

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fornai Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2022 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1.....	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2022 del R.G.E.	34

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.315,50	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T.....	36



All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Fornai Francesco, con studio in Via Rickenbach, 1 - 20077 - Melegnano (MI), email studio@fornaicostruzioni.it, PEC francesco.fornai@geopec.it, Tel. 339 1904284, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.03523785043945, 10.602070838212969)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T (Coord. Geografiche: 43.03523785043945, 10.602070838212969)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 36/38.

Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo in fabbricato di maggiore consistenza di 7 vani e 107 mq.

L'appartamento è composto da soggiorno, balcone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e una terrazza.

Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus.

Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi.

La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie.

Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 34.

Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da locale autorimessa posto al piano terra consistenza catastale di 19 mq;

Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus.

Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi.

La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie.

Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

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

Rispetto alla relazione notarile del 07/10/2022 è stata iscritta rinnovazione di ipoteca in data 01/07/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

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

Rispetto alla relazione notarile del 07/10/2022 è stata iscritta rinnovazione di ipoteca in data 01/07/2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38,
PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

La particella 592 sulla quale insiste l'immobile confina a Nord con la particella 52 s.s.a., a Est con la particella 501 s.s.a., a Sud con via Giuseppe Verdi s.s.a. e a Ovest con la particella 1204 s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

La particella 592 sulla quale insiste l'immobile confina a Nord con la particella 52 s.s.a., a Est con la particella 501 s.s.a., a Sud con via Giuseppe Verdi s.s.a. e a Ovest con la particella 1204 s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,35	1,57 mq	0,00 m	1
scale di accesso al piano primo	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	108,70 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	108,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/12/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1990 al 07/11/2007		Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Piano 1
Dal 07/11/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 601 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 632,66 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 601 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 107 mq Rendita € 632,66

		Piano 1
Dal 31/10/2018 al 10/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 601 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 107 mq Rendita € 632,66 Piano 1

I titolari catastali del bene Immobile corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1990 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 19 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 19 Superficie catastale 22 mq Rendita € 65,74 Piano T

I titolari catastali del bene Immobile corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	592	601		A2	1	7	107 mq	632,66 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITÀ

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/12/2024 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:

- è stato ampliato il soggiorno arretrando il tramezzo d'ingresso;
- incongruenza dimensionale altezza delle due camere derivata dalla realizzazione di un controsoffitto. Altezza rilevata in loco 2,75 mt, indicata in planimetria catastale 3,00 mt;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

Per quanto concerne la sola difformità riscontrata nella minore altezza delle due camere da letto essa potrà essere sanata ad un costo complessivo di Euro 2.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (C.I.L.A. in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto concerne la difformità relativa all'ampliamento del soggiorno, lo scrivente, dall'esame del DPR 380/2001 Art. 34-bis. Tolleranze costruttive, Comma 1-bis.

""Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati"" , lo scrivente quindi ritiene che l'ampliamento in oggetto, di 2 mq in c.t. possa rientrare nella tolleranza indicata dal succitato articolo.

Da segnalare infine che il balcone al piano primo prospiciente la via G. Verdi, non era stato graficizzato nell'elaborato architettonico allegato al Nulla-Osta del 24 Gennaio 1967, detto ciò, fu poi rilasciata l'abitabilità dal Sindaco del Comune in data 16 Febbraio 1968 visto anche il referto del tecnico comunale del 7 Febbraio 1968 dal quale non risultavano impedimenti al rilascio dell'abitabilità. Si ritiene pertanto che la mancata rappresentazione del balcone nella sola pratica edilizia del 24 Gennaio 1967, correttamente riportato nelle pratiche edilizie successive, non costituisca difformità suscettibile di regolarizzazione.

Da segnalare che dall' esame dell'estratto di mappa presente in banca dati si evince che la particella 592 sulla quale insiste l'immobile staggito risulta attraversata sia dalla sede stradale comunale che dalla sede stradale privata a servizio di mappale 52.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

50	592	4		C6	8	19	22 mq	65,74 €	T	
----	-----	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITÀ

Dalle osservazione effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/12/2024 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:

- è presente un piccolo bagno;
- è presente un piccolo soppalco in legno di modesta entità;
- incongruenza dimensionale altezza derivata dalla realizzazione di un controsoffitto. Altezza rilevata in loco 2,60 mt, indicata in planimetria catastale 2,70 mt;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

Per quanto concerne le difformità relative al bagno e al piccolo soppalco in legno, eseguiti in assenza di regolare autorizzazione, dette difformità potranno essere sanate ad un costo complessivo di Euro 3.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (C.I.L.A. in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto concerne la difformità relativa all'altezza interna del garage, lo scrivente, dall'esame del DPR 380/2001 Art. 34-bis. Tolleranze costruttive, Comma 1-bis.

""Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.""", lo scrivente ritiene quindi che il ribassamento in oggetto, di 10 cm in c.t. possa rientrare nella tolleranza indicata dal succitato articolo.

Da segnalare che dall' esame dell'estratto di mappa presente in banca dati si evince che la particella 592 sulla quale insiste l'immobile staggito risulta attraversata sia dalla sede stradale comunale che dalla sede stradale privata a servizio di mappale 52.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Nell'atto rep.
compravendi
si evince che
sede stradale
terreno della

BENE N° 2 -

Nell'atto rep.
compravendi
si evince che
sede stradale
terreno della

PATTI

BENE N° 1 - PIANO 1

Nell'atto rep.
compravendi
si evince che
sede stradale
terreno della

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

Nell'atto rep.
compravendi
si evince che
sede stradale
terreno della

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

In ordine all
in virtù del s
- Atto di co
trascritto in

Nella vendita
sulle parti, i

BENE N° 2 -

In ordine all
in virtù del s
- Atto di co
trascritto in

Nella vendita
sulle parti, i

SERVITÙ,

BENE N° 1 -
PIANO 1

Nell'atto rep.
compravendi
si evince che
sede stradale
terreno della

BENE N° 2 -

Nell'atto rep.
compravendi
si evince che
sede stradale
terreno della

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Trattasi di edificio residenziale realizzato nel 1967 e oggetto di ristrutturazione nel 2007, realizzato con fondazioni continue, riempite con calcestruzzo e sassi, muratura perimetrale in elevazione eseguita con mattoni doppiuni (cm. 25) e parete portante interna eseguita con mattoni pieni, tramezzi a mattoni forati, solai in laterizio armato e cordoli in c.a., tetto eseguito con travetti in laterizio armato e c.a., scempiato di tavelle e manto di marsigliesi. Scala esterna eseguita con elementi di c.a. gettati fuori opera e rivestiti con marmo, ringhiera in ferro, pavimento interno eseguito con parquet e mattonelle di ceramica nei bagni e in cucina, pavimento terrazza in mattonelle di ceramica.

Infissi in legno e vetro, avvolgibili in plastica. Tutto il fabbricato sia internamente che esternamente è tinteggiato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia, l'impianto termico autonomo, la caldaia è posta all'esterno sul balcone d'ingresso, gli elementi radianti sono in alluminio verniciato. Presente impianto di aria condizionata.

Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato dall'esecutato e pertanto è verosimile che gli impianti siano funzionanti.

La corte esterna circonda l'immobile su quattro lati, è in parte pavimentata con piastrelle in cemento in parte a verde.

L'immobile è dotato di cancello pedonale e cancello carraio.

La zona giorno dell'immobile è esposta prevalentemente a Nord-Ovest, la zona notte è esposta prevalentemente a Sud-Ovest.

L'altezza utile interna è di 3,00 mt tranne nelle camere in cui è di 2,75 mt per effetto di controsoffitto in cartongesso.

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

Trattasi di locale accessorio realizzato nel 1970 e oggetto di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguite nel 2007 (presumibilmente coincidenti con le opere eseguite all'interno/esterno dell'appartamento al piano primo), realizzato con fondazioni continue, riempite con calcestruzzo e sassi, muratura perimetrale in elevazione eseguita con mattoni doppiuni, solaio in laterizio armato e cordoli in c.a., copertura piana impermeabilizzata e pavimentata con ringhiera in muratura e tavole di legno (corrispondente con la terrazza del bene 1).

Infissi in metallo e pvc. Tutto il fabbricato sia internamente che esternamente è tinteggiato.

Il locale autorimessa è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia.

Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato dall'esecutato e pertanto è verosimile che gli impianti siano funzionanti.

La corte esterna circonda l'immobile su quattro lati, è in parte pavimentata con piastrelle in cemento in parte a verde.

L'immobile è dotato di cancello pedonale e cancello carraio.

L'altezza utile interna è di 2,60 mt per effetto di controsoffitto realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Alla data del sopralluogo, effettuato il 27/12/2024, l'immobile risultava occupato dall'esecutato a conferma delle informazioni riportate nel Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita.



Alla data di chiusura dell'elaborato peritale non è pervenuta risposta alla richiesta effettuato all'Agenzia delle Entrate, in data 13/01/2025, relativamente alla presenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

- Sussiste pignora
- La situaz invariata
- La situaz

lta

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipot**

Iscri

Reg.

Imp

A fa

Cont

For

Capi

- **ipot**

Iscri

Reg.

Imp

A fa

Cont

For

Note

della

- **rinn**

Iscri

Reg.

Imp

A fa

Cont

For

Capi

obiliare tra cui anche quelle staggite, oggetto

ione mutuo

• **Verbale di Pignoramento**

Tras
Reg.
A fav
Cont
Form

Oneri di cancellazione

BENE N° 2 -

Dalle visure
risultate le s

Iscrizioni

• **ipoteca**

Iscrit
Reg.
Impo
A fav
Cont
Form
Capit

• **ipoteca**

Iscrit
Reg.
Impo
A fav
Cont
Form
Note:
della

• **rinnovo**

Iscrit
Reg.
Impo
A fav
Cont
Form
Capit

(LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

te di Volterra aggiornate al 08/01/2025, sono

obiliare tra cui anche quelle staggite, oggetto

ione mutuo

- **Verb**

Trasc
Reg.
A fav
Cont
Form



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

L'immobile ricade nel centro abitato di Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima.

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Campiglia Marittima, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area R2TR2 = Tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto, normata dall'art. 75 delle NTA del P.O.

Art. 75 - Sottosistema della Residenza R2: Le nuove espansioni moderne 1. Il sottosistema R2 corrisponde alle prime espansioni del tessuto storico in età moderna, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti

funzioni complementari secondarie:

b) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed

alle altre articolazioni Tc1;

c) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;

d) attività direzionali;

e) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S)

f) Servizi di protezione civile e ordine pubblico.

2. Nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto

"Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti interventi:

a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3;

b) Addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente;

c) Sostituzione edilizia av2 con un incremento massimo del 30% della Superficie Edificabile (SE) esistente;

d) gli interventi pertinenziali;

3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate:

a) addizione volumetrica av1 fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente;

b) sostituzione edilizia av2 fino ad un massimo consentito del 40% della superficie esistente;

4. Tutti gli interventi di addizione volumetrica dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

5. In caso di frazionamento di edifici residenziali esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa.

6. All'interno dei tessuti TR2 (tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto):

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere:

- alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto;

- alla sistemazione degli spazi aperti interclusi ed alle eventuali aree aperte dismesse e/o degradate;

b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:

- evitare la riproposizione di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati;

- evitare l'inserimento di nuovi edifici disomogenei e contrastanti, per dimensioni e collocazione, con il tessuto ad

isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme.

Vincoli desunti dal Piano operativo del Comune di Campiglia Marittima

- Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (nessuno);

- Carta dei battenti TR 30 anni (nessuno);

- Carta della magnitudo idraulica (nessuno);

- Carta della pericolosità idraulica (nessuno);

- Carta della pericolosità geologica G.3 - Pericolosità Geologica Elevata;

- Carta delle aree e degli elementi esposti ai fenomeni geologici G.3 - Pericolosità Geologica Elevata;

- Carta Vincoli Sud - D.LGS n. 42/2004 art. 142 (nessuno);

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

L'immobile ricade nel centro abitato di Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima.

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Campiglia Marittima, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area R2TR2 = Tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto, normata dall'art. 75 delle NTA del P.O.

Art. 75 - Sottosistema della Residenza R2: Le nuove espansioni moderne 1. Il sottosistema R2 corrisponde alle prime espansioni del tessuto storico in età moderna, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

b) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1;

c) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;

d) attività direzionali;

e) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S)

f) Servizi di protezione civile e ordine pubblico.

2. Nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto

"Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti interventi:

a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3;

b) Addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente;

c) Sostituzione edilizia av2 con un incremento massimo del 30% della Superficie Edificabile (SE) esistente;

d) gli interventi pertinenziali;

3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate:

- a) addizione volumetrica av1 fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente;
- b) sostituzione edilizia av2 fino ad un massimo consentito del 40% della superficie esistente;

4. Tutti gli interventi di addizione volumetrica dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al

fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

5. In caso di frazionamento di edifici residenziali esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa.

6. All'interno dei tessuti TR2 (tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto):

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere:

- alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto;

- alla sistemazione degli spazi aperti interclusi ed alle eventuali aree aperte dismesse e/o degradate;

b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:

- evitare la riproposizione di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati;

- evitare l'inserimento di nuovi edifici disomogenei e contrastanti, per dimensioni e collocazione, con il tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme.

Vincoli desunti dal Piano operativo del Comune di Campiglia Marittima

- Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (nessuno);
- Carta dei battenti TR 30 anni (nessuno);
- Carta della magnitudo idraulica (nessuno);
- Carta della pericolosità idraulica (nessuno);
- Carta della pericolosità geologica G.3 - Pericolosità Geologica Elevata;
- Carta delle aree e degli elementi esposti ai fenomeni geologici G.3 - Pericolosità Geologica Elevata;
- Carta Vincoli Sud - D.LGS n. 42/2004 art. 142 (nessuno);

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Trattasi di immobile edificato in data antecedente al primo Settembre 1967 e precisamente in virtù di Nulla-Osta del 24 Gennaio 1967 (n. 5/67).

Successivamente al rilascio del certificato di Abitabilità avvenuto in data 16/02/1968, l'immobile è stato oggetto di modifiche in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- p.e. prot. n. 22894 del 22/09/1987;
- p.e. prot. n. 5895 del 02/03/1990;
- p.e. prot. n. 16161 del 23/06/1993;
- DIA n. 119/07 del 06/04/2007;
- Fine Lavori DIA n. 119/07 del 08/11/2007;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/12/2024 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria allegata all'ultimo stato assentito (DIA 119/2007) e precisamente:

- è stato ampliato il soggiorno arretrando il tramezzo d'ingresso;
- incongruenza dimensionale altezza delle due camere derivata dalla realizzazione di un controsoffitto. Altezza rilevata in loco 2,75 mt, indicata in planimetria catastale 3,00 mt;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

Per quanto concerne la sola difformità riscontrata nella minore altezza delle due camere da letto essa potrà essere sanata ad un costo complessivo di Euro 2.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (C.I.L.A. in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale (vedi paragrafo precedente).

Per quanto concerne la difformità relativa all'ampliamento del soggiorno, lo scrivente, dall'esame del DPR 380/2001 Art. 34-bis. Tolleranze costruttive, Comma 1-bis.

""Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati""; lo scrivente ritiene che l'ampliamento in oggetto, di 2 mq in c.t. possa rientrare nella tolleranza indicata dal succitato articolo.

Da segnalare infine che il balcone al piano primo prospiciente la via G. Verdi, non era stato graficizzato nell'elaborato architettonico allegato al Nulla-Osta del 24 Gennaio 1967, detto ciò, fu poi rilasciata l'abitabilità dal Sindaco del Comune in data 16 Febbraio 1968 visto anche il referto del tecnico comunale del 7 Febbraio 1968 dal quale non risultavano impedimenti al rilascio dell'abitabilità. Si ritiene pertanto che la mancata rappresentazione del balcone nella sola pratica edilizia del 24 Gennaio 1967, correttamente riportato nelle pratiche edilizie successive, non costituisca difformità suscettibile di regolarizzazione.

Da segnalare che dall' esame dell'estratto di mappa presente in banca dati si evince che la particella 592 sulla quale insiste l'immobile staggito risulta attraversata sia dalla sede stradale comunale che dalla sede stradale privata a servizio di mappale 52.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di immobile edificato in virtù di Autorizzazione Edilizia n. 102/1970 del 04/09/1970. Successivamente l'immobile è stato oggetto di modifiche in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 232/86 del 16/09/1986;
- C.E. n. 33 del 04/03/1987;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITÀ

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 27/12/2024 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria allegata all'ultimo stato assentito e precisamente:

- è presente un piccolo bagno;
- è presente un piccolo soppalco in legno di modesta entità;
- incongruenza dimensionale altezza derivata dalla realizzazione di un controsoffitto. Altezza rilevata in loco 2,60 mt, indicata in planimetria catastale 2,70 mt;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

Per quanto concerne le difformità relative al bagno e al piccolo soppalco in legno, eseguiti in assenza di regolare autorizzazione, dette difformità potranno essere sanate ad un costo complessivo di Euro 3.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (C.I.L.A. in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale (vedi paragrafo precedente).

Per quanto concerne la difformità relativa all'altezza interna del garage, lo scrivente, dall'esame del DPR 380/2001 Art. 34-bis. Tolleranze costruttive, Comma 1-bis.

""Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce

violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.""", lo scrivente ritiene quindi che il ribassamento in oggetto, di 10 cm in c.t. possa rientrare nella tolleranza indicata dal succitato articolo.

Da segnalare che dall' esame dell'estratto di mappa presente in banca dati si evince che la particella 592 sulla quale insiste l'immobile staggito risulta attraversata sia dalla sede stradale comunale che dalla sede stradale privata a servizio di mappale 52.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla lettura dell'atto di proprietà non risultano pendere sull'immobile vincoli od oneri condominiali, fatti salvi quei vincoli di natura pubblica e privata, di cui viene raccolta l'acquisizione, e di cui viene data una striscia di larghezza sufficiente per la circolazione dei veicoli.

BENE N° 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla lettura dell'atto di proprietà non risultano pendere sull'immobile vincoli od oneri condominiali, fatti salvi quei vincoli di natura pubblica e privata, di cui viene raccolta l'acquisizione, e di cui viene data una striscia di larghezza sufficiente per la circolazione dei veicoli.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 36/38. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo in fabbricato di maggiore consistenza di 7 vani e 107 mq. L'appartamento è composto da soggiorno, balcone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e una terrazza. Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 601, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 184.790,00

Trattandosi di un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare sviluppato due piani fuori terra, censita in categoria catastale A/2, in discreto stato di manutenzione, ubicata in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima, in relazione ai comparativi processati nel Modello MCA si ritiene opportuno applicare al cespite un valore di 1.700,00 euro/mq.

Campione dei dati immobiliari

In data 11.02.2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. compravenduto in data 09/04/2024 al prezzo di 235.000,00 €, ubicato nel comune di Campiglia Marittima (LI), loc. Venturina, in fabbricato ristrutturato nel 2021 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 47 mapp. 466 sub. con una superficie di mq 120. Il tutto in buono stato di manutenzione.

Comparabile B. compravenduto in data 09/04/2024 al prezzo di 257.000,00 €, ubicato nel comune di Campiglia Marittima (LI), loc. Venturina, in fabbricato ristrutturato nel 2019 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 50 mapp. 1249 sub. con una superficie di mq 137. Il tutto in buono stato di manutenzione.

Comparabile C. compravenduto in data 25/05/2023 al prezzo di 195.000,00 €, ubicato nel comune di Campiglia Marittima (LI), loc. Venturina, in fabbricato costruito ante 2000 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 60 mapp. 79 sub. con una superficie di mq 118,10. Il tutto in buono stato di manutenzione.

RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 11/02/2025.

Applicando il metodo MCA, come da tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene in 184.790,00 Euro, pari ad un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a circa 1.700,00 euro/mq.

Per tutte le altre informazioni si rimanda al Rapporto di Valutazione.

Valori OMI 2024/1

D2/Periferica/FRAZIONE VENTURINA

Abitazioni civili Normale Min: 1.350,00 euro Max: 1.550,00 euro

Valori Borsino Immobiliare Campiglia Marittima (LI) Venturina Terme

Abitazioni in stabili di 1° fascia Minimo 1.268,00 euro/mq Massimo 1.641,00 euro/mq

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

Si precisa che, limitatamente alla documentazione analizzata, l'immobile non è soggetto a vincoli o convenzioni che ne limitano la commerciabilità e il valore.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le

seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà;

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state

desunte dalla documentazione catastale e dalle planimetrie catastali acquisite da SISTER.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 34. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da locale autorimessa posto al piano terra consistenza catastale di 19 mq; Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.700,00

Trattandosi di un garage posto al piano terra di un fabbricato bifamiliare sviluppato due piani fuori terra, censito in categoria catastale C/6, in discreto stato di manutenzione, ubicata in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima, in relazione ai comparativi processati nel Modello MCA si ritiene opportuno applicare al cespite un valore di 850,00 euro/mq.

Campione dei dati immobiliari

In data 11.02.2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. compravenduto in data 09/04/2024 al prezzo di 235.000,00 €, ubicato nel comune di Campiglia Marittima (LI), loc. Venturina, in fabbricato ristrutturato nel 2021 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 47 mapp. 466 sub. con una superficie di mq 120. Il tutto in buono stato di manutenzione.

Comparabile B. compravenduto in data 09/04/2024 al prezzo di 257.000,00 €, ubicato nel comune di Campiglia Marittima (LI), loc. Venturina, in fabbricato ristrutturato nel 2019 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 50 mapp. 1249 sub. con una superficie di mq 137. Il tutto in buono stato di manutenzione.

Comparabile C. compravenduto in data 25/05/2023 al prezzo di 195.000,00 €, ubicato nel comune di Campiglia Marittima (LI), loc. Venturina, in fabbricato costruito ante 2000 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 60 mapp. 79 sub. con una superficie di mq 118,10. Il tutto in buono stato di manutenzione.

RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 11/02/2025.

Applicando il metodo MCA, come da tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene in 18.700,00 Euro, pari ad un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a circa

850,00 euro/mq (assunto un valore unitario pari al 50% del valore attribuito all'appartamento).

Per tutte le altre informazioni si rimanda al Rapporto di Valutazione.

Valori OMI 2024/1

D2/Periferica/FRAZIONE VENTURINA

BOX Normale Min: 710,00 euro Max: 960,00 euro

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

Si precisa che, limitatamente alla documentazione analizzata, l'immobile non è soggetto a vincoli o convenzioni che ne limitano la commerciabilità e il valore.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le

seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà;

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state

desunte dalla documentazione catastale e dalle planimetrie catastali acquisite da SISTER.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1	108,70 mq	1.700,00 €/mq	€ 184.790,00	100,00%	€ 184.790,00
Bene N° 2 - Garage Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T	22,00 mq	850,00 €/mq	€ 18.700,00	100,00%	€ 18.700,00
Valore di stima:					€ 203.490,00

Valore di stima: € 203.490,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 187.315,50**SVILUPPO VALUTAZIONE - MCA**

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna da segnalare.

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.

Melegnano, li 17/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fornai Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - certificato contestuale di cittadinanza, residenza ecc..
- ✓ Altri allegati - sentenza divorzio
- ✓ Altri allegati - rilievo difformità (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ Altri allegati - rapporto di valutazione
- ✓ Altri allegati - report titoli edilizi e dich. conf. impianti
- ✓ Altri allegati - elenco formalità
- ✓ Altri allegati - ricevute consegna elaborato peritale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1
Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 36/38. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo in fabbricato di maggiore consistenza di 7 vani e 107 mq. L'appartamento è composto da soggiorno, balcone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e una terrazza. Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 601, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel centro abitato di Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima. Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Campiglia Marittima, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area R2TR2 = Tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto, normata dall'art. 75 delle NTA del P.O. Art. 75 - Sottosistema della Residenza R2: Le nuove espansioni moderne 1. Il sottosistema R2 corrisponde alle prime espansioni del tessuto storico in età moderna, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie: b) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1; c) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4; d) attività direzionali; e) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S) f) Servizi di protezione civile e ordine pubblico. 2. Nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti interventi: a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3; b) Addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente; c) Sostituzione edilizia av2 con un incremento massimo del 30% della Superficie Edificabile (SE) esistente; d) gli interventi pertinenziali; 3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate: a) addizione volumetrica av1 fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente; b) sostituzione edilizia av2 fino ad un massimo consentito del 40% della superficie esistente; 4. Tutti gli interventi di addizione volumetrica dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.). 5. In caso di frazionamento di edifici residenziali esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa. 6. All'interno dei tessuti TR2 (tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto): a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere: - alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto; - alla sistemazione degli spazi aperti interclusi ed alle eventuali aree aperte dismesse e/o degradate; b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà: - evitare la riproposizione di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati; - evitare l'inserimento di nuovi edifici disomogenei e contrastanti, per dimensioni e collocazione, con il tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme. Vincoli desunti dal Piano operativo del Comune di Campiglia Marittima - Carta

delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali (nessuno); - Carta dei battenti TR 30 anni (nessuno); - Carta della magnitudo idraulica (nessuno); - Carta della pericolosità idraulica (nessuno); - Carta della pericolosità geologica G.3 - Pericolosità Geologica Elevata; - Carta delle aree e degli elementi esposti ai fenomeni geologici G.3 - Pericolosità Geologica Elevata; - Carta Vincoli Sud - D.LGS n. 42/2004 art. 142 (nessuno);

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 34. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da locale autorimessa posto al piano terra consistenza catastale di 19 mq; Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel centro abitato di Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima. Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Campiglia Marittima, nel vigente strumento urbanistico, il cespite in analisi ricade in area R2TR2 = Tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto, normata dall'art. 75 delle NTA del P.O. Art. 75 - Sottosistema della Residenza R2: Le nuove espansioni moderne 1. Il sottosistema R2 corrisponde alle prime espansioni del tessuto storico in età moderna, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie: b) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tcd1; c) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4; d) attività direzionali; e) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S) f) Servizi di protezione civile e ordine pubblico. 2. Nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti interventi: a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3; b) Addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente; c) Sostituzione edilizia av2 con un incremento massimo del 30% della Superficie Edificabile (SE) esistente; d) gli interventi pertinenziali; 3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate: a) addizione volumetrica av1 fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente; b) sostituzione edilizia av2 fino ad un massimo consentito del 40% della superficie esistente; 4. Tutti gli interventi di addizione volumetrica dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.). 5. In caso di frazionamento di edifici residenziali esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa. 6. All'interno dei tessuti TR2 (tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto): a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere: - alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto; - alla sistemazione degli spazi aperti interclusi ed alle eventuali aree aperte dismesse e/o degradate; b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà: - evitare la riproposizione di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati; - evitare l'inserimento di nuovi edifici disomogenei e contrastanti, per dimensioni e collocazione, con il tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme. Vincoli desunti dal Piano operativo del Comune di Campiglia Marittima - Carta delle aree e degli

elementi esposti a fenomeni alluvionali (nessuno); - Carta dei battenti TR 30 anni (nessuno); - Carta della magnitudo idraulica (nessuno); - Carta della pericolosità idraulica (nessuno); - Carta della pericolosità geologica G.3 - Pericolosità Geologica Elevata; - Carta delle aree e degli elementi esposti ai fenomeni geologici G.3 - Pericolosità Geologica Elevata; - Carta Vincoli Sud - D.LGS n. 42/2004 art. 142 (nessuno);

Prezzo base d'asta: € 187.315,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.315,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 36/38, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 601, Categoria A2	Superficie	108,70 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 36/38. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da appartamento posto al piano primo in fabbricato di maggiore consistenza di 7 vani e 107 mq. L'appartamento è composto da soggiorno, balcone, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e una terrazza. Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, effettuato il 27/12/2024, l'immobile risultava occupato dall'esecutato a conferma delle informazioni riportate nel Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - via G. Verdi n.c. 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo discreto in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Campiglia Marittima, provincia di Livorno, loc. Venturina, via Giuseppe Verdi n.c. 34. Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da locale autorimessa posto al piano terra consistenza catastale di 19 mq; Lo stabile è ubicato in loc. Venturina, frazione del Comune di Campiglia Marittima ed è servito da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e terziarie. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, effettuato il 27/12/2024, l'immobile risultava occupato dall'esecutato a  Entrate, in data 13/01/2025, relativamente alla presenza di contratti di locazione in essere.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 36/38, PIANO 1

Iscrizioni

- **ipote**

Iscrit

Reg.

Impo

A fav

Cont

Form

Capit

- **ipote**

Iscrit

Reg.

Impo

A fav

Cont

Form

Note:

della

- **rinn**

Iscrit

Reg.

Impo

A fav

Cont

Form

Capit

obiliare tra cui anche quelle staggite, oggetto

ione mutuo

Trascrizioni

- **Verb**

Trasc

Reg.

A fav

Cont

Form

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA G. VERDI N.C. 34, PIANO T

Iscrizioni

- **ipot**
Iscrit
Reg.
Impo
A fav
Cont
Form
Capit

- **ipot**
Iscrit
Reg.
Impo
A fav
Cont
Form
Note:
della

- **rinn**
Iscrit
Reg.
Impo
A fav
Cont
Form
Capit

Trascrizioni

- **Verb**
Tras
Reg.
A fav
Cont
Form

obiliare tra cui anche quelle staggite, oggetto
ione mutuo