

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE E.E. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***** *****, nell'Esec.ne Imm.re 129/2022
del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE

promossa da

***** **

codice fiscale: *****

con sede a: ****

indirizzo: *** ***** **

ASTE
GIUDIZIARIE

contro

***** **

codice fiscale: *** ** ***** **

nato a: **** (***) il *****

residente in: *** ***** ***** ** ***** ** ***** **

ASTE
GIUDIZIARIE

| | |
|--|----|
| SOMMARIO..... | 2 |
| INCARICO..... | 1 |
| PREMESSA..... | 1 |
| DESCRIZIONE..... | 1 |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567..... | 2 |
| TITOLARITA'..... | 2 |
| CONFINI..... | 2 |
| CONSISTENZA..... | 2 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI..... | 3 |
| DATI CATASTALI..... | 5 |
| COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO..... | 5 |
| PARTI COMUNI..... | 6 |
| CARATTERISTICHE PREVALENTI..... | 7 |
| STATO DI OCCUPAZIONE..... | 8 |
| PROVENIENZE VENTENNALI..... | 8 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI..... | 10 |
| NORMATIVA URBANISTICA..... | 11 |
| REGOLARITA' EDILIZIA..... | 12 |
| VINCOLI..... | 17 |
| ONERI CONDOMINIALI..... | 17 |
| STIMA / FORMAZIONE LOTTI..... | 18 |
| LOTTO UNICO..... | 18 |
| DEPREZZAMENTO..... | 19 |
| RIEPILOGO BANDO D'ASTA..... | 21 |

All'udienza del 25/01/2023, il sottoscritto ***** ***** ***** , con studio in
** ***** , ** - ***** - ***** ***** , email ***** , PEC
***** , veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e, in data
30/01/2023, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è rappresentato dai 500/1000 millesimi di quota proprietaria
del bene immobile che segue:

Lotto unico - appartamento di civile abitazione costituente porzione di un immobile
plurifamiliare, ubicato in Rosignano M.mo, fraz. Castiglioncello, via Aurelia n.694.

DESCRIZIONE

Unità residenziale occupante porzione del piano terra rialzato di un edificio per civile
abitazione di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, scaturito dalla
ristrutturazione, agli inizi degli anni 80 del XX secolo, e successivo frazionamento di un
pre-esistente immobile di più datate origini. Il bene, composto da soggiorno con angolo
cottura, piccolo disimpegno sul quale si affaccia un locale da bagno ed una camera da letto,
è poi completato da una resede esclusiva di circa 16 mq, posta sul retro del fabbricato,
priva di perimetrazione segnata, oltre ad una terrazza di circa 26 mq, affacciata sulla
splendida baia di Castiglioncello. L'edificio, di cui l'unità staggita costituisce porzione, è
posto su piano rialzato rispetto al tracciato stradale della limitrofa via Aurelia, dalla quale
risulta arretrato di circa 12 ml. L'unità risulta accessibile da cancello stradale
passapersona per tramite di rampa-scala in muratura ad uso condominiale. Inclusive nella
vendita della proprietà staggita vi sono, poi, 4 distinte particelle catastali, ciascuna
costituente porzione della resede condominiale, posta a circoscrivere l'intero fabbricato,
e per questo tutte catastalmente identificate quali Beni Comuni Non Censibili.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITA'

Il bene è in possesso all'esecutato

***** codice fiscale: *** ** nato a: **** ** *

Il bene viene posti in vendita per i seguenti diritti:

***** (500/1000 millesimi di quota proprietaria)

Come risulta da certificato Contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia rilasciato il 06/07/2023 dall'ufficiale di Anagrafe del Comune di Rosignano M.mo, l'esecutato, *****, nato a **** il *****, è residente presso il comune di ***** e qui abitante in *** *****. L'esecutato, attualmente di stato libero, risulta divorziato da ***** con la quale aveva contratto matrimonio in data 13/01/1978 (atto nr.102 - Parte II - Serie A - Ufficio 1), in regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Pisa del 02/03/1993, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Pisa Anno 1994 Parte II Serie C n.45, veniva pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto sopracitato.

CONFINI

Il bene confina per due lati con resede comune, per i rimanenti lati con altra proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenz.le | Altezza | Piano |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------------|-----------------------|---------|----------------|
| Appartamento | 31,36 mq | 37,54 mq | 1,00 | 37,54 mq | 3,54 ml | Terra rialzato |
| Resede (retro) | 15,90 mq | | 0,10 | 1,59 mq | | |
| Terrazza | 26,63 mq | | 0,35 | 8,91 mq | | |
| Totale superficie convenzionale | | | | 48,04 mq | | |

Il bene NON risulta suddivisibile comodamente in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali | Dati derivanti da |
|-----------------------------------|---|--|---|
| dall'imp.meccan. al 01/01/1992 | ***** ** ** ***** ***** ** ***** ** ***** *****- proprietà 1/1 | - NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - Cat. A/2 - Cl.1 Cons. 7 vani - Rendita L.1.316 | Impianto meccanografico |
| dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | | - NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - Cat. A/2 - Cl.1 Cons. 7 vani - Rendita L.1.715.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| dal 01/01/1994 al 21/04/1997 | | - NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - Cat. A/2 - Cl.1 Cons. 7 vani - Rendita L.980.000 | VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario |
| dal 21/04/1997 al 21/04/1997 | | | VARIAZIONE del 21/04/1997 in atti dal 21/04/1997. Acquisizione parziale della denuncia prot.16125 del 06/03/96 (n. 61670/1997) |
| dal 21/04/1997 al 13/12/2000 | | | VARIAZIONE del 21/04/1997 in atti dal 21/04/1997. Acquisizione parziale della denuncia prot.16126 del 06/03/96 (n. 61671/1997) |
| dal 13/12/2000 al 15/12/2000 | | - NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 sub.2 | VARIAZIONE del 01/02/1988 Pratica n. 180214 in atti dal 13/12/2000. Frazionamento Unita Imm.re (n.939.1/1988) |
| dal 15/12/2000 al 20/12/2000 | | - NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - sub.604 - Cat. A/2 - Cl.3 Cons. 6,5 vani - Rendita €856,03 (L.1.657.500) | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/12/2000 Pratica n.181431 in atti dal 15/12/2000 Frazionamento E Fusione (n. 7252.1/2000) |
| dal 20/12/2000 al 14/11/2005 | ***** ** nata a ***** **** il ***** Cf***** e ***** **** nato a **** **** il ***** Cf ***** - ciascuno proprietario di 1/2 di proprietà | | Atto del 20/12/2000 Pubblico ufficiale ***** ***** Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 35290 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 18.1/2001 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 10/01/2001 |
| dal 14/11/2005 al 22/12/2008 | | - NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - sub.606 - Cat. A/2 - Cl.3 Cons. 3 vani - Rendita €395,09 | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/11/2005 Pratica n. LI0098967 in atti dal 14/11/2005 Frazionamento E Fusione (n. 19794.1/2005) |

| | | | |
|---------------------------------|---|--|---|
| dal 22/12/2008 al 07/05/2010 | ***** ***** ***** con sede in ***** ***** *) Cf:***** proprietario di 1/2 di proprietà | | Atto del 22/12/2008 Pubblico ufficiale ** **** ***** Sede BORGIO A MOZZANO (LU) Repertorio n. 35393 - PERMUTA in atti dal 02/01/2009 |
| dal 07/05/2010 al 24/11/2010 | ***** ***** ***** con sede in ***** ***** *) Cf:***** e ***** ***** nato a ***** il ***** Cf: ***** - ciascuno proprietario di 1/2 di proprietà | -NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - sub.614 - Cat. A/2 - Cl.3 Cons. 3 vani Rendita €395,09 | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/05/2010 Pratica n.LI0060930 in atti dal 07/05/2010. Frazionamento e Fusione (n. 6300.1/2010) |
| dal 24/11/2010 al 24/11/2011 | | -NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - sub.616 - Cat. A/2 - Cl.3 Cons. 3 vani Rendita €395,09 | FRAZIONAMENTO del 24/11/2010 Pratica n. LI0156954 in atti dal 24/11/2010 Frazionamento Per Trasferimento di Diritti (n. 16511.1/2010) |
| dal 24/11/2011 al 20/06/2013 | | | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2011. Pratica n.LI0175320 in atti dal 24/11/2011 Variazione di Classamento (n. 50731.1/2011) |
| dal 20/06/2013 al 09/11/2015 | ***** ***** ***** ***** con sede in ***** ***** Cf:***** proprietario di 1/2 di proprietà | | MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/06/2013 Pubblico ufficiale ** **** ***** Sede BORGIO A MOZZANO (LU) Repertorio n. 41659 Sede TZQ Registrazione Volume 1T n. 4448 registrato in data 24/06/2013 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA in atti dal 24/06/2013 |
| dal 09/11/2015 al 17/09/2020 | | -NCEU Rosignano M.mo (H570) - Fg.61 part.55 - sub.616 - Cat. A/2 - Cl.3 Cons. 3 vani - Sup.cat.le 51 mq (41 mq escluse aree scoperte) - Rendita €395,09 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| dal 17/09/2020 ad oggi | ***** ***** nato a ***** ***** il ***** Cf:***** e ***** ***** nato a ***** il ***** ***** Cf:***** - ciascuno proprietario di 1/2 di proprietà | - | VOLTURA D'UFFICIO del 17/09/2020 Pubblico ufficiale 80005970464 Sede ALTOPASCIO (LU) Repertorio n. 105 - UU Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 1 registrato in data 06/11/2020 - E12 NOTA LI 10666_2020 DECRETO DI TRASF Voltura n. 4454.1/2020 - Pratica n. LI0050825 in atti dal 18/11/2020 |

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|--|--------|--------|----------|----------|---------|-------|--------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| sezione | foglio | part. | sub. | Zona C. | categ. | classe | consist. | sup.cat. | rendita | piano | graff. |
| n/a | 61 | 55 | 616 | n/a | A/2 | 3 | 3 vani | 51 mq | €395,09 | T | no |
| | 61 | 55 | 1 | Bene Comune Non Censibile (13/12/2000) | | | | | | | |
| | 61 | 55 | 5 | Bene Comune Non Censibile (04/12/2007) | | | | | | | |
| | 61 | 55 | 610 | Bene Comune Non Censibile (dal 07/05/2010) | | | | | | | |
| | 61 | 55 | 611 | Bene Comune Non Censibile (dal 07/05/2010) | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo peritale l'allestimento interno del bene pignorato è risultato corrispondente alla planimetria catastale agli atti. Tali contenuti, però, contrastano con quanto reperito presso l'archivio edilizio comunale, causa la verificata presenza, lungo il lato nord della porzione di terrazza esclusiva, di un manufatto in muratura (panchina/fioriera) oggetto demolizione, come richiesto dagli stessi proprietari nella formulazione della P.E. n.237/2013 (autorizzazione paesaggistica) e P.E. n.1172/2013 (comunicazione art.6 del D.P.R. 380/01- *attività edilizia libera*) che lo riguardano, evidentemente mai effettuata.

COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale, l'appartamento, composto da un soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, locale da bagno, camera, due resedi esclusive (una più piccola, di circa 16 mq, posta sul retro, l'altra allestita a terrazza con vista-mare, di circa 26 mq.), è risultato in normale stato di manutenzione, con rivestimenti, pavimenti, apparecchi igienici (vaso wc, lavabo ad incasso, bidet e piatto doccia in vetrochina bianca) e relative rubinetterie di livello medio.

PARTI COMUNI

L'edificio, di cui il l'appartamento pignorato costituisce porzione, è eretrato rispetto al filo stradale e collocato internamente alla resede condominiale, che ne circostrive il primetro esterno. Relativamente alle unità immobiliari inserite quale unità negoziale n.2/Immobili nn. 1-2-3-4 nella nota di trascrizione del pignoramento n.9582 part. del 20/07/2022, si osserva, in particolare, come tali unità catastali, scaturite nel corso dei molteplici frazionamenti dell'immobile originario operati negli anni, rappresentino tutte porzione di tale resede comune, la quale consente l'accesso, da pubblica via, alle singole unità immobiliari ivi presenti. Tutti e 4 i subalterni pignorati (foglio 61/part.55 del NCEU di Rosignano M.mo, rispettivamente sub.1, sub.5, sub.610 e sub.611) risultano catastalmente classificati, sin dalla loro formazione, come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili), pertanto privi di intestatario nonché classazione. Per tale motivo la presenza di queste unità, sebbene non esplicitamente citata nella formulazione del giudizio di stima, deve intendersi implicitamente inclusa poiché facente parte della dotazione pertinenziale comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio di cui anche il bene staggito costituisce porzione.

- Sub.1 (Immobile n.1): nel summenzionato rogito di compravendita n.18/2001, oltre alla porzione di edificato acquistata, composta da un appartamento di civile abitazione ed un locale garage (nell'allora rappresentazione catastale indicati, rispettivamente, come sub. 604 e sub.603 del foglio 61/part.55 del NCEU di Rosignano M.mo – già derivati dalla soppressione del sub.2), erano inclusi anche i 500/1000 millesimi di quota proprietaria, 250/100 millesimi per ciascun acquirente, dell'unità catastale di cui al sub.1, stesso foglio/particella. Quest'ultima, invero, era precedentemente scaturita, come la altre, dal frazionamento, effettuato alla prima metà degli anni 80 del XX secolo, dell'intero lotto, sino ad allora unitariamente rappresentato nel foglio con la sola particella di appartenenza. La costituzione di tale sub.1, effettuata nel 1988, sebbene posto agli atti del NCEU solo in data 13/12/2000, rappresentava come Bene Comune Non Censibile (quindi priva di alcuna intestazione e/o quota proprietaria), sin dalla sua costituzione, l'unità stessa.
- Sub.5 (Immobile n.2): il sub.5 del foglio 61/part.55 del NCEU di Rosignano M.mo contraddistingue la scala esterna che dal retro del fabbricato consente l'accesso alle unità poste al primo piano dell'edificio. Questa, esistente sin dal frazionamento occorso negli anni 80 del XX secolo, era autonomamente rappresentata, sin dalla propria costituzione, quale Bene Comune Non Censibile (analogamente e parallelamente alla costituzione del sopracitato sub.1). Si aggiunge, inoltre, che nessuna unità catastale sub.5 era comunque citata nell'atto di compravendita n.18/2001, pur essendo, al tempo, già costituita e posta agli atti del NCEU.

- Sub.610 e sub.611 (immobili nn.3 e 4) entrambi derivano dal frazionamento, occorso nel 2010, con il quale veniva variato il precedente assetto planimetrico dell'intero piano terra e piano seminterrato dell'edificio. Contraddistinguono la scala comune di accesso alle due unità residenziali poste piano terra (rialzato) del fabbricato, tra cui il bene staggito, e corrispondono, rispettivamente, al ripiano di sbarco a piano strada (sub.610) e la rampa (sub.611) della scala stessa. Entrambi derivano dalla soppressione e frazionamento del precedente sub.608, che ne comprendeva l'intera superficie. Sia il sub.610 che il sub.611 sono Beni Comuni Non Censibili sin dalla loro costituzione nel 2010.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

L'edificio di cui i beni pignorati costituiscono porzione è immobile isolato, sito in posizione baricentrica all'interno del lotto di pertinenza, nonché arretrato rispetto alla pubblica via, dal quale risulta accessibile per tramite di resede condominiale, dotata di cancellata passa-persone in profilato metallico verniciato. Urbanisticamente classificato come tessuto di formazione storico-moderna, è presumibile farne risalire la datazione al ventennio compreso tra la metà gli anni 30 e la metà degli anni 50 del XX secolo. Alla prima metà degli anni 80 del XX secolo, inoltre, l'immobile è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione. L'edificio ha struttura in muratura portante e copertura a tetto con manto in laterizio; prospetti esterni intonacati a civile e tinteggiati; correnti e discendenti di gronda in rame; finestre e porte-finestra in legno di abete verniciato dotate di persiane alla fiorentina anch'esse in legno di abete verniciato.

L'appartamento pignorato, costituente porzione del piano terra rialzato del suddetto immobile, è raggiungibile mediante breve rampa-scala in muratura e successiva ampia terrazza, pavimentata con mattonelle di gres di grosso formato, monocolori, e dotata di parapetti in muratura (parte dei quali completati da cimasa in cotto), quest'ultima aggettante sulla splendida baia di Castiglioncello.

Internamente, l'unità periziata presenta una pavimentazione in mattonelle ceramiche monocolori di formato rettangolare in tutti gli ambienti, un rivestimento parietale realizzato con intonaco civile tinteggiato a tempera, ad eccezione delle pareti del locale da bagno e dell'angolo cottura nel soggiorno, rivestite, per un'altezza di circa 200 cm, con mattonelle ceramiche di formato rettangolare rifinite a decoro, le prime, con tozzetti ceramici monocolori, formato 10x10 cm., le seconde. Gli apparecchi sanitari del locale igienico - lavabo a colonna, piatto doccia, bidet e vaso wc -, tutti di qualità media ed in normale stato di manutenzione, sono realizzati in vetrochina bianca, dotati di

rubinetterie monoforo in acciaio cromato. L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a termosifone, con elementi in alluminio e caldaia murale alimentata a gas propano liquido in bombole ed adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso domestico.

Dai contenuti dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), rilasciato in data 22/03/2019 ed allegato al contratto di locazione reperito (vedi sottostante sezione dedicata), l'immobile staggito risulterebbe in classe energetica E. Nella relazione, a firma di tecnico certificatore, non è indicata alcuna raccomandazione circa l'eventuale miglioramento da apportare alla struttura dell'unità immobiliare, qualora s'intenda migliorarne le prestazioni in termini di efficienza energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

- Registrazione contratto: 02/03/2019
- Decorrenza contratto: 01/03/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2023 rinnovato fino al 28/02/2027

A seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, riguardanti il bene pignorato ed estese all'intero ventennio di competenza, risulterebbe in essere un contratto di locazione, stipulato dall'esecutato in qualità di dante causa e registrato al n.209 serie 3T in data 18/02/2022, a favore di ***** *****, con decorrenza 01/03/2019 e scadenza al 28/02/2023, per un canone annuo di €3.600,00. Secondo quanto confermato dall'Ente, inoltre, il contratto sarebbe stato prorogato fino alla data del 28/02/2027 (copia del contratto è fornito in allegato).

Canone di locazione

Canone mensile €300,00⁽¹⁾

PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietari ante-ventennio del bene pignorato nella sua originale interezza, unitamente ai 500/1000 millesimi di quota proprietaria del vialetto comune di accesso, quale ente comune agli immobili serviti, era la società ***** ** ** ***** ***** * ** * *****

¹ Canone congruo - vedi verifica nelle tabelle dicalcolo allegate

per averlo acquistato in data 21/06/1980 dai sig.ri e , con atto di compravendita registrato a Livorno il 26/06/1980 al n.3042, quindi ceduto all'esecutato, che lo aveva acquistato unitamente ad altro soggetto, in data 20/12/2000 (vedi tabella seguente).

| PERIODO | PROPRIETÀ | ATTI | | | |
|------------------------|---|----------------------|------------|---------------|------------------|
| Dal 20/12/2000 ad oggi | <p>***** nato a **** il ***** Cf. ***** per 1/2 di quota proprietaria ***** nata a **** il ***** Cf. ***** per 1/2 di quota proprietaria</p> <p>N.B. nel rogito, per ciascuno dei comproprietari, era compresa anche 250/1000 di quota proprietaria del vialetto di accesso, ivi indicato come Ente Comune, ad uso condominiale con le altre unità residenziali dell'immobile</p> | COMPRAVENDITA | | | |
| | | ROGANTE | DATA | REPERTORIO | RACCOLTA |
| | | notaio dr. ***** | 20/12/2000 | 35290 | |
| | | TRASCRIZIONE | | | |
| | | PRESSO | DATA | REG. GENERALE | REG. PARTICOLARE |
| | | C.RR.II. di Livorno | 02/01/2001 | 23 | 18 |
| | | REGISTRAZIONE | | | |
| | | PRESSO | DATA | REG. N° | VOL. N° |
| | | | | | |

Nota: vedi anche quanto riportato in coda alla sezione Parti Comuni

Per quanto riguarda i beni pignorati

- sussiste la dovuta continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- Sebbene nel ventennio di competenza la quota di proprietà in favore dell'esecutato sia rimasta invariata sino alla data odierna, la residua porzione di questa, che pure non rientra nella portata della presente procedura esecutiva, ha subito alcune modifiche, poichè:
 - Con atto del 22/12/2008, a firma dell'avv. ***** ** ****, notaio in Borgo a Mozzano, del distretto notarile di Lucca, veniva trascritta a Livorno, in data 02/01/2009 con n.17 part., la permuta con la quale la società ***** subentrava interamente a ***** **** ***** nella detenzione della quota proprietaria sopra enunciata.

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 20/07/2022

Reg. gen. 13556 – Reg. part. 9582

Quota: 1/2 di piena proprietà NCEU Rosignano M.mo al fgl.61-p55-s616 (abitazione)

Oltre che gli Ente Comune tutti al fgl.61-p55 subb.1, 5, 610, 611 del medesimo NCEU di Rosignano M.

a favore di ***** ** Cf. *****

contro ***** **, Cf. ***** *

Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492

Data: 24/06/2022

N° repertorio: 2266

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale: approvato il 20/01/2004 con Delibera di C.C. n.13 e successivamente modificato in data 28/03/2006 con Delibera di G.C. n.38.

Nel vigente P.S. il bene risulta inserito:

- Sistema territoriale della Collina Occidentale (art.35)
- UTOE n.5 della Costa Alta e dei Boschi (le regole specifiche per la gestione del patrimonio esistente nelle UTOE sono contenute nelle N.T.A. al titolo IV capo VI art. 111)

Si fa inoltre presente che, con delibera di CC n.68 del 25/05/2023, è stato adottato il nuovo Piano Strutturale, tuttora in corso di approvazione.

Piano Operativo Comunale: Approvato con Delibera di C.C. n.28 del 28/03/2019

- Tessuto: Ac - tessuto urbano di valore storico architettonico (art.84 a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento)

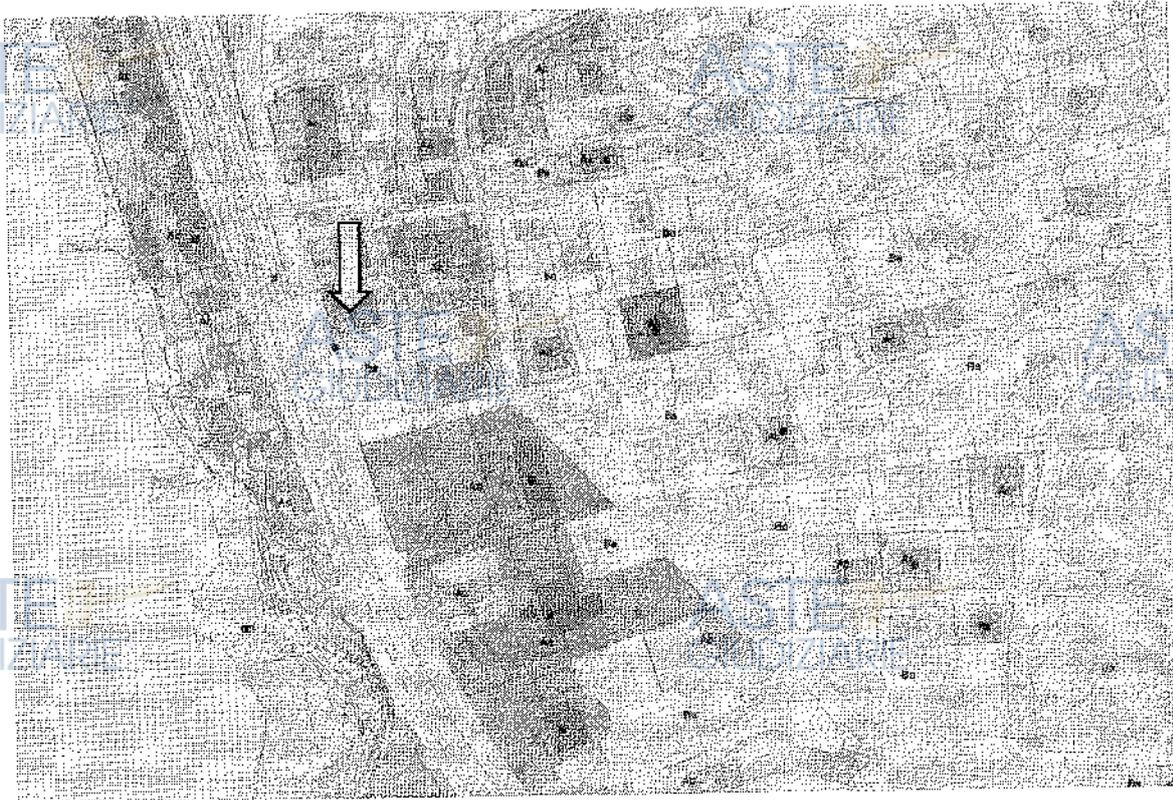


Figura 1 - P.O.C.: individuazione immobile

Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

La proprietà è compresa nella perimetrazione relativa alle aree soggette a vincolo paesaggistico, rientrando nei disposti dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004. La particella catastale 55 del foglio 61 del NCEU di Rosignano M.mo di cui l'immobile costituisce porzione, inoltre, risulta in parte gravata da Vincolo idrogeologico. Sull'intera area, infine, vige il vincolo sismico: l'intero territorio comunale, infatti, in base alla deliberazione C.R.T. n.421 del 26/05/2014, è collocato in zona 3 - classe di pericolosità sismica medio-alta.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile, di cui la proprietà staggita costituisce porzione, risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Nell'anno 1983, con Licenza Edilizia n.34/81 rilasciata dal Comune di Rosignano M.mo il 16/05/1983, veniva quindi autorizzato un intervento di ristrutturazione, che interessava l'intero organismo edilizio. In data successiva, la ricerca effettuata presso l'archivio delle pratiche edilizie del medesimo comune ha consentito l'individuazione di quanto segue:

1. Con provvedimento n.1161 del 24/12/2003 di cui alla pratica edilizia n.845/2002, avviata a seguito di istanza depositata da ***** ***** in data 30/08/2002 (prot.n.19870), veniva rilasciata l'Attestazione di Conformità in Sanatoria per l'avvenuta realizzazione abusiva di alcuni interventi di manutenzione straordinaria su alcune porzioni esterne dell'immobile staggito.
2. Con provvedimento n.84 del 05/02/2004 di cui alla pratica edilizia n.53/2004, avviata a seguito di istanza depositata da ***** ***** in data 22/01/2004 (prot. n.1403), veniva rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica per la chiusura di un posto auto coperto finalizzata alla creazione di un box-auto oltre ad un volume tecnico.
3. D.I.A. del 10/06/2004 prot. n.13651, assegnata al servizio di edilizia privata il 16 giugno successivo e qui assunta quale pratica edilizia n.611/2004. La D.I.A. era volta ad ottenere il dovuto titolo edilizio per l'intervento già autorizzato dal punto di vista paesaggistico con l'autorizzazione n.84/2005 di cui sopra. Nel fascicolo non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori.
4. Con istanza n. prot.28734 del 09/10/2004 di cui alla pratica 2238/2004 del 10/12/2004, inoltrata conseguentemente alla mancata richiesta di nulla-osta ambientale per l'intervento abusivo del quale era già stata ottenuta, con provvedimento n.1161/2003 (P.E.845/2002), la regolarizzazione amministrativa, veniva richiesta l'estinzione del conseguente reato penale, (area soggetta ai disposti del D.Lgs 42/2004 - Titolo I della Parte Terza).
5. Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria n.prot.28736 depositata da ***** ***** ***** in data 10/12/2004 ed assunta nel registro delle pratiche edilizie con n.2239/2004. Con il provvedimento n.164 del 23/02/2007 il frazionamento abusivo dell'unità immobiliare in due distinte unità abitative (una delle quali l'abitazione staggita), oggetto dell'istanza, veniva definitivamente regolarizzato. Il successivo 10/12/2007 veniva, inoltre, depositato il certificato di abitabilità a firma del progettista.
6. Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria n.prot.28739 depositata da ***** ***** in data 10/12/2004 ed assunta nel registro delle pratiche edilizie con n.2240/2004. Con il provvedimento n.166 del 23/02/2007 il cambio di destinazione d'uso da locali cantina ad abitazione, realizzato abusivamente ed oggetto

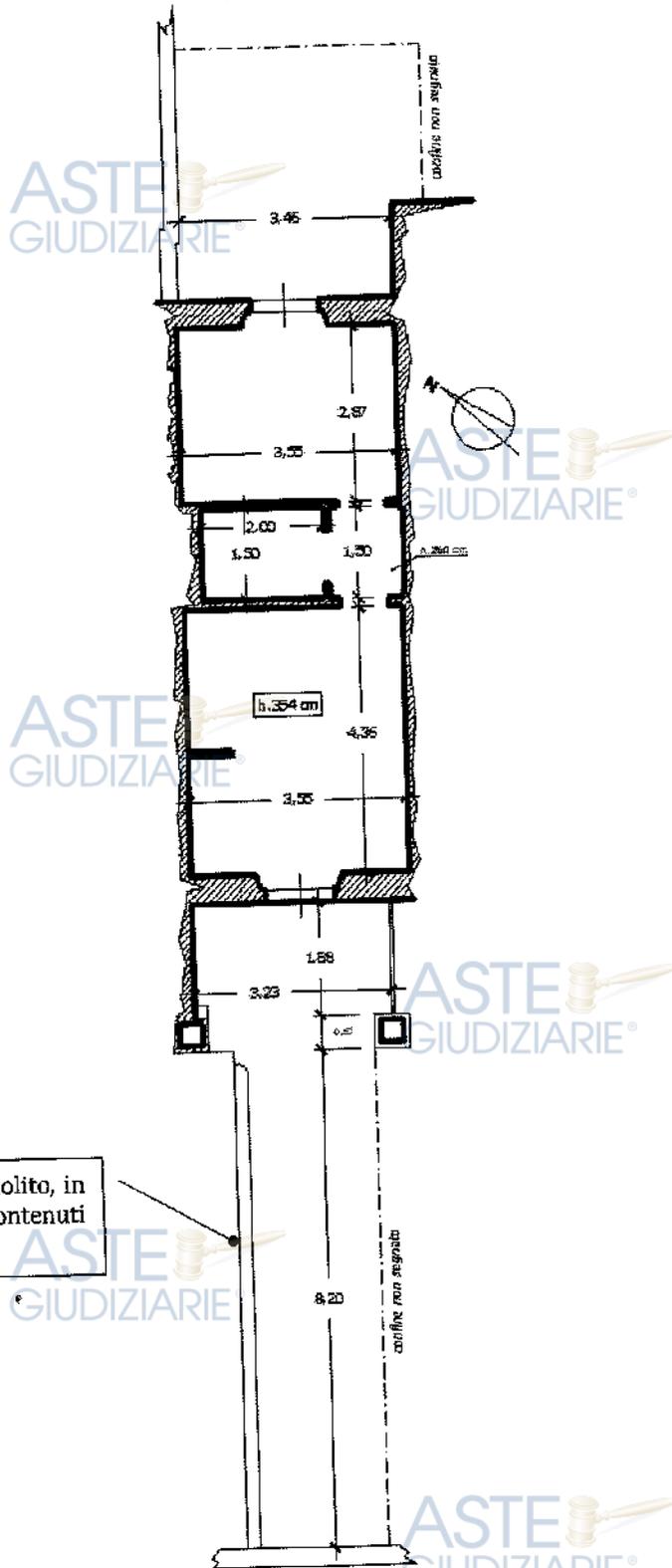
dell'istanza, veniva definitivamente regolarizzato. Il successivo 10/12/2007 veniva, inoltre, depositato il certificato di abitabilità a firma del progettista.

7. **In data 31/01/2005, con pratica n.176/2005** assunta al prot. n.2526 veniva depositata l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, quale atto dovuto nell'iter per estinzione del suddetto reato penale (P.E. 2238/2004): richiesta favorevolmente accolta in data 12/10/2005, mediante rilascio del provvedimento n.625, dietro ingiunzione della dovuta oblazione oltre ad una sanzione aggiuntiva, come imposto dal richiamato D.Lgs 42/2004 (art.1, c.37).
8. **In data 30/12/2005, con prot. n. 30760**, veniva depositata nuova istanza di autorizzazione paesaggistica, in variante alla suaccennata prat.n.53/2004. Questa **variante, assunta al n.1269/2005** del registro delle pratiche edilizie, introduceva, oltre a quanto già autorizzato, la formazione di alcune fioriere in muratura, da realizzare sulla terrazza venutasi a creare a seguito della chiusura del box auto già previsto. **L'autorizzazione richiesta veniva concessa il 14/02/2006 con provvedimento n.91**
9. **D.I.A. del 26/05/2006 prot. n.13208**, assunta quale **pratica edilizia n.601/2006**. La D.I.A. era volta ad ottenere il dovuto titolo edilizio per l'intervento già autorizzato dal punto di vista paesaggistico con l'autorizzazione n.91/2006 di cui sopra. Nel fascicolo non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori.
10. Con **provvedimento n.334 del 26/06/2013** di cui alla **pratica edilizia n.237/2013**, avviata a seguito dell'istanza depositata congiuntamente da ***** ***** , amministratore unico di ***** ***** ***** , e ***** ***** in data 28/02/2013 (prot. n.11561), veniva rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica per la *"demolizione della fioriera e pachine sovrastanti la terrazza e nuova pavimentazione"*. Dalla tavola grafica allegata si evinceva chiaramente come i corpi d'opera interessati fossero l'intera terrazza antistante il fabbricato (per le rispettive porzioni di proprietà esclusive), come pure la grande fioriera posta al centro di essa, nonché la panchina/fioriera collocata lungo il margine nord della porzione di proprietà dell'esecutato.
11. Comunicazione ai sensi art.6 D.P.R.380/01 (*attività edilizia libera*) di cui alla **pratica edilizia n.1172/2013** del 09/10/2013 assunta al protocollo del servizio di edilizia privata con n.42846 in data 10/10/ 2013. La pratica, depositata congiuntamente da

***** ***** , amministratore unico di ***** ***** ***** ***** ***** (per variata denominazione della già citata ***** ***** ***** ***** ***** , e ***** ***** , contemplava l'esecuzione di alcune "opere di manutenzione straordinaria [...] consistenti nella demolizione della fioriera sovrastante la terrazza esclusiva dell'appartamento della signora [omissis]⁽²⁾ e nuova impermeabilizzazione e pavimentazione completa della terrazza". Non viene qui fatta menzione alcuna della demolizione relativa alla panchina/fioriera presente lungo il lato nord della pozione di proprietà dell'esecutato, inclusa, invece, nella precedente pratica di autorizzazione paesaggistica (P.E.237/2013), di cui la presente costituisce necessaria attestazione dello stato di diritto ai fini edilizi dell'immobile stesso. Del resto, però, nella tavola di progetto allegata, la medesima già riportata nel fascicolo edilizio di cui alla summenzionata P.E. 237/2013, la panchina/fioriera qui non citata è, invece, rappresentata, unitamente alla grande fioriera posta a bordo scala, entrambe colorate in gialle in quanto opere soggette alla richiesta di demolizione. Diversamente, nel sopralluogo effettuato dal perito che scrive, solo la fioriera è risultata demolita, mentre la panchina è risultata tuttora presente.

12. Comunicazione ai sensi art.6 D.P.R.380/01 (*attività edilizia libera*) di cui alla **pratica edilizia n.1183/2013** del 10/10/2013 assunta al protocollo del servizio di edilizia privata con n.43114 in data 11/10/ 2013. La pratica, depositata congiuntamente da più soggetti, tra cui l'esecutato, unitamente all'amministratore unico di ***** ***** ***** ***** ***** , contemplava "la completa demolizione della pavimentazione e massetto della terrazza sovrastante il garage, delle scale esterne di accesso alla stessa, compreso impermeabilizzazione e sostituzione della doccia sul fronte strada".

² la proprietà dell'unità limitrofa al bene staggito - n.d.p



manufatto non demolito, in difformità dai contenuti della P.E. 237/2013

Figura 2 - Rilievo grafico strumentale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Unità in classe energetica E (EP_{gl,nren}⁽³⁾ 102,00 kWh/mq/anno). Attestato di prestazione energetico rilasciato in data 22/03/2019.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a termosifone, con elementi scaldanti in alluminio e caldaia murale, di marca Riello / modello Caldariello 24KIS da 24 kW di potenza termica utile, alimentata a gas propano liquido in bombole ed adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso domestico. Come riportato nell'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica, rilasciato da ditta autorizzata in data 12/01/2023, l'impianto è funzionante ed in grado di essere usato normalmente.

VINCOLI

Oltre ai già citati vincoli urbanistici (vedi sezione dedicata), con nota n.4629 part. trascritta a Livorno in data 04/05/2011 veniva costituita una servitù di passo e di uso per il posizionamento di una bombola del gas, nonché per l'accesso al contatore della fornitura di energia elettrica e della fornitura idrica, a favore di ***** *, proprietaria dell'unità immobiliare di cui al fgl.61, part.55 sub.613 del NCEU di Rosignano M.mo, costituente anch'essa porzione, unitamente all'appartamento staggito, del piano terra rialzato. Tale servitù grava sulla resede esterna, posta sul retro del fabbricato, catastalmente rappresentata con il medesimo identificativo del bene pignorato (NCEU di Rosignano M.mo fgl.61, part.55 sub.616), di cui costituisce porzione esclusiva.

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda la fornitura idrica dell'intero edificio si evidenzia l'esistenza di un unico contatore generale, posto su pubblica via, mentre ogni appartamento dell'immobile dispone di un proprio contatore privato, collocato all'interno della proprietà e dedicato alla rilevazione dell'effettivo consumo di ciascuna unità abitativa. Non esiste condominio: secondo quanto riferito dall'esecutato, il calcolo, la ripartizione e la raccolta delle somme

³ <EP_{gl, nren}> è l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile. Il calcolato valore sta ad indicare l'energia totale che viene consumata dall'edificio, con impianti di climatizzazione per metro quadro di superficie, ogni anno

dovute per le spese comuni, compresa la summenzionata fornitura idrica, sarebbe personalmente espletata da uno dei condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La particolare fisionomia del bene immobile visitato, che, si ricorda, è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione, costituente porzione di un edificio di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ospitante 5 appartamenti e circoscritto da resedi parte esclusive, parte ad uso condominiale, ha suggerito la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Bene

- Unità residenziale occupante porzione del piano terra rialzato di un edificio per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, scaturito dalla ristrutturazione, agli inizi degli anni 80 del XX secolo, e successivo frazionamento di un pre-esistente immobile di più datate origini. Il bene, composto da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno sul quale si affaccia un locale da bagno ed una camera da letto, è poi completato da una resede esclusiva di circa 16 mq, posta sul retro del fabbricato, priva di perimetrazione segnata, oltre ad una terrazza di circa 26 mq, affacciata sulla splendida baia di Castiglioncello. L'edificio, di cui l'unità staggita costituisce porzione, è posto su piano rialzato rispetto al tracciato stradale della limitrofa via Aurelia, dalla quale risulta arretrato di circa 12 ml. L'unità risulta accessibile da cancello stradale passapersona per tramite di rampa-scala in muratura ad uso condominiale.

Colpite da pignoramento vi sono, poi, 4 distinte particelle catastali, ciascuna costituente porzione della resede condominiale, posta a circoscrivere l'intero fabbricato, e per questo tutte catastalmente identificate quali Beni Comuni Non Censibili.

- Identificato al catasto fabbricati di Rosignano M.mo (NCEU - cod. H570) nel foglio 61, particella 55, appartamento: sub.616, categoria A/2 di 3^a classe, consistenza 3 vani e rendita €.359,09; particelle: sub.1 - sub.5 - sub.610 - sub.611 tutte B.C.N.C.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 500/1000 millesimi

- Valore di stima del bene: €.150.126,05 x 50% = €.75.063,02
- Metodo di stima adottato è il Market Comparison Approach (M.C.A.)

nota: Per le ragioni del metodo di calcolo ed il dettaglio analitico di quanto sinteticamente di seguito riportato, si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Appartamento di civile abitazione in Rosignano M.mo, via Aurelia n.694 | 48,04 | €.3.122,20/mq | €.150.126,05 | 50,00% | €.75.063,02 |
| Valore di stima al lordo del deprezzamento per locazione in essere e per regime forzato di vendita | | | | | |

DEPREZZAMENTO

Il bene, si ricorda, risulta locato con contratto in scadenza alla data del 28/02/2027. Avendo verificato la congruità del canone di mercato applicato per la conduzione dell'unità immobiliare pignorata (vedi sezione "Stato occupazionale del bene"), si è calcolato l'abbattimento dovuto alla presenza del titolo opponibile, che renderà indisponibile all'utilizzo il bene staggito fino alla scadenza dell'attuale contratto di locazione (vedi sopra). Nel presente caso, vista l'accertata congruità, si è preso a riferimento il canone attualmente corrisposto, ottenendo l'importo di €.14.400,00 quale somma applicabile in riduzione, pari ad un'abbattimento percentuale dell'9,60% del valore stimato.

Sebbene la determinazione di cui sopra, non può disconoscersi, però, che il bene, nel suo periodo di indisponibilità, continuerà a produrre un reddito e che tale elemento, nella metodica finanziaria, è sicuramente correlato con il suo valore. Per questo motivo si è ritenuto ragionevole mitigare l'entità della somma come sopra determinata, applicandone sull'intero appartamento solo una parte, ragionevolmente qui valutata in quantità del 50% dell'abbattimento suesposto: €.7.200,00, pari ad una riduzione percentuale del 4,80% del valore stimato per la quota proprietaria. Poiché, inoltre, non è l'intera quota ad essere posta in vendita, bensì solo il 50% di essa, tale importo deve essere applicato nella percentuale corrispondente alla quota staggita. Ciò anche a tutela delle parti interessate (creditore e debitore), atteso che per il combinato disposto degli

artt. 568, Il comma e art.571, Il comma, il valore di mercato sconta già una riduzione quale prezzo base d'asta (in questo caso del 10,80%) ed una possibilità di offerta del 75% di tale ultimo prezzo, per una riduzione quindi complessiva, compreso l'abbattimento per immobile locato, del 36,70% al primo esperimento d'asta. Un ulteriore abbattimento porterebbe, a parere dello scrivente, ad un'eccessiva svalutazione del bene, al di là dell'eventuale incidenza sul valore della situazione giuridica in essere.

| Tipologia del deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|-------------------|------|
| Ribasso per immobile locato | € 3.600,00 | € |
| Ribasso d'asta (commisurato alla percentuale di quota proprietaria pignorata): | | |
| Mancato guadagno | € 767,24 | € |
| Mancato reddito da locazione | € 1.486,09 | € |
| Quota ammortamento | € 597,77 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | € 5.254,41 | € |
| <i>Totale ribasso d'asta (pari all'10,80% del valore di mercato)</i> | € 8.105,51 | € |
| TOTALE ABBATTIMENTO | 11.705,51 | € |

Valore finale di stima: € 75.063,02 - € 11.705,51 = € 63.357,52 arrotondato a **€ 63.000,00**

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

Livorno 14/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Analisi estimativa
- ✓ N°1 Altri allegati - Tabelle di calcolo (file pdf)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Agenzia delle Entrate: verifica locazioni + A.P.E.(file ZIP)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Anagrafe e stato civile (file ZIP)
- ✓ N° 10 Altri allegati - C.RR.II. LIVORNO: docum.ne ipotecaria (file ZIP)

- ✓ N° 11 Altri allegati - NCEU Livorno: planimetria e visura catastali (file ZIP)
- ✓ N° 11 Altri allegati - EDILIZIA: Documentazione edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Fotografie (file ZIP)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Unità residenziale occupante porzione del piano terra rialzato di un edificio per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, scaturito dalla ristrutturazione, agli inizi degli anni 80 del XX secolo, e successivo frazionamento di un pre-esistente immobile di più datate origini. Il bene, composto da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno sul quale si affaccia un locale da bagno ed una camera da letto, è poi completato da una resede esclusiva di circa 16 mq, posta sul retro del fabbricato, priva di perimetrazione segnata, oltre ad una terrazza di circa 26 mq, affacciata sulla splendida baia di Castiglioncello. L'edificio, di cui l'unità staggita costituisce porzione, è posto su piano rialzato rispetto al tracciato stradale della limitrofa via Aurelia, dalla quale risulta arretrato di circa 12 ml. L'unità risulta accessibile da cancello stradale passapersona per tramite di rampa-scala in muratura ad uso condominiale. Unitamente alla suddetta proprietà staggita sono, poi, pignorate quattro (4) distinte particelle catastali, ciascuna costituente porzione della resede condominiale, posta a circoscrivere l'intero fabbricato, e per questo tutte catastalmente identificate quali Beni Comuni Non Censibili. La proprietà è identificata al catasto fabbricati di Rosignano M.mo (NCEU - cod. H570) nel foglio 61, particella 55, appartamento: sub.616, categoria A/2 di 3ª classe, consistenza 3 vani e rendita €359,09; particelle: sub.1 - sub.5 - sub.610 - sub.611 tutte B.C.N.C. Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nel Sistema territoriale della Collina Occidentale (art.35); UTOE n.5 della Costa Alta e dei Boschi. Nel vigente Piano Operativo Comunale il bene è inquadrato nel Tessuto: Ac - tessuto urbano di valore storico architettonico (art.84). L'area è sottoposta a vincolo sismico, vincolo idrogeologico (in parte) e vincolo paesaggistico. **Viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà in quota 500/1000 millesimi.**

Prezzo Base d'asta: €63.000,00