

Giudice Esecuzione Immobiliare: dott. ssa Capurso Simona

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 126/2024

PROSSIMA UDIENZA: 17 luglio 2025

Esecuzione promossa da: DILE SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA AREC NEPIX S.P.A.

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

LOTTO UNICO

***Proprietà 1/1 di 1 unità immobiliare
a destinazione magazzini e locali di deposito***

sito in

***Via Umbria 10, 12
Comune di Collesalveti (LI)***

Per incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) ciascuno dei quali con destinazione magazzino dotato di wc.

L'unità immobiliare occupa una porzione di capannone composto da due piani fuori terra e circondato da aree di pertinenza rispettivamente delle singole porzioni del capannone stesso (FOTO 1, 2). L'unità immobiliare è posta sull'angolo sinistro, guardando l'edificio dal cancellino di ingresso, ed è circondata su tre lati da una corte privata e sul quarto lato è collegata al resto dell'edificio di cui fa parte.

Si accede al piano terra da un cancello carrabile e attraversando la porzione di corte antistante la strada. Varcando una porta vetrata si accede ad un ampio vano sul fondo del quale sono stati ricavati, attraverso pareti in cartongesso, altri tre spazi che precedentemente erano delimitati sul quarto lato da vetrate adesso rimosse (FOTO 3, 4, 5). Sulla destra, infondo a un corridoio (foto n. 6), si trova un wc disimpegnato (foto n.7) . Il vano di accesso alle scale per raggiungere il piano primo è stato tamponato con un pannello verniciato (foto 8).

Il pavimento è in cemento tranne che quello dell'antibagno e bagno che, come i rivestimenti, è in ceramica.

Il piano primo è accessibile dal cancellino pedonale e attraversando sempre una porzione di corte prospiciente Via Umbria (foto 9). Varcando una porta finestra, ed entrando in una tensostruttura (foto 10), si accede ad un ingresso da cui si raggiunge il vano scale. Salendo le scale si giunge al piano primo, originariamente costituito da un unico vano con wc disimpegnato ed ora parcellizzato in vani raggiungibili da corridoi (vedi planimetria allegata). Le pareti che delimitano i vani sono in legno verniciato, non raggiungono il soffitto e sono ancorati al pavimento in linoleum con ganci avvitati costituendo quindi dei tramezzi facilmente smontabili. (foto n. 11, 12, 13, 14) Sono presenti due bagni, di cui uno disimpegnato, con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Al momento del sopralluogo i due piani risultavano: libero al piano terra e locato al piano primo.

Il capannone ha una struttura in pilastri e solai in cemento prefabbricato così come i tamponamenti esterni con finestre a nastro in alluminio e vetro che attraversano orizzontalmente i due piani. La copertura è piana.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti, Via Umbria 10-12:

- F. 27, part. 1881, sub 609; Categoria C/2, classe 7, consistenza 609, sup. cat. 715 mq.

Rendita catastale €. 2.044,39, piano T-1.

Si fa presente che il sub. 609 è stato generato dalla fusione in data 10/10/2007 dei sub. 603, 605, 607.

PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE

Alla luce della precedente descrizione dell'oggetto di pignoramento e delle sue caratteristiche la sottoscritta individua un lotto unico.

LOTTO UNICO: Proprietà 1/1 di 1 unità immobiliare con destinazione magazzino sita in Via Umbria, 10-12, località Stagno, Comune di Collesalveti.

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

NOTA	F/C	Data di presentazione	Reg.Generale	Reg.Partic.
1. TRASCRIZIONE	FAVORE	19/04/2010	7383	4332
2. ISCRIZIONE	CONTRO	16/12/2013	15761	2583
3. TRASCRIZIONE	CONTRO	19/07/2024	12783	9137

Attuali intestatari: [REDACTED] sede in COLLESALVETTI (LI).

STORIA IPOTECARIA

Alla data di iscrizione del pignoramento l'immobile, censito al f. 27, particella 1881, sub. 609 risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1 secondo la seguente cronistoria:

a) a [REDACTED] con sede in Collesalveti (LI) la quota pari a 1/1 di piena proprietà con atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dottor D'Errico Angelo, del 08/04/2010 numero rep. 141040/10681 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il 19/04/2010

al n. di registro generale 4332 da Media Key S.r.l. con sede in Collesalvetti (LI).

L'immobile, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuto a [REDACTED] con sede in Collesalvetti (LI), con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Brugnoli Gloria in Livorno, del 12 dicembre 2007 rep. 58894/15942 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 13 dicembre 2007 al numero di registro generale 14110 da [REDACTED] con sede in Livorno.

La cronistoria dei sub. 605 e 607 antecedentemente al 10/10/2007 è stata la seguente:

a) L'immobile, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuto a [REDACTED] con sede in Livorno con atto notarile pubblico di Divisione a rogito del dott. Brugnoli Gloria, notaio in Livorno, del 24/09/2007 rep. 58529/15689 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il 27/09/2007 al n. 10472 di formalità da [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà e da [REDACTED] con sede in Livorno per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

b) L'immobile, per la quota pari a 1/2 di proprietà è pervenuto a [REDACTED] con sede in Livorno con atto notarile di compravendita a rogito del dott. Cavallini Marco, notaio in Rosignano Marittimo, del 31/03/2004 rep. 116063/5747, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il 06/04/2004 al n. 3590 di formalità, da Erica Immobiliare s.r.l. con sede in Collesalvetti (LI) per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà.

c) L'immobile, per la quota pari a 1/2 di proprietà è pervenuto a [REDACTED] con sede in Livorno con atto notarile di compravendita a rogito del dott. Cavallini Marco, notaio in Rosignano Marittimo, del 31/03/2004 rep. 116063/5747, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il 06/04/2004 al n. 3590 di formalità, da [REDACTED] con sede in Collesalvetti (LI) per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà.

La cronistoria dei sub. 603 antecedentemente al 10/10/2007 è stata la seguente:

L'immobile per la quota pari a 1/1 di proprietà è pervenuto a [REDACTED] con sede in Livorno con atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED]

- 1) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: si
- 2) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: No
- 3) VALORE DI STIMA: € 191.000
- 4) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) ciascuno dei quali con destinazione magazzino dotato di wc.

L'unità immobiliare occupa una porzione di capannone composto da due piani fuori terra e circondato da aree di pertinenza rispettivamente delle singole porzioni del capannone stesso (FOTO 1, 2). L'unità immobiliare è posta sull'angolo sinistro, guardando l'edificio dal cancellino di ingresso, ed è circondata su tre lati da una corte privata e sul quarto lato è collegata al resto dell'edificio di cui fa parte.

Si accede al piano terra da un cancello carrabile e attraversando la porzione di corte antistante la strada. Varcando una porta vetrata si accede ad un ampio vano sul fondo del quale sono stati ricavati, attraverso pareti in cartongesso, altri tre spazi che precedentemente erano delimitati sul quarto lato da vetrate adesso rimosse (FOTO 3, 4, 5). Sulla destra, infondo a un corridoio (foto n. 6), si trova un wc disimpegnato /foto n.7) . Il vano di accesso alle scale per raggiungere il piano primo è stato tamponato con un pannello verniciato (foto 8).

Il pavimento è in cemento tranne che quello dell'antibagno e bagno che, come i rivestimenti, è in ceramica.

Il piano primo è accessibile dal cancellino pedonale e attraversando sempre una porzione di corte prospiciente Via Umbria (foto 9). Varcando una porta finestra, ed entrando in una tensostruttura (foto 10), si accede ad un ingresso da cui si raggiunge il vano scale. Salendo le scale si giunge al piano primo, originariamente costituito da un unico vano con wc disimpegnato ed ora parcellizzato in vani raggiungibili da corridoi (vedi planimetria allegata). Le pareti che delimitano i vani sono in legno verniciato, non raggiungono il soffitto e sono ancorati al pavimento in linoleum con ganci avvitati costituendo quindi dei tramezzi facilmente smontabili. (foto n. 11, 12, 13, 14) Sono presenti due bagni, di cui uno disimpegnato, con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Al momento del sopralluogo i due piani risultavano: libero al piano terra e locato al piano primo.

Il capannone ha una struttura in pilastri e solai in cemento prefabbricato così come i tamponamenti esterni con finestre a nastro in alluminio e vetro che attraversano orizzontalmente i due piani. La copertura è piana.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti, Via Umbria 10-12:

-F. 27, part. 1881, sub 609; Categoria C/2, classe 7, consistenza 609, sup. cat. 715 mq.

Rendita catastale € 2.044,39, piano T-1

5) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il piano terra risulta libero, mentre il piano primo risulta occupato da Associazione.

LOTTO UNO

Proprietà 1/1 di 1 unità immobiliare

a destinazione magazzino

sita in

Via Umbria, 10-12,

Comune di Collesalveti

frazione Stagno

ESECUTATO: [REDACTED]

Sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto nei seguenti capitoli:

- a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati, consistenza, confini;
- b) Descrizione catastale; verifica corretta intestazione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Conformità urbanistica;
- f) Considerazione sugli abusi;
- g) Conservatoria dei RR.II.;
- h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;

i) Precisazione sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05

j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate

k) Descrizione del metodo di stima adottato;

l) Determinazione del valore degli immobili;

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

La scrivente precisa che tutte le informazioni di carattere edilizio, nonché quelle relative allo stato dei luoghi e alla valutazione dei beni, sono riferite alla data di redazione della perizia.

a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) ciascuno dei quali con destinazione magazzino dotato di wc.

L'unità immobiliare occupa una porzione di capannone composto da due piani fuori terra e circondato da aree di pertinenza rispettivamente delle singole porzioni del capannone stesso (FOTO 1, 2). L'unità immobiliare è posta sull'angolo sinistro, guardando l'edificio dal cancellino di ingresso, ed è circondata su tre lati da una corte privata e sul quarto lato è collegata al resto dell'edificio di cui fa parte.

Si accede al piano terra da un cancello carrabile e attraversando la porzione di corte antistante la strada. Varcando una porta vetrata si accede ad un ampio vano sul fondo del quale sono stati ricavati, attraverso pareti in cartongesso, altri tre spazi che precedentemente erano delimitati sul quarto lato da vetrate adesso rimosse (FOTO 3, 4, 5). Sulla destra, infondo a un corridoio (foto n. 6), si trova un wc disimpegnato (foto n.7). Il vano di accesso alle scale per raggiungere il piano primo è stato tamponato con un pannello verniciato (foto 8).

Il pavimento è in cemento tranne che quello dell'antibagno e bagno che, come i rivestimenti, è in ceramica.

Il piano primo è accessibile dal cancellino pedonale e attraversando sempre una porzione di corte prospiciente Via Umbria (foto 9). Varcando una porta finestra, ed entrando in una tensostruttura (foto 10), si accede ad un ingresso da cui si raggiunge il vano scale. Salendo le scale si giunge al piano primo, originariamente costituito da un unico vano con wc disimpegnato ed ora parcellizzato in vani raggiungibili da corridoi (vedi planimetria allegata). Le pareti che delimitano i vani sono in legno verniciato, non raggiungono il

soffitto e sono ancorati al pavimento in linoleum con ganci avvitati costituendo quindi dei tramezzi facilmente smontabili. (foto n. 11, 12, 13, 14) Sono presenti due bagni, di cui uno disimpegnato, con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Al momento del sopralluogo i due piani risultavano: libero al piano terra e locato al piano primo.

Il capannone ha una struttura in pilastri e solai in cemento prefabbricato così come i tamponamenti esterni con finestre a nastro in alluminio e vetro che attraversano orizzontalmente i due piani. La copertura è piana.

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti, Via Umbria

10-12:

-F. 27, part. 1881, sub 609; Categoria C/2, classe 7, consistenza 609, sup. cat. 715 mq.

Rendita catastale €. 2.044,39, piano T-1

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, nasce come capannone adibito a magazzini circondato da resede, a fine 1990 nell'ambito di un piano particolareggiato in cui si prevedeva la costruzione di capannoni ad uso artigianale come ben descritto nella parte inerente la regolarità urbanistica.

Gli edifici che caratterizzano la zona sono simili a quello oggetto di perizia: edifici prefabbricati ad uso artigianale di massimo due piani fuori terra e copertura piana.

CONSISTENZA BENE

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. equivalente (MQ)
MAGAZZINO 1	3,0	T	1	242	242
MAGAZZINO 2	3,0	T	1	47	47
ANTIBAGNO E WC	3,0	T	1	8	8
VANO SCALE E DISIMPEGNO	3,0	T	1	17	17
MAGAZZINO	3,0	1	1	10,6	297
2 WC E ANTIBAGNO	3,0	1	1	13	8
SUP. TOTALE					619

Cortile esclusivo 710 MQ

Calcolo della superficie commerciale

PRECISAZIONI SULLA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI (D.P.R. 138/98).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi per uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per eccesso o per difetto.

Destinazione	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. commerciale (MQ)
PIANO TERRA	1	314	334
PIANO PRIMO	1	305	325
TOTALE		619	659

Totale superficie commerciale 659 mq

CONFINI:

Il bene risulta libero su tre lati e confinante sul quarto con altra u.i.u.

b) Descrizione catastale

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti:

- F. 27, part. 1881, sub 609; Categoria C/2, classe 7, consistenza 609, sup. cat. 715 mq.

Rendita catastale € 2.044,39, piano T-1

Il sub. 609 si è originato con la soppressione dei sub.603, 605,607.

I Dati catastali sono derivanti da:

FUSIONE DEL 10/10/2007 Pratica n. LI0125846 in atti dal 10/10/2007 FUSIONE (n. 33144.1/2007).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 10/10/2008 Pratica n. LI0135927 in atti del 10/10/2008 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (N. 33250.1/2008)

VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

- La particella 1881 sub. 605 del Foglio 27 è stata originata in seguito a divisione di Bene Comune Non Censibile del 04/06/2007 Pratica N. LI0075745 n. 659.1/2007 dalla soppressione e divisione della seguente unità:

F. 27 particella 1881 sub. 601 – bene comune non censibile ai sub. 603 e sub. 604;

- La particella 1881 sub. 607 del foglio 27 è stata originata in seguito a divisione di Bene Comune Non Censibile del 04/06/2007 Pratica n. LI0075745 N. 657.1/2007 della soppressione e divisione della seguente unità:

-- F. 27 particella 1881 sub. 602 – bene comune non censibile ai sub. 603 e sub. 604.

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta, ovvero:

██████████ sede in Collesalvetti (LI)

Diritto di: proprietà per 1/1

c) Conformità catastale:

La **planimetria catastale** del bene risulta **non conforme** per le motivazioni indicate al punto f).

d) Descrizione urbanistica:

La sottoscritta ha effettuato le opportune ricerche presso gli Uffici di Protocollo del Comune di Collesalvetti al fine di effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del succitato Comune e di richiedere l'eventuale rilascio dei titoli abitativi relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare e il magazzino oggetto di perizia fanno parte.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalvetti è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n.20 dell'8 aprile 2009, pubblicata sul BURT n.15 del 15 aprile 2009, con approvazione definitiva con delibera di Consiglio comunale n. 90 del 29.09.2009. La Variante normativa generale di monitoraggio il Regolamento Urbanistico è stata adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 65 del 13.07.2012 e approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 38 del 30.04.2013 pubblicata sul BURT n. 24 del 12.06.2013

La Variante di ripianificazione delle previsioni soggette a perdita di efficacia ai sensi dei commi 4, 5 e 6 dell'art. 55 LR 1/2005 Regolamento è stata adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 20 del 04.04.2014 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30.04.2015 pubblicata sul BURT n. 28 del 15.07.2015
La Variante puntuale alle categorie di intervento dell'edificato esistente e alla disciplina

delle aree è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 31.07.2018 ed approvata ed in parte riadottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 30.11.2018 pubblicata sul Burt n. 1 del 03.01.2019.

Sulla base del succitato Regolamento Urbanistico l'area su cui si trova l'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di intervento risulta così censita:

TAV. 10 Disciplina egli interventi sugli edifici in ambito insediativo

Stagno sud: iE sostituzione edilizia (art. 90)

TAV. 12 Disciplina delle aree in ambito insediativo

Stagno sud: saturazione produttiva (art. 104)

TAV. 14 Disciplina delle funzioni ammesse

TAV 14b: ZR zone di riqualificazione (art. 178)

Il Piano Strutturale del Comune di Collesalveti è stato adottato con Delibera di Adozione n. 25 del 15/02/2021 con pubblicazione sul BURT in data 14 aprile 2021.

Sulla base del succitato Piano Strutturale l'area su cui si trova l'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di intervento risulta così censita:

TAVOLE STRATEGIA C:

- SCENARIO STRATEGICO – C1:

Edificato contemporaneo – Perimetro Territorio Urbanizzato

- INDIVIDUAZIONE U.T.O.E. - C2:

U.T.O.E. 1 Area di Bonifica – Stagno – Interporto – Guasticce

Si fa presente che il Comune di Collesalveti adesso si trova in doppio regime cioè con compresenza sia del R.U. che del Piano Operativo perché quest'ultimo è stato adottato ma non ancora approvato.

Pratiche edilizie:

La zona in cui è posto il bene oggetto di esecuzione è stato oggetto di Piano Particolareggiato adottato in cui si prevedeva la costruzione di capannoni ad uso artigianale

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 101/1990 Pratica n. 132 del 1990 per le seguenti opere:

“istanza di concessione convenzionata su area classificata D/3 per la costruzione di complesso per artigianato di servizio n. 15 unità”

- **Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile** pratica n. 6756.Co.78/1990 Prot. 08500 del 20 Ottobre 1990

- **VARIANTE N. 554/1993** per le seguenti opere sull'immobile in cui è posto il bene:

suddivisione in 4 sotto unità funzionali (2 al piano terra e 2 al piano primo) ciascuna dotata di ingresso indipendente e locale wc accessibile ai disabili e dotato di antibagno.

Scale interne avvicinate alla facciata lato strada. Modifiche di prospetto.

-**CONCESSIONE IN SANATORIA N. 98/00110 PRATICA N. 173/1998** presentata ad avvenuta scadenza del termine di ultimazione dei lavori per le seguenti opere:

modifiche interne e di prospetto a fabbricato ad uso artigianale.

- **Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile** pratica prot. n. 116/5902/400/04.02 del 26 giugno 2002: Certificato di rispondenza per la realizzazione di scale interne

- **Attestazione di Agibilità** prot. 001771 del 28/01/2003

- **DIA prot. 009710 del 06/05/04 Pratica n. 212/04** per le seguenti opere: *sistemazione esterna dell'area di pertinenza del capannone, ampliamento dell'apertura di accesso al fondo e installazione di cancello scorrevole.*

- **CERTIFICAZIONE DI FINE LAVORI** PROT. N. 007014 DEL 01/04/05

- **ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N. 2007/10** Pratica Edilizia n. 37/2007 per la costruzione di due tratti di recinzione a divisione dell'area in due.

Non è stata redatta APE sull'immobile.

Si precisa che 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 il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, rispetto a quanto previsto dagli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla norma anti-sismica ed impiantistica.

L'indagine edilizia è stata espletata in base alla documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi e delle informazioni fornite e messe a disposizione all'estimatore.

Lo stesso non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, punto non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

e) Conformità urbanistica:

I beni oggetto di perizia risultano **non conformi**.

f) Considerazione sugli abusi edilizi:

Dall'analisi e dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato di Variante della Pratica edilizia **751_1990** emergono le seguenti difformità:

PIANO TERRA:

Il piccolo magazzino a fianco del bagno non risulta rappresentato nella Variante alla Pratica Edilizia. E' stata richiesta quindi la planimetria di impianto in cui lo stesso è rappresentato ma di dimensioni più piccole rispetto allo stato rilevato. Sono inoltre presenti altre pareti in cartongesso (così come quelle delimitanti il magazzino suddetto) che individuano due ulteriori spazi e il corridoio di accesso al bagno. Di tali pareti divisorie non sono state individuate pratiche edilizie che ne attestino la legittimità.

PIANO PRIMO:

Si accede al piano primo attraverso una tensostruttura di cui non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia.

Al piano primo sono state realizzate delle pareti divisorie in pannelli di legno che non raggiungono la copertura e sono state avvitate al pavimento. A fianco del w.c. esistente è stato realizzato un altro w.c. di cui non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia che lo legittimasse.

I sanitari sono stati realizzati sulla stessa parete del bagno legittimato allacciandosi agli scarichi e alle adduzioni esistenti.

Sarebbe possibile sanare le difformità presentando una Sanatoria per le pareti divisorie del piano terra e la realizzazione di un secondo wc al piano primo. I divisori al piano primo possono essere smontati e rimossi.

g) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Ispezione Ipotecaria N. LI. 56331/3 del 06/09/2024):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 19/04/2010 – Reg. Part. 4332 Reg. Gen. 7383

2) ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/12/2013 – Reg. Part. 2583 Reg. Gen. 15761

Pubblico Ufficiale BRUGNOLI GLORIA Rep. 674/479 del 13/12/2013. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in COLLESALVETTI (LI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1622 del 20/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 19/07/2019 – Reg. Part. 9137 Reg. Gen. 12783

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. 2539 del 15/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in COLLESALVETTI (LI)

h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Come risulta dalla dichiarazione delle Agenzie delle Entrate prot. n. AGEDP-LI_104083_2024_1872 allegata alla presente a nome [REDACTED] risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera il seguente contratto di locazione inerente l'immobile sito in Via Umbria 10/12 iscritto al foglio 27 particella 1881 sub 609:

- in data 16 luglio 2019 al numero 2383 serie 3T a favore di Colombi Elena con decorrenza 01 luglio 2019 e fino al 30 Giugno 2025 per un canone annuo di €. 15.600,00.

i) sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05

Il trasferimento degli immobili strumentali per natura prevede come "regime naturale" la esenzione da IVA ex art 10 co. 1 n.8 ter del DPR 633/72 anche se è prevista la possibilità, per il cedente, di derogare al regime naturale prevedendo l'applicazione dell'IVA.

j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate

L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio essendo una unità immobiliare indipendente libera su 3 lati.

k) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA ADOTTATO

Si procede alla determinazione del **valore di mercato** e del **valore a base d'asta** dei beni

in esame sottolineando la differenza di tali valori per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato si basa sull'incontro tra la domanda e l'offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo, e concordare la data di immissione in possesso. Il valore a base d'asta, invece, dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi quali quelli economici e non derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria: incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in base alle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici.

Nel caso in esame, considerati gli aspetti sopra elencati, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici operativi in Italia, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili a confronto.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto all'oggetto) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basi fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari

condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Comparabili

Per la stima dell'immobile col procedimento MCA si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri per verificare l'esistenza di Atti di Compravendita di immobili limitrofi a quello oggetto della presente (stesso foglio catastale), stessa categoria catastale (C/2) o in quelle similari, in un arco di tempo di massimo 24 mesi al fine di selezionare un minimo di tre beni comparabili. La conservatoria non ha dato risultati quindi la scrivente si è avvalsa del sito *comparabilitalia.it* e delle inserzioni sui maggiori siti Immobiliari.

Tale elezione è stata messa in atto con il fine di individuare immobili che avrebbero potuto presentare gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato) e avrebbero potuto avere simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, etc).

Sono stati individuati due atti di compravendita dal sito *comparabilitalia.it* e uno da Immobiliare.it. I tre comparabili non appartengono alla zona industriale in cui è posto l'immobile oggetto di esecuzione ma in due aree industriali limitrofe: la zona Picchianti a Livorno e Collesalveti.

Dei tre comparabili (di cui si allegano le schede) sono state redatte delle tabelle riassuntive con l'indicazione dei seguenti parametri: rilevazione del dato, destinazione, consistenza, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, numero di servizi igienici, box auto, prezzo di vendita/valutazione, prezzo unitario. Come ultima voce si è indicata la percentuale di incidenza del comparabile sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Comparabile A Immobile posto in Via delle Corollaie, 1, loc. Picchianti, Livorno

ATTO DI COMPRAVENDITA

TIPO DI DATO	Atto di compravendita anno 2023. 3 unità immobiliari C03
DESTINAZIONE	commerciale
CONSISTENZA	Sup. comm. complessiva 466 mq
STATO DI MANUTENZIONE	Media
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	Media
SERVIZI IGIENICI	3
BOX AUTO	0
PREZZO DI VALUTAZIONE	€. 155.000
VALORE AL MQ	€/mq 332,61

Comparabile B Immobile posto in Via dei Ramai, 3, loc. Picchianti, Livorno

ATTO DI COMPRAVENDITA:

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA anno 2024 2 unità nell'atto: 1 C03 e 1 F01
--------------	--

DESTINAZIONE	COMMERCIALE
CONSISTENZA	261 mq COMPENSIVI DI aree scoperte
STATO DI MANUTENZIONE	Media
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€ 67.370
VALORE AL MQ	€/mq 258,07

Comparabile C Immobile posto in Via Bologna La Chiusa, Comune di Collesalveti

ANNUNCIO IMMOBILIARE:

TIPO DI DATO	ANNUNCIO SU IMMOBILIARE.IT
DESTINAZIONE	COMMERCIALE
CONSISTENZA	800 mq COMPENSIVI DI aree scoperte
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIA
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
SERVIZI IGIENICI	3
BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€ 350.000
PREZZO DI VENDITA (ABBATTIMENTO DEL 20%)	€ 280.000
VALORE AL MQ	€/mq 350,00

TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILI

COMPARABILI	PREZZO DI VENDITA/VALUTAZIONE	PESO DEL COMPARABILE	VALORE AL MQ
COMP. A	€155.000	35%€.	€/mq 332,61
COMP. B	€67.370	35%	€/mq 258,07
COMP. C	€280.000	30%	€/mq 350,00

Si procede alla valutazione del bene attraverso MCA

VALUTAZIONE MCA

Analisi dei prezzi marginali

VOCI			
Sup. comm. (mqe)	€ 333	€ 258	€ 350
Dotazione impiantistica	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Servizi igienici	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000
Livello piano	€ 3.100	€ 1.347	€ 5.600
Stato manutenzione al mq	€ 250	€ 250	€ 250

Aggiustamenti

VOCI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Sup. comm. (mqe)	€ 50.076	€ 102.991	-€ 36.137
Dotazione impiantistica	-€ 10.000	€ 0	€ 0
Servizi igienici	-€ 7.000	€ 7.000	-€ 7.000
Livello piano	€ 0	€ 0	€ 0
Stato manutenzione al mq	€ 0	€ 0	€ 0
PREZZI AGGIUSTATI FINALI	€ 188.076	€ 177.361	€ 236.863

PESO DEI COMPARABILI	35,00%	35,00%	30,00%
-----------------------------	---------------	---------------	---------------

MASSIMO	€ 236.863
MINIMO	€ 177.361

I) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Visto lo stato di manutenzione del bene pignorato e il contesto in cui si trova, presi in considerazione i comparabili si ritiene di poter assumere come valore di riferimento al mq il valore medio di € /mq 300 ottenuto attraverso i due comparabili. **Si fa presente che nella valutazione al mq è inclusa la corte di pertinenza.**

BENE: Totale superficie commerciale 659 mq

659 mq x 300 €/mq = € 197.700 arrotondato a € 198.000 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al valore dovrà essere decurtata una cifra a pari € 4.000 per spese tecniche e sanzioni per la presentazione della possibile Sanatoria (non è possibile computare l'oblazione) e altri 3.000 euro per lo smontaggio e smaltimento macerie delle pareti divisorie del piano primo.

€ 198.000 – € 7.000 = € 191.000

VALORE A BASE D'ASTA

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: € 191.000

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 170.000,00

(Euro CENTOSETTANTAMILA) a base d'asta.

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

Il bene in oggetto è divisibile

La scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 09 Giugno 2025
L'ESPERTO

Arch. Gaia Rinaldi