

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Simona Capurso

Esecuzione Immobiliare N° 153/2024 promossa da:

➤ [REDACTED] con il patrocinio dell' [REDACTED]
[REDACTED]
mandataria [REDACTED]

➤ [REDACTED] con il patrocinio
dell' [REDACTED]

CONTRO

- **OMISSIS** (c.f. XXXXXXXXXXXX) (Quota 1/2)
- **OMISSIS** (c.f. XXXXXXXXXXXX) (Quota 1/2)

Entrambi patrocinati dall' [REDACTED]
[REDACTED]

Esperto Estimatore: Geom. Fabrizio NARDELLI
Custode: IVG di Pisa

- Data Decreto di nomina: **22/10/2024**
- Data trasmissione giuramento: **29/10/2024**
- Data udienza ex 569 cpc: **PROROGATA 15/05/2025**

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **Immobile civile abitazione**
Ubicazione **Venturina (Comune Campiglia Marittima), Via Udine civico 2 - piano 3.***

Sommario

DESCRIZIONE LOTTO UNICO	3
A - ANALISI PRELIMINARE	3
A.1 - INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI	3
A.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA	3
A.3 – IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA	3
A.4 – GRAVAMI SULLA PROPRIETA'	6
A.5 – STATO DI POSSESSO	6
A. 6 – VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	6
A. 7 – DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO	7
A. 8 – PENDENZE GIUDIZIARIE	7
A. 9 – CRONOLOGIA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	7
INCARICO CTU	8
QUESITO	9
OPERAZIONI PERITALI	16
RELAZIONE TECNICA LOTTO UNICO	17
B – DESCRIZIONE GENERALE	17
B.1 –DESCRIZIONE DEL BENE	17
B.2 –DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE	22
B.3 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE	24
C – STIMA DEL BENE	25
C.1 – SCELTA DI MODALITA' DI VENDITA IN LOTTI	25
C.2 – SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA	25
METODO COMPARATIVO O DI MERCATO	25
VALORE A BASE D'ASTA	26
C.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	27
VALORE DI MERCATO INTERO BENE	27
C.4 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA	28
CONCLUSIONI	28

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

A - ANALISI PRELIMINARE

A.1 - INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

PROPRIETA' DEL BENE (Diritti Reali)

- **OMISSIS** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) (Quota 1/2) 
- **OMISSIS** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) (Quota 1/2) 

UBICAZIONE DEL BENE

Immobile, sito nel Comune di Campiglia Marittima – Frazione Venturina Via Udine
civico 2 – piano terzo

CONSISTENZA

L'unità immobiliare si trova al terzo piano e si sviluppa su un unico livello, è costituita
da: ampia sala, cucina in veranda, 2 camere di ampia metratura una della quali con
cabina armadio, bagno, 1 ripostiglio

.....

A.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA

DATI CATASTALI

Il bene in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Campiglia Marittima:

foglio N° 50 - Particella N° 223 – sub 601 - Categoria A/2 – Classe 2 - Piano 3 - Consistenza Vani
5,5 - Rendita € 582,31 – 102 mq escluse aree scoperte.

- NON SI RISCOVTRANO VARIAZIONI CATASTALI RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
- NON SI RISCOVTRA PRESENZA DI BCNC (BENI COMUNI NON CENSIBILI) CON AUTONOMA IDENTIFICAZIONE
- NON SI RISCOVTRA PRESENZA DI BCC (BENI COMUNI CENSIBILI)

Dati corrispondenti alla quota di proprietà. - *Visura per immobile, per soggetto e planimetria*

“Allegato 01”

Dati NON corrispondenti alla quota di proprietà, Si indicano i seguenti costi di regolarizzazione: _____

.....

A.3 – IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDEZA EDILIZIA

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Normativa vigente sull'area	
Unità Territoriali Omogenee Elementari	UTOE 3 - Piana di Venturina
Zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968	B - zone urbane edificate di recente formazione
Limite	Perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 L.R. 01/2005
Ambiti residenziali, del territorio aperto ed a specializzazione funzionale	Ambiti residenziali: prevalentemente residenziali
Ambiti residenziali	Tessuto insediativo ad assetto recente ad assetto compiuto per singoli lotti: con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali
Patrimonio edilizio e urbanistico esistente	Categorie d'intervento edilizio: ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici

Inquadramento urbanistico: Art. 60 Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata – T6 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali.

Unità Territoriali Omogenee Elementari	UTOE 3 - Piana di Venturina
Zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968	B - zone urbane edificate di recente formazione
Limite	Perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 L.R. 01/2005
Ambiti residenziali, del territorio aperto ed a specializzazione funzionale	Ambiti residenziali: prevalentemente residenziali
Ambiti residenziali	Tessuto insediativo ad assetto recente ad assetto compiuto per singoli lotti: con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali
Categorie di intervento	Ristrutturazione edilizia "r3a"
Destinazione d'uso	residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6. Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra. Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di: - vani abitativi in ampliamenti di unità residenziali esistenti poste al piano primo; - garage e locali accessori alle unità abitative, poste ai piani superiori; - vani condominiali.
Regole specifiche	Ove vi siano spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura con gli edifici.
Patrimonio edilizio e urbanistico esistente	Categorie d'intervento edilizio: ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture

- Pratica Edilizia 59/63 Prot. 283 autorizzata in data 28/08/1968 inizio lavori 09/10/1971 fine

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30E - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lavori 14/06/1972

- in concomitanza al rilascio di abitabilità 14/06/1972. Richiesta di abitabilità in data 24/12/1971, rilascio abitabilità in data 14/06/1972. **Inizio e fine lavori/abitabilità - “Allegato 02”**
- Progetto Vigili del Fuoco Prot. 4744/01842 del 24/07/1963 (approvato) **Progetto Vigili del Fuoco - “Allegato 03”**
- Progetto di costruzione presentato da **OMISSIS** del 23/07/1963 con nulla osta del 01/08/1963 **Progetto di costruzione - “Allegato 04”**
- Pratica Edilizia 367/1992 del 13/06/1992, richiedente **OMISSIS** per modifica impianto termico ed opere interne con relazione tecnica Per. Ind. **OMISSIS** del 13/06/1992 con rilascio concessione edilizia in data 24/06/1992.
- Pratica Edilizia 419/1998 del 20/08/1998, richiedente **OMISSIS** per denuncia di inizio attività per opere interne presentata da Geom. **OMISSIS**, con certificato di collaudo opere interne del 26/08/1998 con allegato planimetria di stato attuale e stato modificato. Integrazioni di certificato di Collaudo presentato in data 18/07/2001 da proprietario **OMISSIS** ce ha acquistato l’immobile da **OMISSIS** **Pratica edilizia modifiche interne - “Allegato 05”**
- Pratica Edilizia 165/2003 del 07/05/2003 Prot. 007535 del 09/05/2003, richiedente **OMISSIS** per installazione tenda parasole, autorizzazione nr. A/03/92 del 28/05/2003 Prot. 8661 del 29/05/2003 definite tipologia e colorazione tenda alla quale i condomini dovranno adeguarsi per installazioni future. **Installazione tenda parasole - “Allegato 06”**
- Si segnala la presenza nel vano scale di una piattaforma elevatrice (ascensore) installata in modo autonomo e privato dal Condomino **OMISSIS**; installazione autorizzata con SCIA edilizia nr. 51/2019 del 19/04/2019. Le dimensioni esterne in pianta della piattaforma, che corre all’interno del vano scale del fabbricato, sono di cm 158x172, con cabina di dimensioni cm 145x161 e porta, posta sul lato lungo, di larghezza utile cm 75. L’incastellatura dell’ascensore è in acciaio di colore chiaro e tutto il vano ascensore è chiuso con pannelli di vetro. La piattaforma elevatrice è fornita dalla Ditta Elevatori premontati di Pisa SRL modello piattaforma ELFO XL numero di fabbrica E15666 come da dichiarazione di conformità UE del 21/08/2019 rilasciata dalla Ditta BIAGI SRL. L’ascensore risulta essere ad uso esclusivo del Condomino che lo ha installato e non sono state fornite informazioni

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

circa la possibilità di richiedere l'uso da parte di altri condomini interessati.

difficoltà riscontrate: _____ ; **interventi di regolarizzazione individuati** _____ **per rimessa in pristino dei luoghi, Costi da sostenere:** _____.

A.4 – GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

- Si specificano le seguenti servitù formali e/o apparenti: _____
- Si annotano i seguenti *censi* e i *livelli* che comportano il pagamento periodico di un canone: _____
- Si annotano i seguenti usi civici su terre private o demaniali: _____
- Si segnalano i seguenti costi per “affrancarli” cioè liberare l'immobile da tali vincoli economici: _____
- Non si riscontrano gravami sulla proprietà'**

A.5 – STATO DI POSSESSO

- L'unità immobiliare non è occupata
- L'unità immobiliare è occupata dagli esecutati **OMISSIS con la figlia minorenni OMISSIS.**
- L'unità immobiliare è occupata da terzi con titolo di _____
- L'unità immobiliare è occupata da _____ con presenza di un contratto di locazione registrato con valenza dal ___ al ___ con scadenza _____ per un canone annuo/mensile pari a € _____. Il canone è congruo rispetto a quelli di mercato e si rileva opponibile/non opponibile alla procedura
- Acquisita dichiarazione c/o l'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno e non si riscontrano incongruenze *Dichiarazione Agenzia Entrate - “Allegato 07”***
- Acquisita dichiarazione dell'occupante *Dichiarazione dell'Occupante - “Allegato 08”***

A. 6 – VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- Non risulta costituito Condominio
- Risultato costituito il Condominio c/o Amministratore **OMISSIS**
- E' presente un regolamento di condominio con le seguenti prescrizioni: _____
- Sono presenti le carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura
- quota ordinaria _____ e periodicità _____
- Presenti spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate pari a _____
- Non presenti spese straordinarie già deliberate
- Presenti debiti condominiali per un totale di € **2.318,84**
- Acquisita dichiarazione dell'Amministratore di Condominio *Comunicazione mail dell'Amministratrice - “Allegato 09”***

Si precisa che risulta costituito il Condominio rappresentato dall'Amministratrice OMISSIS la quale contattata ripetutamente a mezzo mail e anche posta certificata ha risposto in data 10/03/2025 con informazioni di situazioni contabili provvisorie senza indicare la quota mensile a carico dell'appartamento. Dalle comunicazioni ricevute risulta per gli esecutati un debito nei

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

confronti del condominio alla data del 10/03/2025 pari ad € 2.318,84. Mi corre l'obbligo segnalare l'approssimazione con la quale l'Amministratrice fornisce dettagli di situazioni contabili riferendo che non è ancora stato redatto il consuntivo 2023/2024 e che le cifre comunicate sono solo presunte. Ad oggi non risulta compilata la dichiarazione prevista dai Modelli del Tribunale ma trasmessa una comunicazione a mezzo pec e non risultano informazioni relative a millesimi, quote mensili, regolamenti di condominio. Qualora venissero forniti come da richieste formali trasmesse sarà mia premura presentare le dovute integrazioni.

A. 7 – DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

- Il trasferimento è soggetto ad Imposta di Registro
- Il trasferimento è soggetto ad IVA
- L'immobile rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica
- L'immobile presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).
- sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015: _____
- L'immobile non è divisibile

A. 8 – PENDENZE GIUDIZIARIE

- Risulta presente la domanda giudiziale e/o sequestro conservativo in capo all'immobile - **Acquisito in certificato rilasciato dalla Cancelleria**
- Risultano presenti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura
- esistono altre procedure esecutive dei beni oggetto della presente procedura
- Risultano presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale
- Si segnalano le seguenti difformità: _____
- Non esistono pendenze giudiziali oltre alla presente procedura

A. 9 – CRONOLOGIA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle risultanze presso la Conservatoria del RRII di Volterra relativamente al ventennio antecedente si conferma quanto riportato nella certificazione notarile del 18/09/2024 emessa dal Notaio Dott. **OMISSIS** depositata in atti **Certificazione notarile - "Allegato 10"**.

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

- **Atto di compravendita a favore di OMISSIS e OMISSIS del 01/04/2011 Rep. 67493/25656 trascritto il 11/04/2011 Reg. Part. 2546 reg. Gen. 1718 notaio OMISSIS quota pari 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni di immobile in Venturina Terme (Campiglia**

Marittima) Via Udine 2 foglio 50 Part. 223 Sub 601 da potere di **OMISSIS**

- **Atto di compravendita a favore di OMISSIS e OMISSIS del 09/09/2009 Rep. 65543/24187 trascritto il 14/09/2009 Reg. Part. 7165 reg. Gen. 4515 notaio OMISSIS quota pari ½ ciascuno di piena proprietà di immobile in Venturina Terme (Campiglia Marittima) Via Udine 2 foglio 50 Part. 223 Sub 601 da potere di OMISSIS**
- **Atto di compravendita a favore di OMISSIS del 22/01/1999 Rep. 83367 trascritto il 28/01/1999 Reg. Part. 680 reg. Gen. 454 notaio OMISSIS quota dell'intero piena proprietà di immobile in Venturina Terme (Campiglia Marittima) Via Udine 2 foglio 50 Part. 223 Sub 601 da potere di OMISSIS. Ai sigg. OMISSIS per la quota di 1/6 ciascuno in successione in morte di OMISSIS**
- **I sigg. OMISSIS, per la quota di ½ ciascuno risultano avere una provenienza anteriore al ventennio e risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'articolo 2650 c.c. e non sussistono passaggi per donazione.**

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

- **Atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 164.400,00 su una somma complessiva di 246.600,00 di durata 30 anni datato 01/04/2011 Rep. 67494/25657 iscritto in data 11/04/2011 Reg. Part. 2547 reg. Gen. 476: notaio OMISSIS a favore di [REDACTED] con sede in Roma cf. 00348170101 a carico di OMISSIS e OMISSIS**
- **Atto di ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 03/10/2022 Rep. 172/2022 Iscrizione nr. 3548/412 del 19/04/2023 Giudice di Pace di Piombino i a favore di [REDACTED] a carico di OMISSIS per capitale € 3.633,43 Totale € 7.266,86**
- **Verbale di pignoramento immobile del 12/08/2024 Rep. 3494 emesso da ALTEA SPV SRL trascritto il 17/09/2024 ai numeri 7744/59/04 contro OMISSIS (esecutati) grava su immobile oggetto di procedura**

INCARICO CTU

Il sottoscritto **Geom. Fabrizio Nardelli**, nato a Piombino, (LI) il 14 Febbraio 1950 libero professionista, con Studio in Livorno (LI) Via delle Cateratte 90 int. 14, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Provinciale Geometri al N° 553, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al N° 114 con rinnovo dell'iscrizione ed approvazione inserimento in elenco telematico dei CTU in data 31/03/2025, nominato CTU dalla S.V. Ill.ma in data 22/10/2024 effettuava in data 29/10/2024 Giuramento di

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rito **Giuramento - "Allegato 11"**. ritirando il fascicolo di parte e ricevendo il termine, per il deposito della Relazione.

QUESITO

A) **PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati i rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, II Comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare:

i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a

verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'Art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

6. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del facsimile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria.

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

8. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., III

Comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

10. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

11. Depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'Udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punto A4) procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene), con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
 - c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. C.c.;
 - e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- C) INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agazia delle Entrate, dell'Agazia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti, o del condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31.12.1996 n° 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".

- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare, nel caso di trascrizioni di atti giudiziari, presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A7, richiedendo alla Cancelleria il certificato di sussistenza.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA-Sistema di stima o procedimenti equivalenti);
- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00) da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto

DISPONE

che l'esperto:

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.
- controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del cpc, per quanto riguarda gli aspetti tecnici, fornendo ausilio al custode per la compilazione della Check List relativamente a tali aspetti.
- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni, ovvero definisca con il custode un sopralluogo congiunto.
- invii copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza.
- depositi l'elaborato telematicamente nel rispetto delle specifiche tecniche del Processo Civile Telematico, utilizzando l'atto strutturato "**perizia immobiliare**"; avverte lo stimatore che non potrà essere concessa alcuna proroga del termine per il predetto deposito, perché incompatibile con le esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, a meno che lo stimatore non dimostri:
 - di aver compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;
 - che l'esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili. Qualora sussistono delle comprovate, serie e motivate ragioni il termine per il deposito della perizia è prorogabile previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo. In caso di rigetto dell'istanza di proroga, il giudice riferirà al Presidente del Tribunale a norma dell'art. 19 disp. att. cpc.
- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.
- inserisca nella prima pagina dell'elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO compilando il file messo a disposizione dall'Ufficio, allegato alle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale.
- ai fini del deposito telematico dell'elaborato abbia cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili sul sito web del Tribunale nell'area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - comunicati e documentazione sezione esecuzioni". A tal fine, la c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati da quelli di seguito identificati:

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

- una copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (estraibile tramite Procedure.it dalla sezione "anteprima perizia" inserendo il flag "versione per la privacy");
- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet). Le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy;
- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.) qualora acquisita dall'esperto;
- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati.

Il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito, nonché il mancato puntuale rispetto di tutte le direttive pubblicate sul sito del Tribunale saranno considerati grave inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell'incarico e la

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conseguente perdita del compenso, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.

Al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la liquidazione della notula come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), con l'avvertenza che:

- non ci si potrà discostare dai compensi indicati nello schema pubblicato, se non per eccezionali e documentate ragioni;
- la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombeni richiesti con il presente quesito;
- la notula sarà liquidata solo se l'istanza di liquidazione sia corredata con la prova dell'inserimento dei dati della perizia all'interno della Banca Dati dei beni aggiudicati.

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del cpc, per quanto riguarda gli aspetti legali, provvedendo alla compilazione, con l'ausilio dell'esperto stimatore per gli aspetti tecnici, della Check List ed al suo deposito entro 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

Fornire ausilio tecnico - giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti;

- eseguire un primo accesso, prima possibile anche in assenza dell'esperto e successivamente di concerto con l'esperto non oltre 30 gg dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);

OPERAZIONI PERITALI

In data 07/01/2025 viene eseguito il primo accesso congiuntamente al Custode e vengono avviate le riprese fotografiche rimandando i rilievi metrici in un secondo momento, previa l'acquisizione dei documenti c/o gli Uffici Competenti.

In data 11/02/2025, a causa della difficoltà riscontrate nel reperire le documentazioni/dichiarazioni c/o gli Uffici competenti e le parti coinvolte sono costretto a chiedere una proroga che viene concessa con definizione nuovo termine del deposito della relazione estimativa al 15/04/2025 e

definizione nuova data Udienza al 15/05/2025 **Richiesta proroga e concessione - "Allegato 12"**.

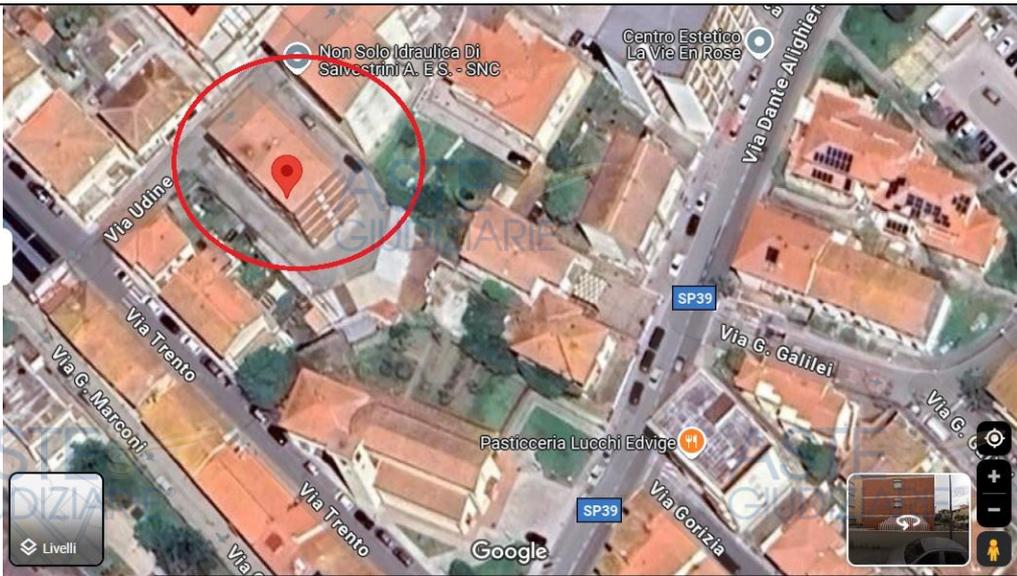
Dopo aver acquisito in data 25/02/2025 c/o il Comune di Campiglia Marittima la documentazione di conformità urbanistica propongo telefonicamente all'esecutata date disponibili per il completamento delle operazioni peritali e viene deciso il giorno 27/03/2025 ore 11.00. Viene formalizzata la comunicazione con l'invio al Legale XXXXXXXXXX **Comunicazione secondo sopralluogo - "Allegato 13"**. Nei giorni antecedenti al data definita vengo contattato telefonicamente dalla Sig.ra **OMISSIS** la quale mi chiede, per ragioni lavorative, di spostare l'appuntamento al pomeriggio e viene deciso, compatibilmente con i reciproci impegni, di anticiparlo al giorno 26/03/2025 ore 15.30. Ne viene data comunicazione al Custode **Comunicazione al Custode per sopralluogo anticipato - "Allegato 14"** il quale non potendo presenziare mi autorizza telefonicamente a svolgere il sopralluogo in autonomia. Il giorno concordato si è concluso le operazioni peritali effettuando rilevamenti metrici.

RELAZIONE TECNICA LOTTO UNICO

B - DESCRIZIONE GENERALE

B.1 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento ad uso residenziale è ubicato a Campiglia Marittima frazione Venturina Terme in Via Udine civico 2 terzo piano, lato destro per chi proviene da Via Dante Alighieri percorrendo Via Trento, Coordinate 43°01'50"N 10°36'05"E



Entrando nel portone ci accoglie un'area pavimentata con lastre in pietra di marmo e rifiniti con battiscopa di stessa tipologia; un ascensore di proprietà privata; a destra per chi entra la rampa scale rivestita con lastre di marmo e ringhiera in ferro verniciato oltre all'accesso ad un appartamento del piano terra; a sinistra una zona destinata ai contatori di ogni appartamento delle utenze luce e ingrosso di altro appartamento del piano terra



Percorrendo le scale e raggiungendo il terzo piano l'ingresso dell'appartamento oggetto di esecuzione si trova a destra.

Il portoncino è realizzato con struttura in legno con serratura blindata. Entrando si incontra un

disimpegno che consente l'accesso alla zona giorno (a destra di chi entra) e alla zona notte composta da 2 ampie camere, 1 ripostiglio, 1 bagno ed un armadio a muro. La sala, molto ampia, presenta due ampi vani finestra che donano luminosità all'ambiente; dalla stessa si accede alla veranda destinata a cucina.

La zona notte è delimitata da una porta in legno e percorrendo il corridoio nel quale sono presenti un ripostiglio ed un armadio a muro si raggiungono le due camere ed il bagno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico e di impianto elettrico a norma dotato di contatore e differenziale magnetotermico nel rispetto del D.M. 37/2008.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche:

- le porte della zona notte sono tamburate in legno laccate bianco.
- le finestre sono in pino di svezia e l'infisso è costituito da un finestrone a due ante e un pannello fisso sottostante con vetro camera. Le finestre sono protette da tapparelle in pvc di colore chiaro .
- i pavimenti, ad esclusione del bagno e della cucina, sono realizzati in parquet in essenza di rovere a listoni 70x10 rifiniti con battiscopa in legno.
- Il bagno ha la pavimentazione con piastrelle in ceramica 15x15 e rivestimento di stessa tipologia con finitura grecata, i sanitari di colore chiaro e rubinetteria di tipo pesante, ed una cabina doccia.
- La cucina è realizzata in muratura con piastrelle 10x10 di colore bianco; il pavimento, sempre di colore bianco, è realizzato con piastrelle 20x20 e gli infissi sono di alluminio preverniciato. Nella cucina è posizionata la caldaia e il contatore dell'acqua.
- Nella camera matrimoniale è stata realizzata una cabina armadio in regola con

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

le autorizzazioni.

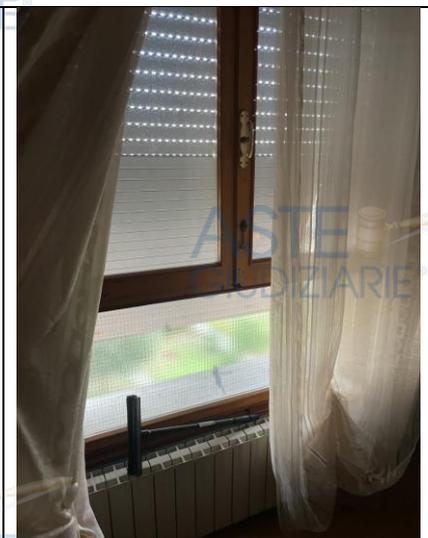
- L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia del tipo infilabile con frutti e placche in plastica
- E' presente nella sala un climatizzatore attualmente non funzionante
- L'acqua calda è garantita dalla caldaia ubicata in veranda/cucina
- Tutte le pareti sono tinteggiate a tempera di colore chiaro ad esclusione di due pareti della sala che sono di colore petrolio
- I contatori del gas sono ubicati all'esterno in prossimità del muro di confine del condominio
- I radiatori sono in alluminio preverniciato
- Non è stata fornita l'APE.
- L'appartamento si presenta in ottime condizioni ed in perfetto stato di manutenzione



PORTONCINO BLINADATO



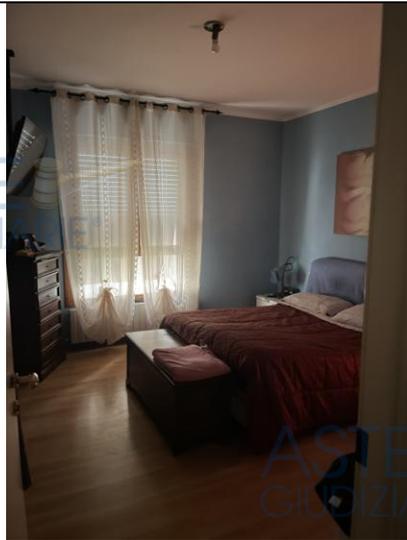
ZONA NOTTE



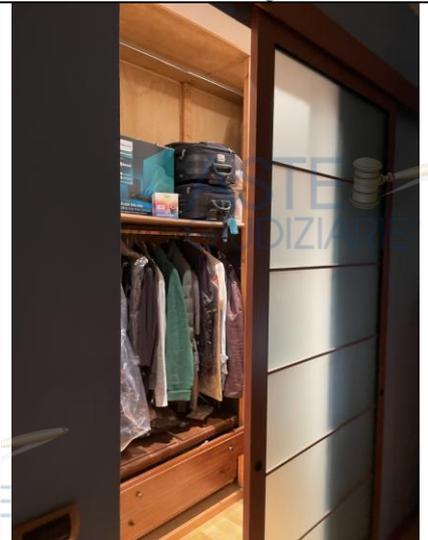
INFISSI E RADIATORI



CAMERA DOPPIA



CAMERA MATRIMONIALE



CABINA ARMADIO



BAGNO



BAGNO



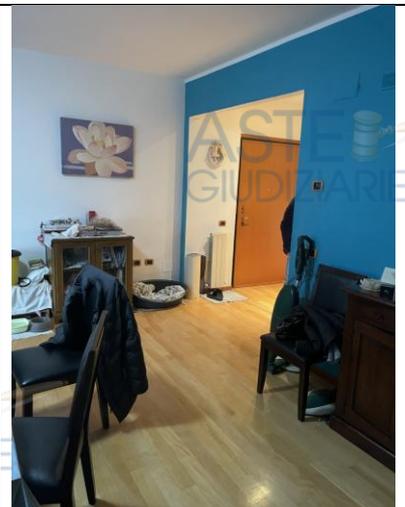
BAGNO



SALA



SALA



SALA



CUCINA

CUCINA

CONTATORI GAS

Dal computo delle misurazioni effettuate direttamente sul posto è scaturito che

quanto in oggetto ha le seguenti dimensioni:

Superficie appartamento Mq. 109,00

B.2 -DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

L'immobile, in posizione arretrata e non a filo stradale rispetto ad altri di forma e dimensione compatta, è costituito da un unico blocco di 5 piani fuori terra, per un totale di 10 appartamenti ad uso civile abitazione



FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli elementi strutturali che caratterizzano il fabbricato:

- struttura puntiforme in cemento armato con tamponatura in laterizio e mattoni in laterizio a facciavista;
- solai misti in cemento armato e laterizi completi do cordoli perimetrali in calcestruzzo di cemento armato
- il tetto è costituito da una struttura portante mista in cemento armato e laterizio e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi con aggetto di gronda e discendenti pluviali in rame

La struttura immobiliare si presenta alla vista in ottime condizioni.



All'unità immobiliare ubicata al terzo piano si accede dal Civico 2: un portone di ingresso con specchiatura a vetri. Il portone di ingresso non è a filo facciata ma rientrante dando origine ad uno spazio coperto per l'ubicazione dei citofoni e delle cassette postali.



L'edificio è circondato da un'area condominiale adibita a parcheggio e necessaria per raggiungere i garage. I posti auto sono assegnati ma non sono di pertinenza degli appartamenti, il posto auto assegnato all'immobile è quello in foto.

B.3 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

La zona è residenziale, ben servita e vicina a importanti centri termali e servizi locali. da varie strutture di tipo residenziale, attività commerciali di generi di prima e seconda necessità, istituti di istruzione e servizio pubblico.

Caratteristica della zona è quella di essere composta da isolati ben definiti circondati da strade, a loro volta costituiti da edifici prevalentemente residenziali, nella maggior parte con più di due livelli fuori terra.

C – STIMA DEL BENE**C.1 – SCELTA DI MODALITA' DI VENDITA IN LOTTI**

L'indivisibilità del bene ha comportato la definizione di un lotto UNICO

- Sono stati stabiliti più lotti
- E' stato definito un lotto UNICO

C.2 – SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**METODO COMPARATIVO O DI MERCATO**

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto della presente perizia, si è adottato il metodo comparativo o di mercato, in quanto rappresenta il criterio più appropriato per stimare il valore di beni immobiliari in un contesto di esecuzione forzata.

Tale metodo si basa sull'analisi di compravendite recenti di immobili con caratteristiche simili (ubicazione, superficie, stato di conservazione, destinazione d'uso) e permette di ottenere una stima realistica del valore di mercato dell'immobile in base alle reali condizioni di offerta e domanda.

La scelta di questo metodo è motivata dai seguenti fattori:

- L'immobile è situato in un'area per la quale sono disponibili dati di mercato aggiornati, che consentono un confronto attendibile con altre transazioni recenti.
- Il valore di mercato è il principale riferimento per la determinazione del prezzo base d'asta nell'ambito della procedura esecutiva.
- L'applicazione di metodi alternativi, quali il metodo del costo di ricostruzione, risulterebbe meno indicata poiché non rifletterebbe le reali condizioni del mercato immobiliare.

Qualora i dati di mercato disponibili fossero limitati, il metodo comparativo è stato integrato con ulteriori considerazioni economico-finanziarie, valutando eventuali riduzioni di valore dovute allo stato occupazionale dell'immobile o ad altre condizioni che possono influenzarne la liquidabilità in sede di vendita giudiziaria

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, della zona in cui lo stesso è ubicato, ed anche alcuni aspetti oggettivi (per esempio le finiture interne, il piano, le proprietà condominiali) utilizzando come parametro di riscontro la banca dati OMI.

Il sottoscritto considera l'unità immobiliare nel suo essere, in quanto è **in uso dai proprietari**

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Per le riduzioni apportate alle superfici, sono presi in esame i parametri previsti dalla **Legge n° 392 del 27 Luglio 1978**.

Quindi per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie netta espressa in metri quadri.

Viene tenuto conto della reale situazione di fatto per quanto concerne la manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Qualora il bene sia locato si procede quindi ad un abbattimento percentuale del valore determinato:

L'immobile non è locato pertanto non si adotta tale operazione

Il valore che viene attribuito ad un determinato bene è sicuramente soggettivo, in funzione del fine che si vuole ottenere, non esiste quindi un unico valore, ma in specifiche condizioni sussistono valori diversi in funzione degli scopi per cui viene valutato.

Il valore di mercato si basa solo sulla domanda e l'offerta che in quel determinato momento lo stesso può assorbire, sulla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente.

Il potenziale acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, avendo acquisito tutti, i parametri necessari per la valutazione e stabilendo i modi e tempi per l'entrata in possesso dello stesso.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta invece è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla disputa tra i partecipanti che al momento dell'asta non hanno preso piena e corretta visione del bene e quindi non conoscono il prezzo definitivo.

L'acquirente, al momento dell'aggiudicazione dovrà sborsare tutto il prezzo entro (30-60gg) e ne entrerà in possesso solo quando saranno svolte tutte le formalità e quindi in tempi distanti dal momento dell'effettivo pagamento.

Per le considerazioni sopra riportate, ritengo che si possa praticare un abbattimento percentuale del valore di mercato per l'immobile libero.

L'abbattimento del caso in esame, a mio parere, può variare in relazione della presa in possesso da parte dell'aggiudicatario e può essere compreso tra un 10 ed un 15% del valore di mercato; mediamente del 12,5%.

C.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**VALORE DI MERCATO INTERO BENE**

Per quanto sopra esposto, si ritiene opportuno fissare per il Lotto Unico la seguente quotazione:

Valutazione banca dati OMI quotazioni aggiornate al 2 semestre anno 2024

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Provincia: LIVORNO

Comune: CAMPIGLIA MARITTIMA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE VENTURINA

Codice di zona: E4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

--

Fascia/zona: Centrale/COSTIERA DA LOC. CONCHIGLIA A S.COSTANZA

Codice di zona: B3 – residenziale Abitazioni civili

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato minimo: € 1.300,00

Valore di mercato massimo: € 1.600,00

In considerazione dell'OTTIMO stato conservativo si ritiene opportuno attribuire il valore di mercato massimo pari a € **1.600,00#** al Mq. di superficie. nel prezzo venale sono comprese anche le superfici condominiali e le pertinenze secondo il calcolo di seguito riportato.

Per la valutazione commerciale e stima delle pertinenze si applicano i criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Il motivo per cui saranno indicate le singole pertinenze è perché le loro caratteristiche determinano le modalità di calcolo della superficie commerciale (pertinenza di servizio o di ornamento, coperta o scoperta, comunicante o non comunicante).

Superficie commerciale LOTTO UNICO calcolata: 109,00 Mq

SVILUPPO DEL CALCOLO**Superficie****Totale****Commerciale****FABRIZIO NARDELLI** Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P. Poccianti 30 - 57125 - LIVORNO (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Vani principali e accessori diretti (appartamento):	109,00 Mq	109,00 Mq
Pertinenze di ornamento (balconi, porticati e giardino):	00 Mq	00 Mq
Pertinenze di servizio (garage):	00 Mq	00 Mq
Totale pertinenze:	00 Mq	00 Mq
Totale immobile:	109,00 Mq	109,00 Mq

LOTTO UNICO	€/Mq. 1.600,00 x 109,00 = 174.400,00	€ 174.400,00
--------------------	---	---------------------

Per quanto sopra esposto, arrotondando opportunamente per comodità l'importo sopra ottenuto, il valore di mercato dell'immobile preso in esame sarà di € **174.000.000,00#** (Diconsi centosettantaquattromilaeurovirgolazerozero).

C.4 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	€ 174.000,00# (Diconsi Centosettantaquattromilaeurovirgolazerozero)
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	€ 174.000,00 x 0,875 = € 152.250,00# € (Diconsi Centocinquantaduemiladuecentocinquantaeurovirgolazerozero)

Per quanto sopra esposto, arrotondando opportunamente per comodità l'importo sopra ottenuto, a base d'asta dell'intero immobile preso in esame sarà di € **152.000,00#** (Diconsi Centocinquantaduemilaeurovirgolazerozero)

CONCLUSIONI

In esito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto all'analisi e alla valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura. L'attività peritale è stata condotta attraverso l'esame della documentazione urbanistica e catastale, l'ispezione dei registri immobiliari e il sopralluogo presso l'unità immobiliare. Sono stati verificati eventuali vizi o irregolarità che potrebbero incidere sul valore del bene, nonché le condizioni di occupazione dello stesso.

Sulla base degli elementi raccolti, è stata determinata una stima del valore dell'immobile, tenendo conto delle caratteristiche specifiche, dello stato di manutenzione e delle attuali condizioni di mercato. Si evidenzia che tale valore rappresenta un'indicazione oggettiva e tecnica, utile ai fini

della procedura esecutiva, ma che l'effettivo realizzo in sede di vendita potrebbe variare in funzione delle dinamiche d'asta e delle condizioni economiche contingenti.

Il sottoscritto CTU dichiara di aver operato con la massima imparzialità e competenza, in conformità ai principi di correttezza e diligenza richiesti per l'incarico conferito.

Si deposita pertanto la presente relazione per gli adempimenti di competenza dell'Autorità Giudiziaria.

A disposizione della SV.III.ma. per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli elaborati allegati alla presente, distintamente ossequia.

L'ESPERTO

Livorno, 04/04/2025

Geom. Fabrizio Nardelli

ELENCO ALLEGATI	
Nr.	Denominazione
Allegato 01	<i>Visura per Immobile, per soggetto e planimetria</i>
Allegato 02	<i>Inizio e fine lavori/ Abitabilità</i>
Allegato 03	<i>Progetto Vigili del Fuoco</i>
Allegato 04	<i>Progetto di costruzione</i>
Allegato 05	<i>Pratica edilizia modifiche interne</i>
Allegato 06	<i>Installazione tenda parasole</i>
Allegato 07	<i>Dichiarazione Agenzia delle Entrate</i>
Allegato 08	<i>Dichiarazione dell'Occupante</i>
Allegato 09	<i>Comunicazione mail dell'Amministratrice</i>
Allegato 10	<i>Certificazione notarile</i>
Allegato 11	<i>Giuramento</i>
Allegato 12	<i>Richiesta proroga e concessione</i>
Allegato 13	<i>Comunicazione secondo sopralluogo</i>
Allegato 14	<i>Comunicazione al Custode per sopralluogo anticipato</i>