



ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO - UFFICIO ESECUZIONI

N. Es. 96/2018

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dr. ALBERTO CECCONI

Esecuzione promossa da:

[Redacted]

contro:

[Redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto arch. Marco Caramante, Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti di Livorno al n. 438, con studio in Piombino, via Alfieri 8/a, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 03/07/2018, aver condotto il sopralluogo presso i beni immobili per cui é causa in data 03/07/2018, verificata la documentazione presente negli uffici pubblici, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine all'incarico conferitogli in data 18/06/2018.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità trascrizioni

periodo		Parzialità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
20/04/2012		2367	18/03/2012	[Redacted]	1/3		[Redacted]	1/1	CSP.	SUCCESSIONE
22/04/2009	11/02/2009	2002	11/02/2009	[Redacted]	1/2	CSP.	[Redacted]	3/5		ESSENZIALMENTE
22/04/2009	17/02/2009	2000	08/02/2009	[Redacted]	1/2		[Redacted]	1/2		ESSENZIALMENTE

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CARAMANTE MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2175b661e0f1a69066a91c87ba7172a



2) Esistenza di eventuali abusi edilizi

Non si rilevano abusi edilizi. Si segnala che le opere previste nell'ultima pratica edilizia agli atti non risultano completate e i relativi lavori edili sono al momento sospesi; si segnala inoltre che i termini per la fine lavori della suddetta pratica edilizia risultano scaduti.

3) Cause ostative alla vendita

Non si rilevano cause ostative alla vendita.

4) Valore di stima dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile in oggetto è pari a € 175.000,00. Il prezzo base d'asta è stimabile in € 140.000,00.

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali

Beni immobili costituiti da villetta indipendente con resede esclusivo in zona rurale con contesto paesaggistico di pregio, ubicati nel comune di Monteverdi Marittimo, loc. Pratella, con accesso dalla strada provinciale n. 20 del Lodano. Il fabbricato presenta un livello fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84 particella 34 unito alla particella 48.

6) Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato e in fase di ristrutturazione edilizia; i lavori relativi a quest'ultima sono risultati sospesi.

Descrizione del bene

Beni immobili costituiti da villetta indipendente con resede esclusivo in zona rurale con contesto paesaggistico di pregio, ubicati nel comune di Monteverdi Marittimo, loc. Pratella, con accesso dalla strada provinciale n.



20 del Lodano. Il fabbricato presenta un livello fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84 particella 34 unito alla particella 48, categoria A/4 classe 2 consistenza 8,5 vani rendita € 373,14.

Confini del bene esaminato: Nord altra proprietà, Est: torrente Massera, Sud: strada provinciale 20, Ovest: strada provinciale Pian delle Vigne.

Trattasi di ex casa cantoniera oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia iniziati nel 2009, successivamente sospesi e ad oggi non ancora ultimati.

L'immobile è composto a piano terreno da soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, loggia, resede esclusivo dove insite un annesso adibito a forno e ripostiglio.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a 176 mq, quella della loggia a 13 mq, l'annesso a mq 22. Il resede ha una superficie pari a 991 mq.

Il fabbricato è realizzato con strutture in muratura portante in pietra con liste in laterizio, facciate facciavista, copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio, scempiato in pianelle e struttura lignea. E' presente un marciapiede perimetrale pavimentato. L'immobile è dotato di oscuranti in legno. Non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione iniziati nel 2009 al momento del sopralluogo risultavano da completare le opere inerenti le tramezzature interne, le controsoffittature, il completamento degli impianti, gli intonaci e le tinteggiature interne, la posa di infissi, pavimenti rivestimenti e sanitari, oltre alle sistemazioni esterne.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),



[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) come da Dichiarazione di Successione del 20/02/2012 Ufficio del Registro di Pontedera volume n. 9990 n. 1497 trascritto il 15/05/2013 - Registro Particolare 2367 Registro Generale 3230.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato.

[REDACTED]

L'immobile è soggetto a vincoli di natura urbanistica, in quanto il fabbricato di cui fa parte rientra in aree a pericolosità idraulica molto elevata e vincolate ai sensi del D.LGS. n. 42/2004 – Fascia di rispetto fluviale.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 03/02/2003 - Registro Particolare 668 Registro Generale 970 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 236887/23125 del 22/01/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 2865 Registro Generale 4591 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 118689/33645 del 12/06/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 922 Registro Generale 4592 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 118690/33646 del 12/06/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 15/05/2013 - Registro Particolare 2367 Registro Generale 3230 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio



1497/9990 del 16/11/2012 - ATTO PER CAUSA DI MORTE -
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 11/05/2018 - Registro Particolare 2707 Registro
Generale 3727 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
1030 del 16/03/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile non risulta facente parte di condominio.

Gli immobili in oggetto risultano edificati in data anteriore al 01/09/1967

In base alla documentazione agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di
Monteverdi Marittimo risulta presenta la DIA n. 63/2009 in data
04/08/2009, con inizio lavori del 25/09/2009 prot. n. 5413.

Al momento del sopralluogo i lavori edili e impiantistici previsti nella
citata DIA sono risultati interrotti e non completati. Nell'archivio comunale
non è presente l'attestazione di fine lavori a abitabilità relativa a suddette
opere.

Per il proseguimento delle opere mancanti sarà necessario pertanto
depositare una nuova SCIA di completamento e successivamente
un'attestazione di fine lavori e abitabilità, unitamente a un'eventuale
variante finale.

L'immobile in oggetto sarà da ritenersi conforme ai vigenti strumenti
urbanistici una volta provveduto a quanto sopra dettagliato.



I beni in oggetto risultano identificati al Catasto Fabbricato del comune di Monteverdi Marittimo al foglio 84 particella 34 unita alla particella 48, cat. A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, piano terreno, via Della Val di Cornia snc, rendita € 373,14 (VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie), intestati a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Le consistenze dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo non corrispondono a quanto rappresentato nella planimetria catastale presente negli archivi catastali in quanto quest'ultima dovrà essere aggiornata alle opere di cui alla DIA n. 63/2009.

[REDACTED]

Non risultano servitù attive e passive.

[REDACTED]

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Per determinare il prezzo al mq dell'unità immobiliare esaminata verranno utilizzati comparativi statici (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate) e comparativi dinamici (Indagini di mercato su immobili simili attualmente in vendita in zona).

La superficie commerciale lorda dell'immobile, da misure rilevate in sede di sopralluogo e applicati i coefficienti correttivi, risulta pari a:



abitazione mq 176 x 100% = mq 176

loggia mq 13 x 30% = mq 3,9

annessi mq 22 x 20% = mq 4,4

resede mq 176 x 10% = mq 17,6

resede mq 815 x 2% = mq 16,3

tot. Sup. commerciale mq 218,2

I compartivi statici da fonte OMI – II sem. 2017 - risultano per immobili simili in zona pari a un minimo di €/mq 910,00 a un massimo di €/mq 1350,00.

I comparativi dinamici, riferiti a immobili simili in vendita a Monteverdi presentano un prezzo medio, rettificato in base alle caratteristiche del bene periziato, pari a €/mq 1.240,00 (come esplicitato nella tabella dei comparativi allegata).

Tenuto conto di quanto sopra, mediando tra comparativi statici e comparativi dinamici, considerando lo stato attuale dell'immobile, privo di finiture, intonaci, infissi e impianti funzionanti, è possibile definire il prezzo unitario dell'immobile in oggetto in €/mq 800,00.

Pertanto, il valore di mercato in normali condizioni e tempi di vendita è stimabile in:

$\text{mq } 218,2 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 174.560,00$

Valore di mercato (arrotondato): € 175.000,00

Tenuto conto di quanto sopra, considerati i tempi di vendita più ristretti e tutte le condizioni legate alla modalità di vendita tramite asta, il prezzo base



d'asta più conveniente è ottenibile tramite una riduzione del 20% del valore commerciale.

Valore base d'asta: € 175.000,00 x 80% = € 140.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene immobile in oggetto è soggetta a imposta di registro.

Il bene immobile ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Il bene immobile ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Non sussistono, per l'immobile in oggetto, i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/2005.

Non si rilevano cause ostative alla vendita.

Non si rilevano cause ostative alla vendita.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega la documentazione di corredo da lui prodotta e quella reperita negli archivi degli uffici pubblici.

Con osservanza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(Il CTU)

Piombino, li 08 - 09 - 2018



ASTE
GIUDIZIARIE.it

(seguono allegati con distinta)

**DISTINTA DEGLI ALLEGATI
ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

- All. 1. Rilievo effettuato durante il sopralluogo
- All. 2. Documentazione fotografica
- All. 3. Planimetria, visure storiche catastali, estratto di mappa catastale
- All. 4. Visure ipotecarie
- All. 5. Documentazione edilizia
- All. 6. Comparativi Statici e Comparativi Dinamici con tabella di calcolo
prezzo medio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



All. 1. Rilievo effettuato durante il sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



All. 2. Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



**All. 3. Planimetria, visure storiche catastali, estratto di mappa
catastale**



All. 4. Visure ipotecarie



All. 5. Documentazione edilizia



**All. 6. Comparativi Statici e Comparativi Dinamici con
tabella di calcolo prezzo medio**

