDACTED] nato a Livorno il 14-01-78 c.f. [REDACTED] residente a Collesalveti, in via [REDACTED] n. 120 e [REDACTED] residente a [REDACTED] via di [REDACTED] da atto notarile pubblico di compravendita, rogante Notaio Dr.ssa Annamaria MONDANI di Collesalveti, per la quota totale di 1/1 della proprietà sia dell'appartamento che del Magazzino dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per 1/2 e dal sig. [REDACTED] pro per la quota di 2/4 ,registrato a Livorno il 22-

03-2019 al n. 3258 particolare, n. 4777 generale;

**Part. 1877 del 13/02/2015**

L'immobile pervenne ai sig.ri I ..... ne e Valeriana per la quota di 1/4 ciascuno e al sig. ..... c.f. ..... P per la quota di 2/4, da atto di successione registrato a Livorno in data 20-01-2015 ai n.ri 79/9990/15 **trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 13-02-2015 ai n.ri 1877/1409 per la morte di ..... lo c.f. ....+8U** deceduta in data ..... 4 eredità accettata con accettazione tacita trascritta a Livorno il 22-03-2019 ai n.ri 4779/3260

**Part. 4570 del 08/05/2017**

L'immobile pervenne al sig. .... fino per la quota di 2/4 in virtù del certificato di denuncia di **successione** per legge registrato all'ufficio del registro di Pisa in data 23-03-2017 ai n.ri1428/88888/17 trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 08-05-2017 ai n.ri 6950/4570 per la morte di ..... deceduto in data04-06-2015 eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno in data 22-03-2019 ai n.ri 4780/3261.

**Part. 4631 del 23/05/2013**

L'immobile pervenne alla sig.ra ..... c.f. ...., per la quota di 1/1 per **atto compravendita del 20-05-2013** ricevuto dal notaio Cocchini Roberta di Livorno **trascritto presso**

Elaborato da: DACCARDI ALBERTO Emmea P... ADIDABEC S D A N/O C/A 3 E-mail: d...@ASTE7.it-7444E-3E...-8088E87

l'agenzia del territorio di Livorno in data 23-05-2013 ai n.ri 6811/4631 da



i c.f. ... 5K e ... ini c.f.

per la quota di 1/2 ciascuno.

**Part. 14870 del 31/12/2007**

L'immobile pervenne ai sig.ri F ... ina per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita del 28-12-2007 del notaio Riccetti Giovanni di Livorno trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 31-12-2007 ai n.ri 28436/14870 dai seguenti sig.ri:



Immacolata c.f. ... c.f. ... c.f. ... ciascuno per i propri millesimi di proprietà che in totale risultano 1000/1000.

**Part. 110 del 04/06/2006**

L'immobile pervenne ai sig.ri C ... er la quota complessiva di proprietà pari a 576/864 in virtù del certificato di successione registrato all'ufficio del registro di Avellino in data 21-06-2005 al n. 25/819 trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in data 04-01-2006 ai n.ri 185/110 per morte di ...



Elemento: Pn: DACCIAADN AL EECANINDO Emanno Pn: ADIBABEC C D A N/C P A 3 E...id: 1914E44746E7444E-9E-m-89EE87

... eredità accettata con accettazione tacita  
trascritta a Livorno in data 31-12-2007 ai n.ri 28439/14873



**Part. 10535 del 28/10/2003**

L'immobile pervenne ai sig.ri " " ) per la quota  
complessiva di proprietà pari a 12/216 in virtù del certificato di denuncia di  
successione testamentaria registrato all'ufficio del registro di Livorno in data  
12/09/2003 al n. 3/942 trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in  
data 28-10-2003 ai n.ri18472/10535 per morte di ( )  
... eredità accettata con accettazione tacita trascritta a  
Livorno in data 31-12-2007 ai n.ri 28438/14872

**Part. 14871 del 31/12/2007**

L'immobile pervenne ai sig.ri " "ollo per la quota  
complessiva di proprietà pari a 12/216 in virtù del certificato di denuncia di  
successione testamentaria registrato all'ufficio del registro di Livorno in data  
12/09/2003 al n. 3/942 trascritto presso l'agenzia del territorio di Livorno in  
data 28-10-2003 ai n.ri18472/10535 per morte di ( ) c.f.  
2... eredità accettata con accettazione tacita trascritta a  
Livorno in data 31-12-2007 ai n.ri 28438/14872

**Part. 14871 del 31/12/2007**

Il sig.ri " " per 1/36 della proprietà ,l " per 1/54 della proprietà  
, " per 1/54 della proprietà, " per 1/36 della proprietà, per  
1/54 della proprietà, tutti e cinque di cognome " ed i sig.ri  
" ia per 1/18 della proprietà, " i per 1/18 della proprietà e



Iscrizione Part. 808 del 22/03/2019

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 22-03-2019  
particolare 808 e generale 4781 a favore di BANCA I

e contro

nata a Livorno il ; U; sugli immobili in oggetto  
per la quota complessiva di 1/1

**C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI, SERVITU', VINCOLI, CONTRATTI DI**

**AFFITTO E PENDENZE CONDOMINIALI**

In data 09/11/22 lo scrivente provvedeva, a recarsi presso l' immobile  
oggetto di procedura al fine di effettuare il sopralluogo di rito insieme al  
custode giudiziario incaricato dal Tribunale di Livorno, Dr.ssa Martina  
Longobardi con studio in Livorno in tale occasione il sottoscritto trovava sul  
posto il sig. che apriva la porta della u.i.. L'edificio, nella quale  
è inserito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, fu costruito prima del  
1880 come rurale e successivamente ampliato, cambiato di destinazione  
d'uso ecc. dal 1965, anno della licenza a costruire n. 56 del 7 giugno 1965 e  
successivamente della licenza a costruire n.120 del 19 settembre 1966. Tale  
edificio è costituito da più unità immobiliari poste su due piani fuori terra  
(piano terra e primo). L'edificio architettonicamente molto semplice,  
prospetta oltre che sulla via di Mortaiolo, anche sulle resedi laterali e  
posteriori. Le facciate sono ben intonacate e di colore giallo mentre i  
cornicioni sono verniciati di grigio chiaro, non sono presenti fregi ed il tutto si

trova in buone condizioni di manutenzione. La forma e la tipologia architettonica sono semplici e sono tipiche delle costruzioni dell'epoca sopra indicata. Gli infissi esterni dell'edificio, sono tutti dotati di persiane in legno colore verde scuro e quelli degli immobili in oggetto sono in sufficiente stato manutentivo. La struttura dell'edificio è in muratura portante ed i muri di tamponamento esterni così come le divisioni interne sono tutte in laterizio, il tutto (soprattutto l'esterno dell'edificio) risulta mediamente in sufficiente stato di manutentivo. Per accedere ai portoni d'ingresso delle due u.i. occorre transitare da una resede (adibita anche a parcheggio per due automobili, obbligatori per il frazionamento effettuato nella SCIA 540/12) censita al N.C.E.U. di Collesalveti al F. 17 part. 345 sub.610 categoria F1 (area urbana) che però non risulta inclusa nella presente esecuzione immobiliare. Entrando dal portone d'ingresso dell'appartamento troviamo prima di tutto un soggiorno ed alla sinistra del portoncino d'ingresso la cucina. Procedendo troviamo a sinistra un ripostiglio oltre il quale abbiamo in fronte un bagno/w.c., a sinistra una camera matrimoniale dalla quale è possibile accedere ad un ripostiglio trasformato abusivamente in bagno/w.c./lavanderia ed a destra entriamo in una cameretta di passaggio dalla quale è possibile accedere ad un locale di deposito trasformato anche questo in maniera abusiva in una camera nella quale è stata sostituita una porta finestra autorizzata con una finestra. Esternamente abbiamo una corte che come più volte detto non fa parte del presente pignoramento e dalla quale è possibile accedere anche ad un locale caldaia. Trattandosi inoltre di edificio plurifamiliare bisogna tener conto che nelle aree scoperte non ché

nelle murature perimetrali e soprattutto nelle pareti di confine tra le due u.i., ci possono essere installate delle tubazioni per servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 del c.c. con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato. Le pratiche a cui è stato sottoposto l'immobile in oggetto sono le seguenti:

- L'edificio in origine rurale precedente al 1880, come detto è stato ampliato, cambiato di uso e ristrutturato con **licenza edilizia n.56 del 07/06/1965** e successiva **licenza edilizia n. 120 del 19/09/1966**.
- Per interventi di modifiche interne ed esterne esiste una **concessione in sanatoria la n. 81 del 08/04/2008**.
- Interventi di manutenzione straordinaria con fusione di due unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso per l'immobile posto al p.t. sono stati eseguiti con **D.I.A. n.261/08 prot. n. 14225 del 01-08-2008 con fine lavori prot. 17141 del 05-10-2009**.
- interventi di frazionamento in più unità immobiliari sono stati eseguiti in conformità alla **S.C.I.A. n. 540 prot.14651 del 24-10-2012 con fine lavori prot. 4696 del 12-04-2013**
- **Attestazione di abitabilità** depositata al comune di competenza in data **15/04/2013 prot. 4724**.
- Con pratica **n. 4064 del 26-02-2019** sono stati corretti alcuni errori grafici presenti nella planimetria allegata alla S.C.I.A. n.540/2012.

Successivamente gli immobili in oggetto non sono stati interessati da lavori, da cambi di destinazione d'uso o altri interventi per i quali fosse richiesto un titolo abilitativo. E' possibile dire inoltre che alla casa comunale non esistono o comunque non è stata data allo scrivente la possibilità di reperire altre pratiche edilizie inerenti la u.i. in oggetto e il suo magazzino. Le coperture dell'edificio sono a capanna con manto in tegoli di laterizio. Le gronde ed i pluviali sono in rame. All'appartamento così come al magazzino, posti entrambi al piano terra, si accede dopo aver percorso l'area urbana (adibita attualmente a giardino con eventuale spazio per due posti auto ed alla quale si accede da un cancello carrabile in acciaio verniciato grigio "fumo di Londra"). Questa particella censita al N.C.E.U. del comune di Collesalvetti al F.17 part. 345 sub.610 come più volte detto non è inclusa in questa esecuzione immobiliare ma deve permettere ugualmente l'accesso agli immobili in oggetto (appartamento, magazzino e locale caldaia) che in mancanza del passaggio diverrebbero chiaramente interclusi. Altra cosa da dire su questa particella è che a suo tempo non è stata neppure trasformata in bene a comune ( non censibile) tra magazzino e appartamento, cosa questa che avrebbe potuto farla includere automaticamente nel pignoramento stesso. Nella S.C.I.A. n.540 del 2012 dove si effettuava un frazionamento da un immobile più grande a due immobili più piccoli di cui quello al piano terra è quello oggetto della presente perizia, questa resede/giardino, era stata prescelta come luogo dove

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

28  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

inserire gli spazi per i due posti auto obbligatori per questo tipo di pratica. Sempre in questa S.C.I.A. è possibile anche osservare tra i vari allegati, l'atto d'obbligo redatto dalla notaia Dr.ssa Cocchini Roberta di Livorno ( All.12 e All.18) dove, gli allora aventi titolo, dichiaravano di aver garantito il reperimento degli spazi per due posti auto per ciascuna delle due u.i. costituite (come prescrive il regolamento urbanistico del comune in caso di frazionamento). In particolare, gli spazi necessari ai due posti garantiti per l'appartamento oggetto della presente perizia, posto al piano terra, erano stati proprio localizzati ed individuati all'interno della area urbana sopra indicata. L'esclusione di tale particella potrebbe portare alcune problematiche sia per accedere alle u.i. in oggetto sia e soprattutto per il mantenimento della validità del certificato di abitabilità (e/o della S.C.I.A. Del 2012) al quale mancherebbe un cardine fondamentale, la presenza cioè di un area da adibire a due posti auto. Delle problematiche sopra esposte è stata edotta tempestivamente anche la G.E., come è possibile vedere nell'allegato 17 e come è stato più volte detto la quale, ha invitato il c.t.u. a stimare il bene così come pignorato. Per quanto appena detto, sarà cura ed onere dell'aggiudicatario mediante i propri professionisti di fiducia un approfondimento delle su dette problematiche anche in merito alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene. In questa sede i problemi sono stati solo accennati (in quanto tra l'altro, ed in parte esulano dalla professionalità dello scrivente) al solo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

29  
 ASTE  
 GIUDIZIARIE.it 

fine di poter dare al lettore un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Entrando nell'appartamento vero e proprio troviamo immediatamente un soggiorno e sulla sinistra una piccola cucina. Proseguendo, sempre sulla sinistra abbiamo un ripostiglio e voltando a sinistra un disimpegno dove in fondo abbiamo un bagno, a sinistra una camera matrimoniale dalla quale è possibile accedere anche ad un ripostiglio con finestra. Adiacente a questo ripostiglio troviamo il locale caldaia al quale però è possibile accedere soltanto dalla resede esterna, ormai menzionata più volte e per la quale abbiamo detto tutto quello che c'era da dire. Se dal disimpegno prima detto voltiamo invece a destra prima di arrivare al bagno ed alla camera, troviamo un locale di passaggio dal quale si accede mediante una porta interna al vano magazzino di circa 15,5 mq censito al N.C.E.U. di Collesalveti al F.17 part. 347 e sub. 607. Il portoncino d'ingresso è blindato di tipo semplice in legno o simili. Le pareti di divisione tra unità immobiliari e di divisione tra i vani, sono tutte in laterizio ben intonacate al civile. Tutte le stanze delle due u.i. (appartamento e magazzino) sono tinteggiate anche se mostrano in alcune parti segni di incuria ed hanno infissi esterni con persiane di legno. I pavimenti dei vani sono tutti in gress porcellanato di normale qualità e color beige, le piastrelle del bagno principale e del bagno abusivo sono anche queste in gress porcellanato o simili di qualità più scadente. Lo stato manutentivo è insufficiente. Le porte interne di

legno sono tamburate e di color legno di normale qualità. Le finestre sono con vetri termici in pvc color legno. Gli impianti sono in sufficiente stato manutentivo, ma mal tenuti, l'impianto elettrico ha il salvavita ed è in uno stato manutentivo scarso così come, l'impianto termico che è a termosifoni a carattere autonomo a metano, l'impianto idrico e del gas sono in sufficiente stato manutentivo mentre non risulta funzionante la pompa di calore per la refrigerazione estiva presente nella cameretta di passaggio per il locale di deposito. Nel bagno principale sono presenti il wc, il bidè, il lavabo ed una doccia con le relative rubinetterie e sono tutti di media qualità ed in cattivo stato manutentivo. L'impianto di riscaldamento è come detto è autonomo e da quanto affermato dall'esecutato e da quanto potuto rilevare dal sottoscritto quando ha eseguito l'accesso agli atti, dovrebbero esistere le certificazioni in genere. La determinazione del prezzo a base d'asta che andremo ad eseguire nei paragrafi successivi contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi necessari a regolarizzare, certificare, e/o rendere efficienti gli impianti.

La zona del comune di Collesalveti dove è situato l'edificio, come detto, è in campagna abbastanza distante sia dal centro della frazione di Vicarello che di Collesalveti con praticamente nessun servizio presente e per accedere a servizi e/o negozi è necessario l'uso di un mezzo meccanico (auto, motocicletta ecc.).

Quanto sopra descritto è meglio visibile nella planimetria dello stato di rilievo (All. n°08) e nella documentazione fotografica (All. n°04).

L'unità immobiliare, con i suoi annessi e connessi ha le seguenti dimensioni lorde - nette, visibili anche negli elaborati grafici dello stato di rilievo:

- **Superficie lorda rilevata Appartamento** mq. **83,00 circa**
- **Superficie lorda rilevata resede esterna  
non inclusa nel presente pignoramento** mq. **106,00 circa**
- **Superficie lorda magazzino (usato a camera)** mq. **16,50 circa**
- **Superficie lorda rilevata locale tecnico** mq. **4,50 circa**

C'è infine da dire che sull'immobile non gravano contratti di locazione e/o comodato fino al 09-11-2022, data della risposta della stessa Agenzia a seguito della richiesta del sottoscritto (All.10 risposta Agenzia Entrate)

**D)DESCRIZIONE URBANISTICA (Pratiche edilizie ordinarie, ABUSI E LORO DATAZIONE, sanatorie, certificati di abitabilità ecc.)**

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima, si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende riscontri e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli abilitativi. La diligenza edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'

ufficio tecnico comunale per cui l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti all'esperto. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Tutta la ricerca è stata effettuata quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a carico del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene. Al fine di verificare la situazione urbanistico-edilizia dei beni in oggetto e reperire la necessaria documentazione, il sottoscritto si è recato, ed ha preso numerose volte contatto, con l'ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Collesalveti per verificare la presenza di pratiche edilizie ordinarie, in sanatoria ecc. inerenti le unità immobiliari oggetto di perizia e dopo aver avuto anche delucidazioni da parte dei tecnici responsabili comunali, ha definito la situazione che segue:

**Inquadramento urbanistico e vincoli presenti:**

**Piano Strutturale:** (adottato nuovo piano nel 2021 ma non ancora approvato)

sistema insediativo UTOE 4

**R.U. Vigente:** Verde agricolo in parte, area della conservazione urbana in parte.

Funzioni ordinarie sistema urbano: funzione urbana in parte, zona di frangia in parte.

Disciplina delle limitazioni: sostenibilità delle reti: fattibilità 4 - reti presenti acqua gas

Classificazione acustica: classe 3

vincoli: nessun vincolo

ecc. si veda c.d.u. allegato all'atto di acquisto (All. 16)

**CONFORMITA' FRA STATO LEGITTIMATO - ACCATASTATO E RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

Dopo aver effettuato il sopralluogo il giorno 09-11-2022 (si veda allegato 02 verbale di primo accesso custode e ctu) ed in precedenza aver osservato che, alla casa comunale, non esisteva altra documentazione edilizia sull'immobile se non quella relativa all' allegato 12, possiamo affermare che le pratiche sono:

- **L'edificio era un edificio rurale ante 1880**
- **Licenze edilizie di ampliamento/sopraelevazione e modifiche originarie sono la n. 56 del 07-06-1965 e la n.120 del 19-09-1966.**
- **concessione in sanatoria n. 81 del 08-04-2008 per interventi di modifiche esterne ed interne.**
- **pratica prot. n. 14225 del 01-08-2008 (D.I.A. n.261/2008) per manutenzione straordinaria con fusione di due u.i. e cambio di destinazione d'uso per immobile posto al p.t.**
- **S.C.I.A. n. 540 del 24/10/12 prot. n. 14651 per interventi di frazionamento in più unità immobiliari con regolare fine lavori prot.4696 del 12/04/13**

- **Pratica prot. n. 4064 del 26-02-2019** per correzione errori grafici

presenti nella planimetria allegata alla S.C.I.A. n. 540/2012

- **Attestazione di abitabilità/agibilità** prot. 4724 del 15-04-2013

Visto le pratiche di cui sopra e dato che non è stato possibile trovare presso

la casa comunale di Collesalveti altre pratiche inerenti l'immobile, il

sottoscritto può attestare che, in questo immobile, **esistono diverse**

**irregolarità edilizie** ed esistono anche differenze fra le planimetrie dello

stato di fatto e quelle catastali. Visto quanto sopra detto, l'immobile quindi

risulta **non conforme** alle planimetrie riscontrate alla casa comunale ed a

quelle catastali. Le difformità presenti nell'appartamento e nel locale di

deposito, oltre ad altre piccole diversità tutte però rientranti nelle tolleranze

ammesse dalla normativa, sono:

- 1) Il locale magazzino/deposito è stato trasformato in camera.
- 2) la portafinestra del locale magazzino/deposito è stata trasformata in finestra.
- 3) il ripostiglio al quale si accede dalla camera matrimoniale è stato trasformato in bagno/w.c./lavanderia.
- 4) esiste un muretto di altezza 160 cm circa addossato alla parete divisoria tra bagno di diritto e camera matrimoniale

Per quanto riguarda le differenze tra stato attuale legittimato e stato catastale

sono:

Le spallette della porta del ripostiglio adiacente la zona cucina nella realtà e

sugli elaborati di diritto, sono invertite rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale oltre ad altre piccole diversità presenti per cui, occorrerà eseguire anche un aggiornamento catastale D.O.C.F.A..

**Le difformità riscontrate risalgono quasi sicuramente agli anni 2019/2020 circa e cioè dopo il contratto di acquisto dei sig.ri**

Visto quanto sopra quindi, per sanare gli abusi perpetrati su questo immobile e/o rimettere in pristino la dove non è possibile sanare, al fine di legittimare il tutto, comprendendo le sanzioni, gli oneri e le spese tecniche, occorrerà a carico dell'aggiudicatario, in linea di larga massima, **una spesa**

**complessiva sotto esplicitata :**

**per spese tecniche** di regolarizzazione (presentazioni delle pratiche con le loro progettazioni, direzioni lavori, nuovo accatastamento ecc.), **2.000,00 €.** circa, oltre i.v.a. ed oneri di legge.

**Spese relative a regolarizzare le difformità edilizie presenti** (oneri, bolli, sanzioni ecc.) e **spese edili** per eventuale rimessa in pristino di abusi non sanabili ecc. € **2.600,00** circa oltre iva ed oneri di legge. Per un totale complessivo di spese pari a **€.4.600,00** circa oltre i.v.a. ed oneri di legge.

Quanto appena detto sulle possibili o meno opere sanabili e sui loro costi, non deve essere interpretato come situazione assoluta ed irremovibile ma più tosto quale contributo professionale per l'eventuale aggiudicatario che dovrà comunque verificare con un tecnico di propria fiducia l'effettiva sanabilità o meno di quanto riscontrato dallo scrivente ed i relativi costi, non

che la convenienza di riportare in pristino più tosto che sanare. In altre parole, quanto appena detto sulla sanabilità o meno delle opere e sui costi di tali sanatorie e/o rimesse in pristino compresa l'eventuale regolarizzazione dei posti auto, deve essere interpretato quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avallo di sanabilità, che andrà però approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche ai costi ed alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene. Il concetto che in questa sede lo scrivente vuole esprimere è comunque quello di comunicare all'aggiudicatario, che dovrà provvedere a proprie spese, almeno alla sanatoria degli interventi sanabili, o al ripristino, sempre a proprie spese, dandogli semplicemente una indicazione approssimativa e di larga massima sui costi da sostenere. Visto quanto sopra, possiamo dire che **gli immobili della presente analisi peritale risultano non conformi allo stato accatastato né a quello legittimato e c'è infine da dire che non è stato possibile reperire altre pratiche presentate agli enti di competenza oltre quelle indicate nel presente paragrafo e nei precedenti (All. 12)**

#### **E) STIMA DEL BENE**

##### **DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del "valore di mercato dei beni", e successivamente del "valore o prezzo a base d'asta". In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell'estimo, si deve individuare lo "scopo della stima", che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente. "L'estimo è una disciplina, che

generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica ... per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ..." quindi " *il valore non è ... un carattere intrinseco del bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base a diversi scopi per cui viene valutato*". Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d'asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti. Il valore di mercato scaturisce dall'equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso. Il prezzo a base dell'asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine

dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente. Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra di valore di mercato e di valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

***“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.***

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

1. Il **metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione dalle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione di caratteristiche qualitative e quantitative.*
2. Il **metodo finanziario**: *si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili*

*che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...*

3. Il **metodo dei costi**: Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.

*Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.*

Per la valutazione dei beni in oggetto presa in considerazione la tipologia degli stessi, la loro ubicazione e consistenza si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**.

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l' MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare il linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dalla data odierna fin anche ai diciotto mesi precedenti per

unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi in maniera riassuntiva risultano i seguenti:

avremo tre comparabili A ,B e C ( vedi All. 11)

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nelle tabelle allegate all'interno delle quali, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità. Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e corrisponde al dato finale , fatti ovviamente i responsabili aggiustamenti. Da questo ultimo valore si ricava per ogni bene e dividendo lo stesso valore per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima e fatte le responsabili approssimazioni, il valore al mq..

Confrontando tale valore con i dati espressi dall'OMI (All. n. 13) per la zona in oggetto riferiti al più prossimo passato (non oltre i 18 mesi in un mercato che ristagna) si deve riscontrare che tale valore a parità di altre condizioni

ricada o sia prossimo all'interno dell'intervallo indicato.

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli I.V.S. sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

**1) Il metodo del confronto** di mercato: si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione dalle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.

**2) Il metodo finanziario:** si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...

**3) Il metodo dei costi:** Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.

Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime

eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione dei beni in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**. Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare il linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto. La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (Foglio 17) e per la categoria catastale A/2 con relativi accessori. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal 29/04/2021 al 29/10/2022, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento. La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi per il lotto unico della presente valutazione sono i seguenti:

**Comparabile A**

Atto di compravendita rogato dalla dr.ssa Annamaria Mondani di Collesalvetti in data 29/07/2021 n. rep 4619 e trascritto a Livorno al part. 9855 il 30/07/2021 avente per oggetto la compravendita di una abitazione ubicata nel comune di Collesalvetti frazione Vicarello, Via Galileo Galilei 271 piano terreno a cui si accede da una corte a comune con altra proprietà composto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

da terrazzo di accesso, ingresso-disimpegno,soggiorno, sala da pranzo, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e terrazza, sono annessi in proprietà esclusiva un locale ad uso ripostiglio al piano seminterrato e pertinenziale giardino sul retro del fabbricato con soprastanti tre ripostigli. Il prezzo di vendita è stato convenuto tra le parti in a **€. 170.000,00**. Categoria A/2 classe 5 vani 10 sup catastale totale mq 204 rendita 1.136,21

**Comparabile B**

Atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Valentina Andreini di Livorno in data 02/11/2021 n. rep 22.958 e trascritto a Livorno al part. 13960 il 10/11/2021 avente per oggetto la compravendita di una palazzina unifamiliare da terra a tetto (tre piani) ubicata a Collesalveti frazione Vicarello, Via Guglielmo Marconi n. 36 con accesso indipendente da corte esclusiva, composta a terreno da ingresso- soggiorno,cucina, disimpegno, zona notte: tre camere di cui una con locale armadi, bagno e due balconi oltre alla predetta corte esclusiva che si sviluppa su tre lati del fabbricato. Al piano primo ampio locale praticabile ma non abitabile due ripostigli e due terrazze. Al piano seminterrato da ampio locale di sgombero, locale cantina e ripostiglio sottoscala. E' di pertinenza esclusiva dell'immobile un locale garage con due ripostigli, un locale di sgombero ed un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso carrabile da via L. da Vinci ,il tutto della consistenza catastale di mq 59 due camere. E' comune alle due u.i. la corte retrostante censita come bene comune non censibile. Il prezzo di vendita dell'intera proprietà 1/1 è stato fissato tra le parti in **€. 220.000,00**. Categoria A/2 classe 5 vani 8,5 sup catastale totale mq 115 rendita 965,7:

Per il garage categoria C/6 classe 3 consistenza mq.59 rendita 94,46 rendita 369,27. Corte retrostante bene comune non censibile viale marconi n.36 piano S1-T

**Comparabile C**

Atto di compravendita rogato dal dr.ssa Annamaria Mondani di Collesalveti in data 29/04/2021 n. rep 4433 e trascritto a Livorno al part. 5428 il 04/05/2021 avente per oggetto la compravendita di una abitazione ubicata a Collesalveti, Via san Quirico 22 piano terreno e primo, composta al piano terra da ingresso,cucina,sala da pranzo, soggiorno e locale tecnico ed al piano primo da disimpegno due camere, bagno e ripostiglio con annesse in proprietà esclusiva due corti pertinenziali una sul fronte e l'altra sul retro. Il prezzo di vendita è stato fissato tra le parti in **€. 112.000,00**. Categoria A/2 classe 1 vani 6,5 sup catastale totale mq 115 rendita 369,27

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, tenuto conto che sono parte della stessa zona urbana e nell'ambito della stessa zona OMI sono: la superficie principale dell'appartamento, la presenza di elementi accessori quali balconi,logge/verande, terrazze, magazzini, garage ecc. non che lo stato di manutenzione oltre che dell'immobile anche del fabbricato di cui le u.i. fanno parte di ciascun immobile.

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali (All. n.11) delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono nel caso in esame le seguenti:

**Data:** Abbiamo ritenuto detto parametro ininfluenza. Dalle analisi di mercato si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, non abbia subito una variazione significativa dalla data dei rogiti presi come parametro di comparazione ad oggi; in quanto nel primo semestre del 2022 le variazioni dei valori di mercato come rilevato dall'osservatorio OMI non hanno subito variazioni. **Superficie:** il prezzo marginale è stato calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata, le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali. (Tab. 1 All.11). **Stato di manutenzione dell'edificio:** si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive dei fabbricati anche in considerazione delle dichiarazioni rilasciate dal proprietario della u.i. oggetto della procedura. Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo per passare da un livello al successivo superiore/inferiore pari ad un incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare, in maniera simile si è considerato la classe energetica degli appartamenti ecc.(da Tab.3 a 7 All.11). Altre caratteristiche immobiliari oltre le precedenti sono meglio visibili sulle tabelle, mentre altre non sono state prese in considerazione perché o inesistenti sugli immobili o ritenute omogenee tra gli immobili di comparazione e tra questi e l'immobile oggetto di stima. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i

beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 7 in fondo All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità. Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e corrisponde, fatti i responsabili arrotondamenti, a circa **€ 110.100,00** (All.11), da detto valore si ricava, dividendo lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (95 mq. circa) e fatte le dovute approssimazioni, il valore di **€ 1.160,00/mq circa**. Confrontando tale valore con i dati espressi dall'OMI per la zona in oggetto riferiti al 2021 semestre 2° il cui valore medio, per abitazioni di tipo civile e stato conservativo normale risulta di circa **1.425,00 €/mq., (min. 1.300,00 - max. 1.550,00)**. Si può notare che tale valore pur non ricadendo all'interno dell'intervallo indicato da OMI è prossimo al minimo e può essere accettato; tale valore inferiore infatti, dipende da diverse cause qui di seguito elencate e di cui il sottoscritto ne ha tenuto conto:

- 1) la mancanza ad esempio di garanzie sui vizi del bene aggiudicato sia per l'incertezza dell'efficienza degli impianti sia anche per l'incertezza sulla conformità urbanistica causata dalla presenza di diverse irregolarità edilizie;
- 2) lo stato manutentivo interno dell'immobile che riduce l'immobile stesso ad essere una abitazione più vicina al tipo economico popolare che non ad una normale abitazione civile;
- 3) non avere una corte propria per l'accesso all'abitazione (in un ambiente

sicuramente rurale), ma avere soltanto eventualmente un diritto di passo da un terreno altrui;

4) essere localizzato all'estremità della zona censuaria "D2" cioè distante anche dai servizi presenti nella frazione di Vicarello (essere cioè localizzato praticamente in aperta campagna senza alcun servizio).

Si precisa inoltre che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II del c.p.c., come modificato dall'art.13 del D.L. 27-giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132. al valore di **110.100,00 €.**, andrà tolto anche quanto necessario a legittimare le irregolarità presenti e/o a ridurre in pristino se necessario che ad una stima di massima del sottoscritto risultano essere circa **€. 4.600,00** di imponibile. Visto quanto sopra, considerando che, le spese condominiali in questo caso sono assenti (non esiste infatti un condominio), il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile con i suoi annessi e connessi sarà pari a **105.500,00 €.** cioè :

**€. 105.500,00** (valore di Mercato effettivo della piena proprietà dopo aver sottratto le spese per sanatorie varie ecc. )

#### **F) VALORE A BASE DI ASTA**

Il valore di mercato della piena proprietà, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo,

l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso. Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti, i quali difficilmente, hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento, inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti. Visto quanto detto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta della piena proprietà, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato della piena proprietà prima calcolato pari al 10% circa: €.  
105.500,00 – 10% circa che, con i responsabili arrotondamenti diviene = €.95.000,00. **Quindi il valore a base d'asta della piena proprietà del bene è pari a:**

**€ . 95.000,00** (valore a base d'asta della piena proprietà del bene)

**G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

Per quanto sopra esposto, riepilogando avremo:

1) Valore di mercato piena proprietà del bene per la quota di 1/1 :

**€ . 105.500,00**

2) Valore a base d'asta piena proprietà del bene per la quota di 1/1 :

€. 95.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**H) CONCLUSIONI**

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità del costruito che come zona e tipologia di costruito, considerando la localizzazione, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie non che di tutte le problematiche indicate in perizia. Non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile. A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI**

- n° 01 Decreto di Nomina e Giuramento;
- n° 02 Verbale sopralluogo custode e c.t.u., dichiarazione dell' occupante;
- n° 03 Certificato Uff. Toponomastica ;
- n° 04 Documentazione Fotografica;
- n° 05 Visure Catastali;
- n° 06 Estratto di mappa ;
- n° 07 Planimetrie Catastali;
- n° 08 Elaborati grafici di rilievo e sovrapposti con i depositati al comune.;
- n° 09 Inquadramento urbanistico comunale
- n° 10 Risposta Agenzia Entrate su presenza contratti affitto ecc.

- n° 11 tabelle dei comparabili e dei sujet per la valutazione
- n° 12 Pratiche edilizie ordinarie, planimetrie di diritto, abitabilità, ecc.
- n° 13 valori OMI
- n° 14 estratto dell'atto di matrimonio e residenza degli esecutati
- n° 15 ispezioni ipotecarie
- n° 16 atto di compravendita
- n° 17 risposta del G.E. all'istanza del ctu sull'annessione della resede al pignoramento.
- n° 18 Atto di obbligo per i due posti auto

Livorno, lì 23 Gennaio 2023

L'Esperto

(Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI)

Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 1266	Ing. Industriale
	Ing. dell'Informazione

