



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di COLLESALVETTI: Via Marginata n° 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022



Giudizio di Stima redatto da:

arch. Umberto Biagi



57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



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



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Emilia Grassi
Esecuzione Immobiliare: 172/2022

Promossa da: [REDACTED]

Creditore Iscritto non Intervenuto: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Umberto Biagi

Prossima Udienza: 01/06/2023 ore 10.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato considerato come unico
lotto**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO RIASSUNTIVO LOTTO

CONTINUITÀ DELLE FORMALITÀ: (trascrizioni ed Iscrizioni ultimo ventennio)

Periodo	Formalità	Soggetti a favore			Soggetti Contro			Oggetto		
Dal	Al	N° part	Data	Nominativo	Quota	Regime	Nominativo	Quota	Regime	
03/03/1982	29/06/2005	Repertorio 9385 Registro 816	23/03/1982	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/2 1/2		[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/2 1/1	Usufrutto Proprietà	Atto tra Vivi – Compravendita Comune di Collesalvetti - F 36 - P 66 - S 7, 93, 94, 95 (Catasto Terreni)
29/06/2005	08/01/2007	7314	05/07/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/1		[REDACTED] [REDACTED]	1/2 1/2		Atto tra Vivi – Compravendita Comune di Collesalvetti - F 36 - P 66 - S 7, 93, 94, 95 (Catasto Terreni)
08/01/2007	Oggi	344	10/01/2007	[REDACTED]	1/1	Separazione dei Beni	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/1		Atto tra Vivi – Compravendita Comune di Collesalvetti (Catasto Fabbricati) F 36 - P 116 - S 606 F 36 - P 116 - S 18
08/01/2007	Oggi	106	10/01/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/1		[REDACTED] [REDACTED]	1/1	Separazione dei Beni	Atto Notarile Pubblico – Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario (Catasto Fabbricati) F 36 - P 116 - S 606 F 36 - P 116 - S 18
16/11/2021	Oggi	4184	21/12/2021	[REDACTED] [REDACTED]	1/1		[REDACTED] [REDACTED]	1/1	Separazione dei Beni	Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Inguntivo (Catasto Fabbricati) F 36 - P 116 - S 606 F 36 - P 116 - S 18
06/07/2022	Oggi	11454	07/09/2022	[REDACTED] [REDACTED]	1/1		[REDACTED] [REDACTED]	1/1	Separazione dei Beni	Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili (Catasto Fabbricati) F 36 - P 116 - S 606 F 36 - P 116 - S 18
06/07/2022	Oggi	11398	05/09/2022	[REDACTED] [REDACTED]	1/1		[REDACTED] [REDACTED]	1/1	Separazione dei Beni	Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili (Catasto Fabbricati) F 36 - P 116 - S 606 F 36 - P 116 - S 18

La continuità dell'ultimo ventennio è verificata: [REDACTED] detiene la piena proprietà del bene.

ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI:

Sono presenti abusi edilizi.

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA:

Non esistono cause ostate alla vendita

VALORE DI STIMA DEI SINGOLI LOTTI E PREZZO BASE DEI SINGOLI LOTTI:

Appartamento ed Aree Urbane

Valore stimato delle Unità Immobiliari Comune di Collesalvetti:

Appartamento Foglio 36, Particella 116, Subalterno 606

Area Urbana Foglio 36, Particella 116, Subalterno 18

Valore: € 128.338

Valore a Base D'asta: € 115.500

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON RIFERIMENTI CATASTALI:

LOTTO

Quota indivisa pari a 1/1 di Unità immobiliari in Collesalvetti (LI), Località Valtriano, Via Marginata 45, 57017 Collesalvetti, piano Terra; censita al Catasto dei Fabbricati al:

Appartamento: Foglio 36, Particella 116, Subalterno 606, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale mq 80 (escluse aree scoperte mq 70), Rendita 335.70 €

Area Urbana: Foglio 36, Particella 116, Subalterno 18, Categoria F/1, Consistenza 30 mq

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è occupato da [REDACTED] con [REDACTED] coniugi.

Da verifica Ufficio Anagrafe del Comune, risiedono nell'appartamento:

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO RIASSUNTIVO LOTTO	3
CONTINUITÀ DELLE FORMALITÀ: (trascrizioni ed Iscrizioni ultimo ventennio)	3
LOTTO.....	7
1.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	7
1.1.1. UBICAZIONE	7
1.1.2. DIRITTI REALI	7
1.1.3. DATI CATASTALI	7
1.2. DESCRIZIONE BENE	7
1.2.1. CONSISTENZA	7
1.2.2. DISPONIBILITÀ DEL BENE	9
1.2.3. CONFORMITÀ.....	9
1.2.4. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE	9
1.2.5. VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.....	9
1.2.6. DIRITTI DI PRELAZIONE.....	9
1.3. VALORE DI MERCATO.....	9
1.4. VALORE BASE D'ASTA	9
1.5. PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ	9
1.6. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
1.7. VINCOLI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO	13
RELAZIONE TECNICA LOTTO	14
1.8. INDAGINI PRELIMINARI	14
1.9. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	14
1.9.1. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA.....	14
1.9.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	15
1.10. SPESE CONDOMINIALI	15
1.11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	16
1.12. VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL LOTTO	18
1.12.1. CRITERIO DI STIMA	18
1.12.2. VALORE LEGALE.....	19
1.12.3. VALORE DI MERCATO	19







1.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1.1. UBICAZIONE

Appartamento e area Urbana in Collesalvetti Via Marginata 45.

LOTTO



1.1.2. DIRITTI REALI

Appartamento

Proprietà per 1/1 di:

cod. fisc.: [REDACTED]

1.1.3. DATI CATASTALI

(vedere ALLEGATO 01: Visura e Planimetria Catastali Appartamento ed aree Urbane)

Appartamento

Catasto dei Fabbricati del Comune di Collesalvetti

Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 606

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5 Vani - Superficie Catastale 80 mq (escluse aree scoperte 70 mq) – Rendita 335.70 €

Area Urbana

Catasto dei Fabbricati del Comune di Collesalvetti

Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 18

Categoria F/1 – Consistenza 30 mq



1.2. DESCRIZIONE BENE

1.2.1. CONSISTENZA

L'appartamento è posto al piano terra di edificio condominiale in Collesalvetti Via Marginata 45.

L'unità fa parte di un edificio rurale ristrutturato nel 2005 e trasformato in condominio residenziale, costituito da 7 appartamenti, tutti con ingresso dipendente, con a comune gli impianti e la corte di accesso.

La costruzione si trova in località Valtriano, in piena campagna: Vi si arriva da una strada secondaria sterrata, a sua volta collegata con la strada provinciale n° 12 (Via Di Marginata).



Il condominio è interamente recintato e l'accesso è garantito da un cancello in ferro meccanizzato.

Sulla destra, non appena si entra nella corte comune, è collocato il subalterno 18, l'area urbana utilizzata come parcheggio per auto.



L'accesso all'appartamento è sul lato Est dell'edificio: un giardino esclusivo conduce all'ingresso all'unità. Varcato il portone blindato si arriva nella sala con camino ed affaccio sul lato Ovest dell'edificio, dove si trova un altro piccolo giardino connesso alla proprietà.

Il soggiorno è collegato ad un vano cucina e ad un disimpegno che distribuisce verso il bagno, la camera ed altro vano di poco inferiore ai 9 mq di superficie, che chiamerò studio.

La Superficie Lorda dell'appartamento è di mq 74, mentre i due giardini esclusivi misurano rispettivamente mq 125 e 80.

L'edificio è all'interno di una vasta aera rurale e deriva dalla ristrutturazione recente che ha trasformato un rudere in un complesso residenziale.

Il fabbricato originario aveva destinazione agricola, probabilmente realizzato nella prima metà del '900 ed abbandonato da tempo. Nel 1987 a seguito di istanza, il fabbricato è stato deruralizzato: concessione 152 del 1987.

Nel 2005 l'immobile è stato definitivamente ristrutturato per completare la trasformazione da fabbricato rurale a residenziale. Dalla relazione tecnica allegata alla pratica che ha autorizzato la ristrutturazione (DIA 128 del 2005) risulta che il rudere è stato demolito e ricostruito con una struttura di cemento armato e tamponamenti in laterizio.

L'appartamento si affaccia a Ovest ed Est sulle due corti di proprietà esclusiva che a loro volta confinano con l'area esterna di proprietà comune. A Nord e Sud l'unità è contigua con altri due appartamenti, così come il solaio del soffitto è in comune con l'unità residenziale posta al piano 1°.

L'unità conserva le finiture della ristrutturazione del 2005: i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres, eccetto per la camera lo studio che presentano parquet, essenza Iroko.

Le pareti interne sono intonacate e pitturate in prevalenza di bianco, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con intercapedine di aria. Le persiane sono in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno risulta completo di rubinetteria in acciaio, e set di sanitari: lavabo con mobile sottostante, wc, bidet e doccia.

I giardini sono in erba eccetto per i camminamenti definiti in gres o cotto.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da caldaia e radiatori. La caldaia, che produce anche l'acqua sanitaria, è alimentata da serbatoio condominiale di Gas Propano Liquido (GPL). Ogni unità è dotata di contatore per il consumo del combustibile.

Non esiste l'allaccio alla rete idrica comunale, ma l'approvvigionamento di acqua avviene tramite pozzo.

Per gli scarichi delle acque reflue è stata rilasciata l'Autorizzazione allo Scarico n° 20 del

2007 al termine dei lavori: si tratta di un impianto per 8 unità immobiliari, composto da depuratore biologico a fanghi attivi e a ossidazione totale con successiva immissione in fossa campestre.

I lavori di ristrutturazione si sono conclusi nel 2007 con Attestazione di Agibilità prot 8834 del 16 Maggio 2007.

1.2.2. DISPONIBILITÀ DEL BENE

(vedere ALLEGATO 08: Copia Documentazione Anagrafica e Ufficio del Registro)

L'appartamento è di proprietà esclusiva della signora [REDACTED].

Da ricerca effettuata presso Ufficio Anagrafe del Comune di Collesalvetti, risiedono nell'appartamento:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] è sposato con [REDACTED] in regime di comunione di bene.

Da interrogazione condotta presso l'Ufficio del Registro non risultano in corso contratti di locazione o comodato d'uso.

1.2.3. CONFORMITÀ

Urbanisticamente non conforme, catastalmente conforme

1.2.4. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE

L'appartamento e l'area urbana sono stati considerati come unico lotto per la vendita.

1.2.5. VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

Trattandosi di vendita tra privati, non è soggetta ad I.V.A.

1.2.6. DIRITTI DI PRELAZIONE

Non sussistono

1.3. VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del lotto è di € 128.338

1.4. VALORE BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta del lotto è di € 115.500

1.5. PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Livorno, risulta quanto segue:

- L'appartamento è di possesso [REDACTED] in forza dell'Atto Pubblico redatto dal Notaio Gaetano D'Abramo (trascrizione registro generale n° 578, registro particolare n° 344 del 08/01/2017).

1.6. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (vedere: ALLEGATO 02: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate)

Ultimo Ventennio

APPARTAMENTO e AREA URBANA

- **TRASCRIZIONE** del 23/03/1982 – Repertorio: 43334 - Registro Generale 816

Pubblico Ufficiale: notaio Edda Michelangeli (Ponsacco)

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Unità negoziali n° 4:

Immobile 1: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 7
– Fabbricato Rurale - 4410 mq

Immobile 2: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 93
– Seminativo 3 - 3830 mq

Immobile 3: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 94
– Seminativo 3 - 700 mq

Immobile 4: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 95
– Seminativo 5 - 2360 mq

Soggetto a Favore 1: [REDACTED] - Quota 1/2 per
il diritto di Proprietà

Soggetto a Favore 2: [REDACTED] - Quota 1/2
per il diritto di Proprietà

Soggetto Contro 1: [REDACTED] - Quota ½ diritto di Usufrutto

Soggetto Contro 2: [REDACTED] - Quota
1/1 diritto di Proprietà

- **TRASCRIZIONE** del 05/07/2005 – Registro Generale 14510 – Registro particolare
7314

Pubblico Ufficiale: notaio Gaetano D'Abramo (Livorno)

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Unità negoziali n° 4:

Immobile 1: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 7

– Fabbricato Rurale - 4410 mq

Immobile 2: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 93

– Seminativo 3 - 3830 mq

Immobile 3: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 94

– Seminativo 3 - 700 mq

Immobile 4: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 95

– Seminativo 5 - 2360 mq

Soggetto a Favore: [REDACTED]

- Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

Soggetto Contro 1: [REDACTED] - Quota 1/2 per

il diritto di Proprietà

Soggetto Contro 2: [REDACTED] - Quota 1/2 per il
diritto di Proprietà

- **TRASCRIZIONE** del 10/01/2007 – Registro Generale 578 – Registro particolare 344

Pubblico Ufficiale: notaio Gaetano D'Abamo (Livorno)

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Unità negoziali n° 2:

Immobile 1: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Fabbricati – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 606 – A/2 – Abitazione Civile

Immobile 2: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 18 – Area urbana

Soggetto a Favore: [REDACTED] - Quota 1/1 per il diritto
di Proprietà

Soggetto Contro: [REDACTED]

- Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

- **ISCRIZIONE** del 10/01/2007 – Registro Generale 579 – Registro particolare 106

Pubblico Ufficiale: notaio Gaetano D'Abamo (Livorno)

ATTO TRA VIVI – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Unità negoziali n° 2:

Immobile 1: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Fabbricati – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 606 – A/2 – Abitazione Civile

Immobile 2: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 18 – Area urbana

Soggetto a Favore: [REDACTED] - Quota

1/1 per il diritto di Proprietà



Soggetto Contro: [REDACTED] - Quota 1/1 per il diritto
di Proprietà

- **ISCRIZIONE** del 21/12/2021 – Registro Generale 23115 – Registro particolare 4184

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Livorno

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Unità negoziali n° 2:

Immobile 1: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Fabbricati – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 606 – A/2 – Abitazione Civile

Immobile 2: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 18 – Area urbana

Soggetto a Favore: [REDACTED] Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

Soggetto Contro: [REDACTED] Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

- **TRASCRIZIONE** del 05/09/2022 – Registro Generale 16047 – Registro particolare 11398

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Livorno

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziali n° 2:

Immobile 1: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Fabbricati – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 606 – A/2 – Abitazione Civile

Immobile 2: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 18 – Area urbana

Soggetto a Favore: [REDACTED] - Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

Soggetto Contro: [REDACTED] - Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

- **TRASCRIZIONE** del 07/09/2022 – Registro Generale 16133 – Registro particolare 11454

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Livorno

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziali n° 2:



Immobile 1: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Fabbricati – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 606 – A/2 – Abitazione Civile

Immobile 2: Comune di Collesalvetti – Catasto dei Terreni – Foglio 36 – Particella 116 – Subalterno 18 – Area urbana

Soggetto a Favore: [REDACTED] - Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

Soggetto Contro: [REDACTED] - Quota 1/1 per il diritto di Proprietà

1.7. VINCOLI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO

L'unità immobiliare in oggetto non risulta essere sottoposta a vincoli di interesse storico ed artistico di cui alla Legge 1089/39 e s.m.i.

RELAZIONE TECNICA LOTTO



1.8. INDAGINI PRELIMINARI

Per la relazione si è provveduto a:

- Identificare catastalmente ed urbanisticamente il bene
- Descrivere il bene
- Valutare commercialmente il bene.

1.9. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

1.9.1. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

(vedere ALLEGATO 03: Copia Elaborati Richiesti a Edilizia Privata)

L'appartamento è ubicato all'interno di un complesso condominiale 2 piani fuori terra a Collesalvetti, località Valtriano, in Via di Marginata 45. L'edificio è stato realizzato presumibilmente nella prima metà XX secolo con la funzione immobile rurale a destinazione promiscua: residenziale ed agricola.

Da ricerche effettuate presso Comune di Collesalvetti, Ufficio Edilizia Privata ho riscontrato che non esistono pratiche edilizie rilevanti per il fabbricato di interesse fino agli anni '80, quando è stata rilasciata una Concessione per la Deruralizzazione del fabbricato: n° 152 del 1987.

Nonostante la concessione, il fabbricato, abbandonato da tempo, non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per i successivi 20 anni, fino a quando nel 2005 la nuova proprietà ha deciso di realizzare un piccolo complesso residenziale, composto da 7 appartamenti, disposti su 2 piani: 4 al piano terra e tre al piano 1°.

I lavori sono stati autorizzati dalla DIA prot. 13856 del 2005 – pratica 128/2005.

I lavori si sono conclusi nel 2007, prot. 8832 del 16 Maggio e con prot. 8834 del 16/5/2007 è stata attestata l'agibilità delle unità residenziali realizzate.

Non risultano presenti altre istanze edilizie da allora per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia.

L'appartamento non è urbanisticamente conforme, ovvero la sua condizione attuale non è fedele alla rappresentazione finale dell'immobile presente negli atti relativi alla DIA 128/2005. Le difformità tra lo stato attuale e lo stato di progetto, in rispetto del titolo edilizio, consistono in:

- Lievi differenze nella posizione degli infissi esterni



- Presenza di camino in muratura nel soggiorno non indicato nell'elaborato di progetto.
- Distribuzione diversa: allo stato attuale sono presenti una camera di 12 mq ed un vano studio di mq 8.5, superficie inferiore ai 9 mq richiesti dalla camera singola. Nello stato finale dei lavori autorizzati dalla DIA i due vani costituivano un unico ambiente camera di mq 21.50.
- Anche il vano cucina presenta una superficie di poco inferiore a quella richiesta dalle norme edilizie: mq 8.63 < 9.

Ai fini della legittimazione dello stato attuale è opportuno:

- Rimodulare la distribuzione dell'appartamento: la camera e la cucina dovranno raggiungere la superficie richiesta dalla legge (rispettivamente 14 e 9 mq) a discapito del vano studio o del vano soggiorno.
- Presentazione di elaborato con corretto posizionamento delle aperture esterne.

La pratica prevista per la correzione delle difformità è una CILA tardiva.

La spesa totale per l'ottenimento della regolarizzazione del Lotto è pari a 9.979,39 €.

La planimetria catastale è invece conforme allo stato attuale dei luoghi, elemento che permette di stabilire che le difformità sono state realizzate nel 2007.

(vedere ALLEGATO 09: Progetto Analitico Per la Regolarizzazione Edilizia e Catastale)

Nel Regolamento Urbanistico attualmente vigente nel Comune di Collesalvetti l'appartamento ricade:

Aree Agricole Ordinaria, disciplinate all'art. 142 delle NTA del RU

Nel Piano Strutturale vigente ricade:

UTOE 9 – Grecciano

1.9.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(vedere ALLEGATO 01: Visure e Planimetrie Catastali Immobile)

Le due unità in oggetto risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Comune di Collesalvetti:

Appartamento: Foglio 36, Particella 116, Subalterno 606, Categoria A/2, Classe 2,

Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale mq 80, escluse Aree Scoperte mq 70, Rendita € 335.70.

Area Urbana: Foglio 36, Particella 116, Subalterno 18, Categoria F/1, Consistenza mq 30.

La planimetria dell'appartamento è conforme allo stato attuale.

1.10. SPESE CONDOMINIALI

(vedere ALLEGATO 10: Documentazione Arretrati Condominiali)

L'edificio dell'appartamento in oggetto è amministrato da [REDACTED]

Al mese di Aprile 2023 [REDACTED] risulta in arretrato con le quote condominiali ordinarie per € 872,90.

1.11. DESCRIZIONE DEI BENI

(vedere ALLEGATO 04: Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità)

(vedere ALLEGATO 05: Documentazione Fotografica)

L'appartamento è posto al piano terra di edificio condominiale in Collesalvetti Via Marginata 45.

L'unità fa parte di un edificio rurale ristrutturato nel 2005 e trasformato in condominio residenziale costituito da 7 appartamenti, tutti con ingresso dipendente, con a comune gli impianti e la corte di accesso.

La costruzione si trova in località Valtriano, in piena campagna, e si arriva da una strada secondaria sterrata, a sua volta collegata con la strada provinciale n° 12 (Via Di Marginata).

Il condominio è interamente recintato e l'accesso è garantito da un cancello in ferro meccanizzato.

Sulla destra, non appena si entra nella corte comune, è collocato il subalterno 18, l'area urbana utilizzata come parcheggio per auto.

L'accesso all'appartamento è sul lato Est dell'edificio: un giardino esclusivo conduce all'ingresso all'unità. Varcato il portone blindato si arriva nella sala con camino ed affaccio sul lato Ovest dell'edificio, dove si trova un altro piccolo giardino connesso alla proprietà.

Il soggiorno è collegato ad un vano cucina e ad un disimpegno che distribuisce verso il bagno, la camera ed altro vano di poco inferiore ai 9 mq di superficie, che sarà chiamato studio.

La Superficie Lorda dell'appartamento è di mq 74, mentre i due giardini esclusivi misurano rispettivamente mq 125 e 80.

L'edificio è all'interno di una vasta aera rurale e deriva dalla ristrutturazione recente che ha trasformato un rudere in un complesso residenziale.

Il fabbricato originario aveva destinazione agricola, probabilmente realizzato nel 1800 ed abbandonato da tempo. Nel 1987 a seguito di istanza, il fabbricato è stato deruralizzato: concessione 152 del 1987.

Nel 2005 l'immobile è stato definitivamente ristrutturato per completare la trasformazione da fabbricato rurale a residenziale. Dalla relazione tecnica allegata alla pratica che ha

autorizzato la ristrutturazione (DIA 128 del 2005) risulta che il rudere è stato demolito e ricostruito con una struttura di cemento armato e tamponamenti in laterizio.

L'appartamento si affaccia a Ovest ed Est sulle due corti di proprietà esclusiva che a loro volta confinano con l'area esterna di proprietà comune. A Nord e Sud l'unità è contigua con altri due appartamenti, così come il solaio del soffitto è in comune con l'unità residenziale posta al piano 1°.

L'altezza interpiano è pari a 270 cm in tutto l'appartamento.

L'unità conserva le finiture della ristrutturazione del 2005: i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres, eccetto per la camera lo studio che presentano parquet, essenza Iroko.

Le pareti interne sono intonacate e pitturate in prevalenza di bianco, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con intercapedine di aria. Le persiane sono in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno risulta completo di rubinetteria in acciaio, e set di sanitari: lavabo con mobile sottostante, wc, bidet e doccia.

I giardini sono in erba eccetto per i camminamenti definiti in gres o cotto.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da caldaia e radiatori. La caldaia, che produce anche l'acqua calda sanitaria, è alimentata da serbatoio condominiale di Gas Propano Liquido (GPL). Ogni unità è dotata di contatore per il consumo del combustibile.

Non esiste l'allaccio alla rete idrica comunale, ma l'approvvigionamento di acqua avviene tramite pozzo.

Per gli scarichi delle acque reflue è stata rilasciata al termine dei lavori l'Autorizzazione allo Scarico n° 20 del 2007: si tratta di un impianto per 8 unità immobiliari, composto da depuratore biologico a fanghi attivi e a ossidazione totale con successiva immissione in fossa campestre.

I lavori di ristrutturazione si sono conclusi nel 2007 con Attestazione di Agibilità prot 8834 del 16 Maggio 2007.

L'immobile si trova in aperta campagna in prossimità della località Valtriano, al limite Nord-Est del Comune di Collesalvetti in un'area di pianura soggetta ad allagamenti nei momenti di maggior piovosità.

Le finiture sono originarie dell'ultima ristrutturazione, quindi 2007.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è normale, con problemi di infiltrazioni negli angoli tra i soffitti e la parete Nord-Est, in corrispondenza del ballatoio che all'appartamento posto al piano 1°

Le superfici utili dei vani allo stato attuale sono di:

APPARTAMENTO	
Vano	Superficie Utile
Soggiorno	26,26 mq
Cucina	8,63 mq
Disimpegno	2,16 mq
Camera	12,9 mq
Bagno	3,06 mq
Studio	8,47 mq
TOTALE	61,48 mq
Giardino 1 – fronte	124,97 mq
Giardino – posteriore	79,12 mq
Area Urbana	30 mq

1.12. VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL LOTTO

1.12.1. CRITERIO DI STIMA

Procedo alla determinazione del valore del bene e alla verifica della sua correttezza.

Principio dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima: "L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...."¹

Per cui "il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"².

Vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta: valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con un probabile acquirente che presa piena coscienza del bene, lo può acquistare trattando sul prezzo definitivo, su metodi e tempi di pagamento e concordando la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni dovute

¹ Micheli in "Corso di Estimo" ed. Calderini

² G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in "Estimo" ed. Edagricole

alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e completa visione del bene, non ne conoscono il prezzo definitivo al momento della partecipazione, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento.

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, procedere alla formulazione sia del Valore Legale del Bene, sia del Valore di Mercato, precisando che ambedue i prezzi possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo.

In conclusione, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

1.12.2. VALORE LEGALE

Il valore legale del bene non corrisponde al suo valore reale. La rendita catastale di un immobile è attribuita in base alla categoria, classe e consistenza di un'unità immobiliare, ma questi dati non sono solo riconducibili alle caratteristiche costruttive o di finitura (per la categoria e classe) ed alla sua superficie (per la consistenza).

Nel primo caso derivano principalmente dall'ubicazione e solo da alcune caratteristiche dell'immobile, mentre la consistenza è determinata sulla base dei vani di cui si compone l'unità immobiliare e del numero degli accessori, indicando solo per i vani, le superficie minime e massime.

Accade che immobili con pari numero di vani, ma con superfici e caratteristiche di finitura completamente differenti, possono avere la stessa rendita catastale ma un diverso valore reale.

Quindi procederemo direttamente al calcolo del valore dell'immobile con il metodo del confronto di mercato.

1.12.3. VALORE DI MERCATO

(vedere ALLEGATO 06: Documentazione Stima Valore di Mercato)

Per valore di mercato si intende: "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è simile a quella indicata nelle " Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV

punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè "... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista: il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata. Tutti valori completamente differenti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre:

- il metodo del confronto di mercato
- il metodo finanziario
- il metodo dei costi

Tutti e tre sono applicabili alla tipologia immobiliare in oggetto tramite l'analisi dei dati desumibili dal mercato: infatti il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Per procedere, quindi, con l'analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi per la realizzazione di un immobile di pari utilità, dalla acquisizione del terreno edificabile sino al termine della realizzazione dell'edificio. Per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione del deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Questo procedimento è particolarmente impiegato nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro peculiarità oppure quando un immobile attira un numero di potenziali acquirenti estremamente ridotto (mercato limitato); ovvero quando (bene speciale e/o mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Per il caso in esame, tenuto conto della tipologia del bene, della sua ubicazione e consistenza, il procedimento di stima più idoneo è il metodo di confronto di mercato.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo facendo una comparazione con i prezzi di vendita riscontrati negli ultimi mesi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche paragonabili a quello in esame, prendendo come parametro la Superficie Lorda Commerciale espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation Standard che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Market Comparison Approach – MCA).

Ai fini di stimare l'immobile secondo il metodo MCA, ho verificato la presenza di bene comparabili nella banca date di Procedure.it. La ricerca ha dato esito negativo, per cui mi sono affidato al Servizio di Pubblicità Immobiliare ed in seconda istanza agli annunci immobiliari.

Con il Servizio di Pubblicità Immobiliare ho trovato un comparabile affidabile (B), costituito da un'unità immobiliare all'interno del complesso in oggetto venduta alla fine del 2022.

Le altre tre unità sono state identificate con gli annunci.

(Per i criteri di calcolo con Market Comparison Approach del prezzo dell'immobile vedere: ALLEGATO 07: Calcolo Valore di Mercato tramite MCA)

COMPARAZIONE A: Annuncio Immobiliare pubblicato da MetroQuadro Immobiliare (<https://www.idealista.it/immobile/25935405/>)

Ubicazione: Collesalvetti, Vicarello – Appartamento con giardino e 2 posti auto. Stato di Manutenzione e Finiture: Molto Buono. Superficie Commerciale 103 mq.

Prezzo: € 220.000

COMPARAZIONE B: Atto di Compravendita, Particolare 13216 del 14/10/2022

Ubicazione: Collesalvetti, Via Marginata 49 – Appartamento con giardino e 2 posti auto.

Stato di Manutenzione e Finiture: Normale. Superficie Commerciale 119 mq.

Prezzo di vendita: € 200.000

COMPARAZIONE C: Annuncio Immobiliare pubblicato da Gabetti Immobiliare (<https://www.idealista.it/immobile/26844363/>)

Ubicazione: Collesalvetti, Vicarello – Appartamento con giardino e 1 posto auto. Stato di

Manutenzione e Finiture: Normale. Superficie Commerciale 49.8 mq.
Prezzo: € 79.000

COMPARAZIONE D: Annuncio Immobiliare pubblicato da inserzionista privato (<https://www.idealista.it/immobile/27052924/>)

Ubicazione: Collesalvetti, Nugola – Appartamento con giardino e 2 posti auto. Stato di Manutenzione e Finiture: Buona. Superficie Commerciale 115 mq.

Prezzo: € 220.000

Dalla analisi MCA il valore di mercato dell'appartamento risulta pari a 138.318 €

Al valore ricavato vanno sottratte le spese relative alle pratiche da eseguire per rendere l'immobile conforme:

◦ **TOTALE SPESE € 9.979,39**

Per cui il valore di mercato dell'immobile finale è dato da:

€ 118.318 – 9.979,39

TOTALE € 128.338 - VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

1.13. VALORE A BASE D'ASTA

Per le considerazioni espresse ritengo che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato da:

- l'unità risulta utilizzata dai proprietari e quindi di facile immissione nel possesso;
- tempi di pagamento più rapidi in caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati;

La quota indivisa di 1/1 di proprietà è valutata con detrazione del 10% sul valore di mercato, per cui avremo:

Valore di mercato € 128.338

Detrazione del 10% per vendita forzata € -12.833

VALORE A BASE D'ASTA € 115.505

E provvedendo all'adeguamento del valore in cifra tonda risulta essere di:

115.500 € valore a base d'asta dell'immobile LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando le loro disponibilità e le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC) e/o raccomandata.

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

Livorno, 28/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Umberto Biagi arch.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO ALLEGATI

LOTTO Es. 172/2022

ALLEGATO 01: Visure e Planimetrie Catastali Immobile

ALLEGATO 02: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 03: Copia Elaborati Richiesti a Edilizia Privata

ALLEGATO 04: Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità

ALLEGATO 05: Documentazione Fotografica

ALLEGATO 06: Documentazione Stima Valore di Mercato

ALLEGATO 07: Calcolo Valore di Mercato tramite MCA

ALLEGATO 08: Copia Documentazione Anagrafica e Ufficio del Registro

ALLEGATO 09: Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale

ALLEGATO 10: Documentazione Arretrati Condominiali

ALLEGATO 11: Estratto Difformità Edilizie Rilevate

ALLEGATO 12: Ricevuta Invio alle Parti in PEC e/o Raccomandata



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 01 VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI



Giudizio di Stima redatto da:



arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Data: 15/12/2022 Ora: 13.11.35

Segue

Visura n.: T687775 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di COLLESALVETTI (Codice:C869)

Provincia di LIVORNO

Foglio: 36 Particella: 116 Sub.: 606

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	------------	--

Unità immobiliare dal 21/09/2018

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	116	606			A/2	2	5 vani	Totale: 80 m² Totale: esluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 335,70	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2018 Pratica n. LI0054528 in atti dal 21/09/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16660.1/2018)
Indirizzo		VIA DELLA MARGINATA n. 45 Piano T										
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni		di immobile: rettifica classamento a seguito di esposto 115891/06 per comparazione con u.i. limitrofe ai sensi del d.m. 701/94.										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C869 - Foglio 36 - Particella 116

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	116	606			A/2	2	5 vani	Totale: 80 m² Totale: esluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 335,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Data: 15/12/2022 Ora: 13.11.35 pag: 2 [Segue](#)

Visura n.: T687775 Pag: 2

Indirizzo	VIA DELLA MARGINATA Piano T									
Notifica				Partita	Mod.58					
Annotazioni	di immobile: rettifica classamento a seguito di esposto 115891/06 per comparazione con u.i. limitrofe ai sensi del d.m. 701/94,									

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	36	116	606			A/2	2	5 vani		Euro 335,70	VARIAZIONE del 23/01/2007 Pratica n. LI0009926 in atti dal 23/01/2007 RETT.CLS. ESP.115891/06 (n. 3003.1/2007)	
Indirizzo	VIA DELLA MARGINATA Piano T											
Notifica				Partita	Mod.58							
Annotazioni	di immobile: rettifica classamento a seguito di esposto 115891/06 per comparazione con u.i. limitrofe ai sensi del d.m. 701/94,											

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	36	116	606			A/2	4	5 vani		Euro 477,72	VARIAZIONE del 11/12/2006 Pratica n. LI0112585 in atti dal 11/12/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36881.1/2006)	
Indirizzo	VIA DELLA MARGINATA Piano T											
Notifica				Partita	Mod.58							
Annotazioni	classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Data: 15/12/2022 Ora: 13.11.35

Fine

Visura n.: T687775 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/01/2007 Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 45620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 344.1/2007 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 11/01/2007
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 11/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/01/2007
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 11/12/2006 Pratica n. LI0112585 in atti dal 11/12/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36881.1/2006)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 36 Particella 116 Subalterno 20; Foglio 36 Particella 116 Subalterno 601;



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Data: 15/12/2022 Ora: 13.10.18

Segue

Visura n.: T686353 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di COLLESALVETTI (Codice:C869)

Provincia di LIVORNO

Foglio: 36 Particella: 116 Sub.: 18

Catasto Fabbricati



INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] *	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	--------------	--

Unità immobiliare dal 21/09/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	116	18			F/1		30 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2018 Pratica n. LI0054538 in atti dal 21/09/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16669.1/2018)
Indirizzo		VIA DELLA MARGINATA n. SNC Piano T										
Notifica		Partita Mod.58										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C869 - Foglio 36 - Particella 116

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	116	18			F/1		30 m ²			COSTITUZIONE del 14/06/2006 Pratica n. LI0054389 in atti dal 14/06/2006 COSTITUZIONE (n. 754.1/2006)
Indirizzo		VIA DELLA MARGINATA Piano T										
Notifica		Partita Mod.58										



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Data: 15/12/2022 Ora: 13.10.18

Fine

Visura n.: T686353 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/01/2007 Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 45620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 344.1/2007 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 11/01/2007		

Situazione degli intestati dal 14/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/01/2007
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 14/06/2006 Pratica n. LI0054389 in atti dal 14/06/2006 COSTITUZIONE (n. 754.1/2006)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

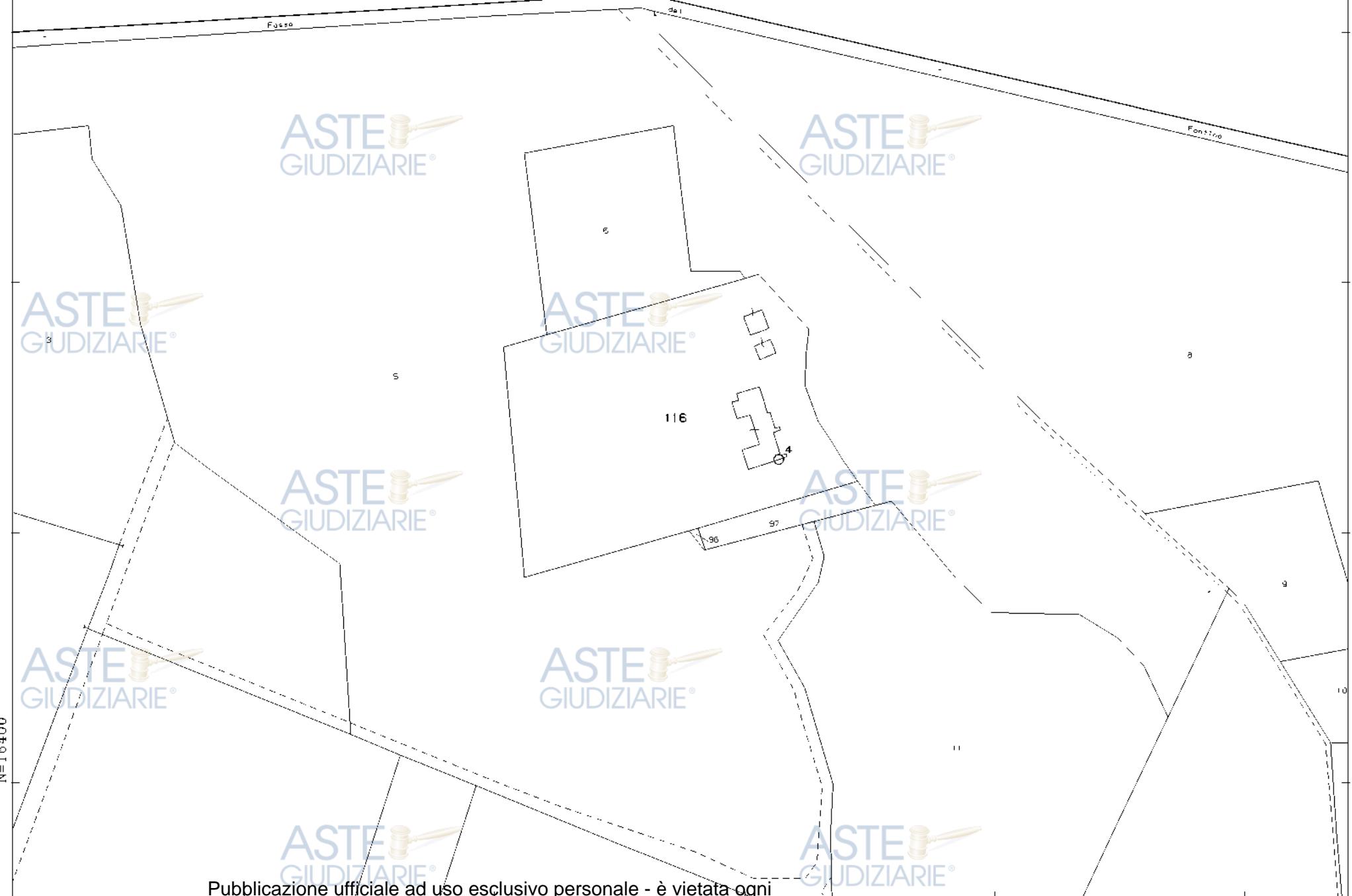


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

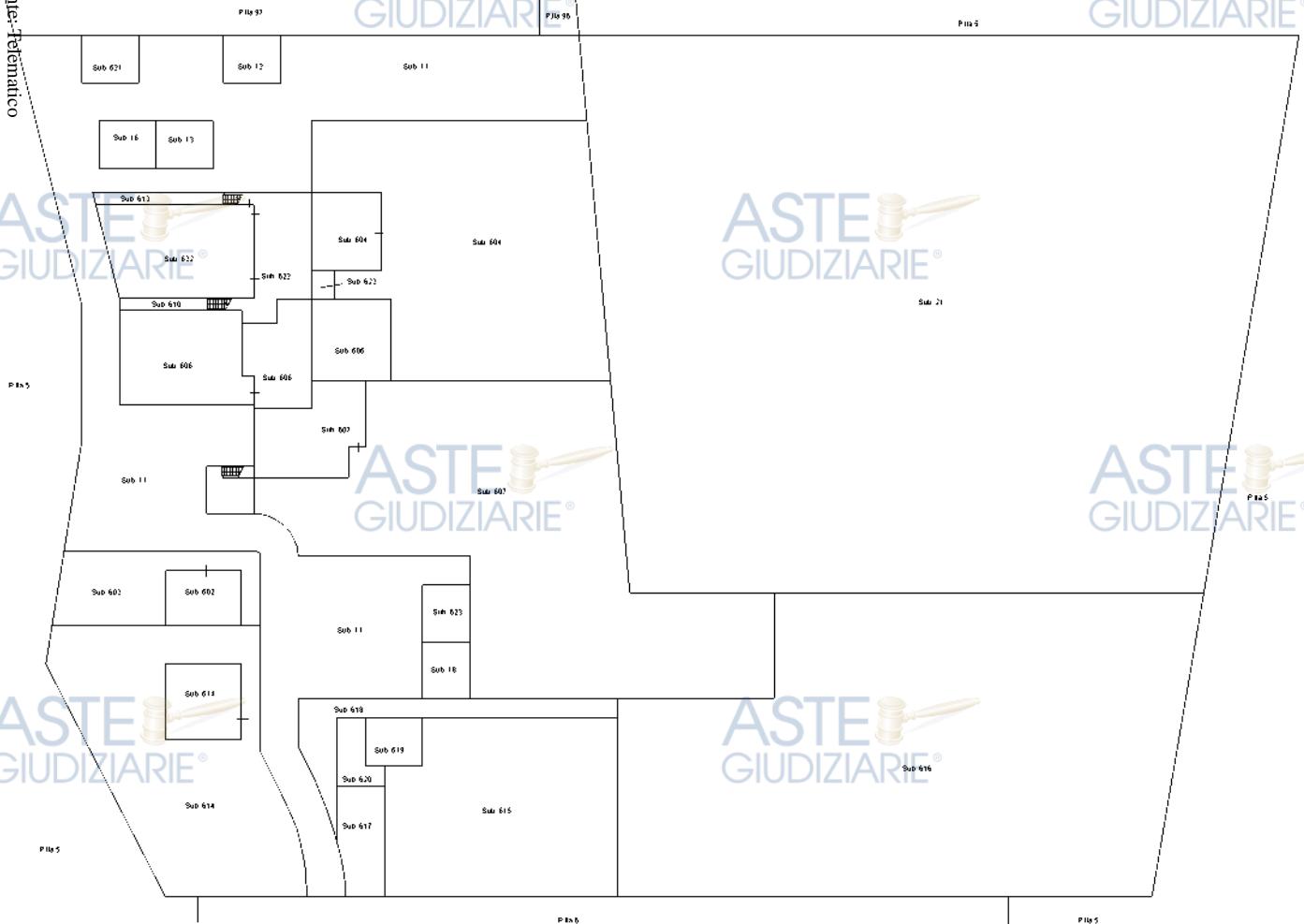
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8

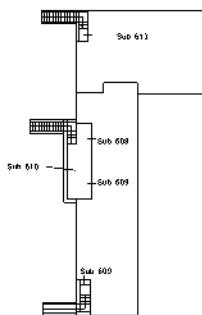


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	ZIARIE		
Comune di Collesalvetti	Sezione:	Foglio: 36	Particella: 116	Proprietario n. 11/09/2018 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



卷之三

1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Elabri pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DESUBALTERNI ASSEGNAZI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
COLLESALVETTI		36	116		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
2	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
3	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
4	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
5	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
6	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
7	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
8	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
9	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
10	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
11	via della marginata (vicarello)					B.C.N.C. (RESEDE) AI SUBB.12,13,16,18,19,21,602,604,606,6- 07,608,609,613,614,615,616,617,618,621,622
12	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.30
13	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.30
14	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
15	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
16	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.30
17	via della marginata (vicarello)	SNC	T			SOPPRESSO
18	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.30
19						SOPPRESSO
20	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
21	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.4225
601	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
602	via della marginata (vicarello)	9	T			C/2
603	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
604	via della marginata (vicarello)	9	T			A/2
605						SOPPRESSO
606	via della marginata (vicarello)	9	T			A/2
607	via della marginata (vicarello)	9	T			A/2
608	via della marginata (vicarello)	9	1			A/2
609	via della marginata (vicarello)	9	T-1			A/2
610	via della marginata (vicarello)	SNC	T-1			B.C.N.C. (SCALA E DISIMPEGNO) AL SUB 608 E SUB 609
611	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO
612	via della marginata (vicarello)					SOPPRESSO



613	via della marginata (vicarello)	9	T-1			A/2
614	via della marginata (vicarello)	9	T			A/2
615	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.455
616	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.1715
617	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.54
618	via della marginata (vicarello)	SNC	T			B.C.N.C. (AREA SCOPERTA) AL SUB 613,614,615,616,617
619	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.30
620	via della marginata (vicarello)	SNC	T			AREA URBANA MQ.30
621	via della marginata (vicarello)	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
622	via della marginata (vicarello)	39	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
623	via della marginata (vicarello)	49	T			POSTO AUTO SCOPERTO

Visura telematica





TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 02
ISPEZIONE IPOTECARIA AGENZIA DELLE ENTRATE



Giudizio di Stima redatto da:

arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 340052 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 18:07:42

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14510

Presentazione n. 72 del 05/07/2005

Registro particolare n. 7314

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/06/2005
Notaio D'ABRAMO GAETANO
Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 43334/10379
Codice fiscale DBR GTN 56A06 B519 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto TERRENI
Foglio 36 Particella 7
Natura R - FABBRICATO RURALE
Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO

Subalterno -
Consistenza 44 are 10 centiare
N. civico -

Immobile n. 2

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto TERRENI
Foglio 36 Particella 93
Natura T - TERRENO
Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO

Subalterno -
Consistenza 38 are 30 centiare
N. civico -

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 340052 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 18:07:42

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14510

Presentazione n. 72 del 05/07/2005

Registro particolare n. 7314

Immobile n. 3

Comune C869 - COLLESALVETTI
Catasto TERRENI
Foglio 36 Particella 94
Natura T - TERRENO
Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO

(LI)

Subalterno -
Consistenza 7 are
N. civico -

Immobile n. 4

Comune C869 - COLLESALVETTI
Catasto TERRENI
Foglio 36 Particella 95
Natura T - TERRENO
Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO

(LI)

Subalterno -
Consistenza 23 are 60 centiare
N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il 24/03/1939

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

(PI)

Nome

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di

Con

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nata il 17/12/1943

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

a

Nome

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di

Con

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 340052 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 18:07:42

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14510

Presentazione n. 72 del 05/07/2005

Registro particolare n. 7314

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SIE' PRECISATO CHE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE IN OGGETTO AVVIENE A MEZZO DELLA STRADA PODERALE CHE PARTENDO DALLA VIA COMUNALE DELL'IMMAGINATA SI SNODA LUNGO IL FOSSO FONTINO E LO ATTRAVERSA CON UN PICCOLO PONTE IN MURATURA SINO A GIUNGERE LUNGO IL CONFINE EST DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO.

Informazioni per la voltura catastale

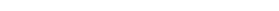
Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Immobile di riferimento: 1.2

Immobile di riferimento: 1.3

Immobile di riferimento: 1.4



Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 578

Presentazione n. 80 del 10/01/2007

Registro particolare n. 344

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 08/01/2007
Notaio D'ABRAMO GAETANO
Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 45620/12082
Codice fiscale DBR GTN 56A06 B519 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 116 Subalterno 606
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani
Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO - VIA MARGINAT N. civico 9/A

Immobile n. 2

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 116 Subalterno 18
Natura T - TERRENO Consistenza -
Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO - VIA MARGINAT N. civico 9/A

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 578

Presentazione n. 80 del 10/01/2007

Registro particolare n. 344

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nome L

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ACCESSO AL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE IN OGGETTO E' PORZIONE AVVIENE A MEZZO DI STRADA PODERALE CHE, PARTENDO DALLA VIA COMUNALE DELL'IMMAGINATA, SI SNODA LUNGO IL FOSSO DEL FONTINO E LO ATTRAVERSA CON UN PICCOLO PONTE IN MURATURA SINO A GIUNGERE LUNGO IL CONFINE EST DELL'IMMOBILE STESSO.

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Immobile di riferimento: 1.2

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 579

Presentazione n. 81 del 10/01/2007

Registro particolare n. 106

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 08/01/2007
Notaio D'ABRAMO GAETANO
Sede LIVORNO (LI)



Numero di repertorio 45621/12083
Codice fiscale DBR GTN 56A06 B519 Q

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 135.000,00 Tasso interesse annuo 4.95% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 135.000,00 Totale € 270.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 116 Subalterno 606
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO - VIA MARGINAT N. civico 9/A

Immobile n. 2

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 116 Subalterno 18
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 579

Registro particolare n. 106

Presentazione n. 81 del 10/01/2007

Indirizzo LOCALITA' VALTRIANO - VIA MARGINAT

N. civico 9/A

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede I

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA'

Relativamente all'unità negoziale n. 1 In regime di

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALLA DATA ODIERA ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO SULLA SOMMA COME SOPRA MUTUATA AL TASSO INIZIALE DEL 4,95% (QUATTRO VIRGOLA NOVANTACINQUE PER CENTO) ANNUALE. PER OGNI SUCCESSIVA MENSILITA' OGNI RATA SARA' COMPRENSIVA DI UNA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE (DETERMINATA SECONDO IL PIANO DI RIENTRO (FATTO COMUNQUE SALVO IL DISPOSTO DELL'ART.4 BIS) E DI UNAQUOTA INTERESSI; LA QUOTA INTERESSI SARA' SUSCETTIBILE DI VARIAZIONI IN DIPENDENZA DEL VARIARE DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO CALCOLATO SUL NUMERO DI GIORNI DI CALENDARIO TRASCORSI, CONSIDERANDO LA DURATA DI OGNI MESE SOLARE PARI A 30 (TRENTA) GIORNI CON DIVISORE 360 CORRISPONDENTE AL TASSO COSTITUITO DA: UNA COMPONENTE FISSA (SPREAD) PARI ALL'1,35% (UNO VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO) ANNUALE E UNA COMPONENTE VARIABILECORRISPONDENTE AL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 1 MESE, RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DATA PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE (VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE DECORRENZA RATA) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR, E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" O ALTRI PRINCIPALI GIORNALI FINANZIARI, ARROTONDATO DELLO 0,05% PIU' VICINO. PER IL MESE IN CORSO IL VALORE DEL SUDETTO PARAMETRO DIINDICIZZAZIONE (OSSIA EURIBOR 1 MESE) E' PARI AL 3,60% (TRE VIRGOLA

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 579

Registro particolare n. 106

Presentazione n. 81 del 10/01/2007

SESSANTA PER CENTO). OVE IN FUTURO, PER QUALSIASI MOTIVO, IL TASSO EURIBOR NON FOSSE PIU' DETERMINATO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' REGOLATO IN MISURA PARI AL TASSO MINIMO DI OFFERTA SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI DELL'EUROSISTEMA, DETERMINATO PERIODICAMENTE DAL CONSIGLIO DIRETTIVO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA E PUBBLICATO SUL BOLLETTINO MENSILE DELLA SUDDETTA BANCA NONCHE' DAIPRINCIPALI GIORNALI FINANZIARI PRO TEMPORE VIGENTE, AUMENTATO DI UNO SPREAD DELL'1,60% (UNO VIRGOLA SESSANTA PER CENTO) CON LE STESSE MODALITA' DI VARIAZIONE SOPRA INDICATE. LE RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO E TUTTO QUANTO EVENTUALMENTE DOVUTO PER EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO DOVRANNO ESSERE PAGATI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA, SENZA CHE LA STESSA SIA TENUTA A INVIARE AVVISO DI SCADENZA ALCUNO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA INOLTRE A RIMBORSARE ALLABANCA, ALLE SUDDETTE SCADENZE, LE IMPOSTE, LE TASSE E QUANTO ALTRO AFFERENTE AGLI IMMOBILI DA IPOTECARE. MODALITA' DI CALCOLO DEGLI INTERESI: - CONTA DEI GIORNI DI CALENDARIO EFFETTIVAMENTE TRASCORSI, CONSIDERANDO LA DURATA DI OGNI MESE SOLARE PARI A 30 (TRENTA) GIORNI, CON DIVISORE 360. IL PRESENTE FINANZIAMENTO VIENE INOLTRE REGOLAMENTATO DALLE SEGUENTI CONDIZIONI ECONOMICHE: - INTERESI DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSOCONVENUTO; - SPESE PER RATA 1,03; - ALTRE SPESE COME DA ATTO DI FINANZIAMENTO E RELATIVO ALLEGATO. INOLTRE, AI SENSI DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL DLGS 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE E LA SOMMAISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, OVE DEL CASO IN DEROGA ALL'ART. 2839 C.C., LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN LUCCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA PRIMO DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993 N. 385.



Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23115

Presentazione n. 1 del 21/12/2021

Registro particolare n. 4184

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 16/11/2021
Autorità emittente TRIBUNALE DI LIVORNO
Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 1978
Codice fiscale 800 072 20496

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 23.640,00 Tasso interesse annuo -
Interessi - Spese -
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Tasso interesse semestrale -
Totale € 50.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36
Natura F1 - AREA URBANA
Indirizzo VIA MARGINATA

Particella 116 Consistenza - Subalterno 18
N. civico 45

Immobile n. 2

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Particella 116 Subalterno 606

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23115

Presentazione n. 1 del 21/12/2021

Registro particolare n. 4184

Indirizzo CIVILE
VIA MARGINATA

Consistenza 5 vani
N. civico 45

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI COMPETENTE DA OGNI RESPONSABILITA'
RIGUARDANTE I DATI INSERITI NEL QUADRO "B" DELLA PRES ENTE NOTA.



Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16047

Presentazione n. 2 del 05/09/2022

Registro particolare n. 11398

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 06/07/2022
Autorità emittente U.N.E.P. TRIBUNALE DI LIVORNO
Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 2730
Codice fiscale 800 087 40492

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

[REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED] N. [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n.

1

Immobile n. 1

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE

Particella 116 Subalterno 606
Consistenza -

Immobile n. 2

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36
Natura F1 - AREA URBANA

Particella 116 Subalterno 18
Consistenza -

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16047

Presentazione n. 2 del 05/09/2022

Registro particolare n. 11398

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di

BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 11398 del 05/09/2022

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni



Rettifiche

Trascrizione presentata il 07/09/2022

Servizio di P.I. di LIVORNO

Registro particolare n. 11454

Registro generale n. 16133

Tipo di atto:

8726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16133

Presentazione n. 1 del 07/09/2022

Registro particolare n. 11454

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 06/07/2022
Autorità emittente U.N.E.P. TRIBUNALE DI LIVORNO
Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 2730
Codice fiscale 800 087 40492

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 8726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di LIVORNO

Trascrizione Numero di registro particolare 11398 del 05/09/2022

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

[REDACTED] ([REDACTED] VIA DI [REDACTED] N. [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE

Particella 116 Consistenza - Subalterno 606

Immobile n. 2

Comune C869 - COLLESALVETTI (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 36

Particella 116 Subalterno 18

Ispezione telematica

Motivazione es 172/2022

n. T1 306929 del 06/04/2023

Richiedente BGIMRT per conto di
BGIMRT71S01E625Y

Inizio ispezione 06/04/2023 17:08:32

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16133

Presentazione n. 1 del 07/09/2022

Registro particolare n. 11454

Natura F1 - AREA URBANA

Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nome [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRESENTE NOTA A RETTIFICA DELLA TRASCRIZIONE N.11398 DEL 05/09/2022 PER ERRORE
NELL'INDICAZIONE DEL COGNOME [REDACTED] I INDICATO COME [REDACTED] FERMO IL
RESTO.

Ispezione telematica

Ispezione n. T311084 del 06/04/2023

per immobile

Motivazione es 172/2022

Richiedente BGIMRT per conto di BGIMRT71S01E625Y

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di COLLESALVETTI (LI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 36 - Particella 116 - Subalterno 18

dal 06/04/2002 al 06/04/2023

Periodo da ispezionare:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 06/04/2002 al 06/04/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

12/05/1992 al

06/04/2023

Elenco immobili

Comune di COLLESALVETTI (LI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0036 Particella 00116 Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 344 Registro Generale 578
Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 45620/12082 del 08/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 106 Registro Generale 579
Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 45621/12083 del 08/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 21/12/2021 - Registro Particolare 4184 Registro Generale 23115
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1978 del 16/11/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 05/09/2022 - Registro Particolare 11398 Registro Generale 16047
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2730 del 06/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ispezione telematica

Ispezione n. T311084 del 06/04/2023

per immobile

Motivazione es 172/2022

Richiedente BGIMRT per conto di BGIMRT71S01E625Y



1. Trascrizione n. 11454 del 07/09/2022

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/09/2022 - Registro Particolare 11454 Registro Generale 16133
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2730 del 06/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11398 del 2022



Ispezione telematica

Ispezione n. T306929 del 06/04/2023

per immobile

Motivazione es 172/2022

Richiedente BGIMRT per conto di BGIMRT71S01E625Y



Dati della richiesta

Immobile :

Comune di COLLESALVETTI (LI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 36 - Particella 116 - Subalterno 606

dal 06/04/2002 al 06/04/2023

Periodo da ispezionare:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 06/04/2002 al 06/04/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

12/05/1992 al

06/04/2023

Elenco immobili

Comune di COLLESALVETTI (LI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0036 Particella 00116 Subalterno 0606

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 344 Registro Generale 578
Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 45620/12082 del 08/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 106 Registro Generale 579
Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 45621/12083 del 08/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 21/12/2021 - Registro Particolare 4184 Registro Generale 23115
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1978 del 16/11/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 05/09/2022 - Registro Particolare 11398 Registro Generale 16047
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2730 del 06/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ispezione telematica

Ispezione n. T306929 del 06/04/2023

per immobile

Motivazione es 172/2022

Richiedente BGIMRT per conto di BGIMRT71S01E625Y

1. Trascrizione n. 11454 del 07/09/2022

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/09/2022 - Registro Particolare 11454 Registro Generale 16133
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2730 del 06/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11398 del 2022





TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 03

COPIA ELABORATI RICHIESTI A EDILIZIA PRIVATA



Giudizio di Stima redatto da:

arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



Concessione Edilizia 152 del 1987



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



COMUNE DI COLLESALVETTI

PROVINCIA DI LIVORNO



UFFICIO Edilizia Privata

Addi 18.8.1987

Prot. n. 11327

Risposta alla nota

del

Div. _____ n. _____

Allegati n. _____

RACCOMANDATA A/R

PRATICA EDILIZIA n° 74/87

MINUTA
UFFICIO TECNICO

Sigg.ri

OGGETTO: Concessione edilizia per deruralizzazione di fabbricato - senza esecuzione di opere in Vicarello - Gracciano via della Marginata.

Si comunica di avere rilasciato in data odierna concessione edilizia n. 152 / 1987 per deruralizzazione di fabbricato - senza esecuzione di opere - in Vicarello - Gracciano Via della Marginata.

Si invita pertanto la S.V. a voler ritirare presso l'Ufficio Edilizia Privata, ENTRO TRENTA GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE COMUNICAZIONE, la concessione edilizia medesima, senza la quale non potrà essere dato inizio ai lavori che sarà rilasciata soltanto presentando:

- X - 1) - n. 1 marca da bollo da L. 3.000.=;
- X - 2) - rivenuta comprovante l'avvenuto versamento di L. 10.000.= per diritti tecnici presso l'Ufficio Economato Comunale. Bollo n° 19
12/9/87
- X - 3) - Numero di codice fiscale della richiedente.



IL SINDACO

Biagi Umberto

NOTA: L'Ufficio Edilizia Privata è aperto al pubblico nei giorni di
MARTEDÌ E SABATO dalle ore 9 alle ore 12.



74187



ASTE
GIUDIZIARIE
STUDIO TECNICO
Geom. PAOLO TESTI
Via Falaschi n. 120/A
57019 VICARELLO (LI)
Telefono: 0586/961356
Cod. Fisc. TST PLA 44C12 C869H
Partita IVA 0031057 049 4

ASTE
GIUDIZIARIE stato attuale ASTE
GIUDIZIARIE

DERURALIZZAZIONE E RISTRUTTURAZIONE
DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO
ASTE
GIUDIZIARIE POSTO IN COLLESALVETTI, LOCALITÀ ADIZIANI

GRECCIANO -

Proprieta':



Foglio 36 Pubblicazione 7-93-94-95

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

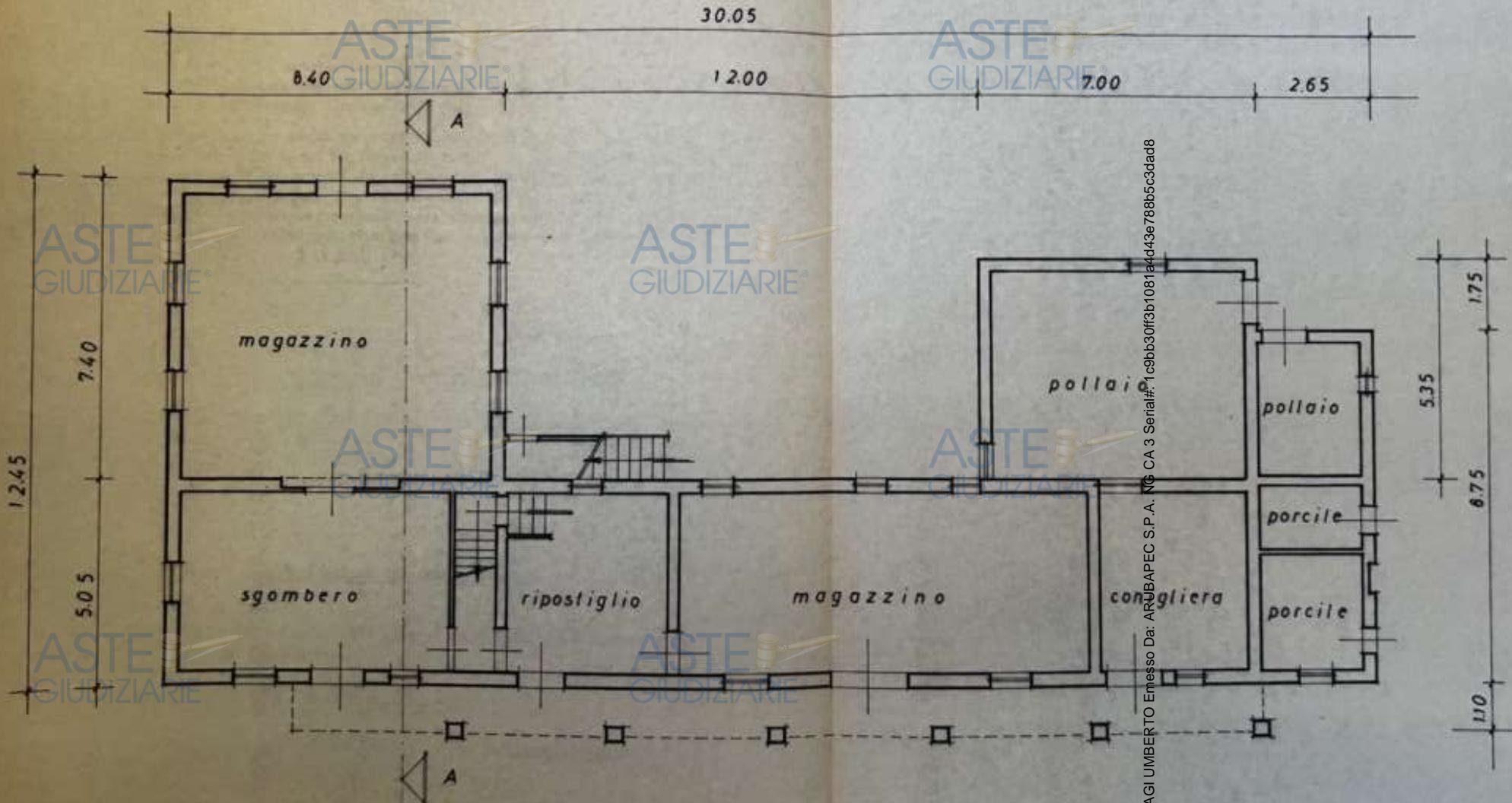


19-11-1986 TAV. 1

scala disegni

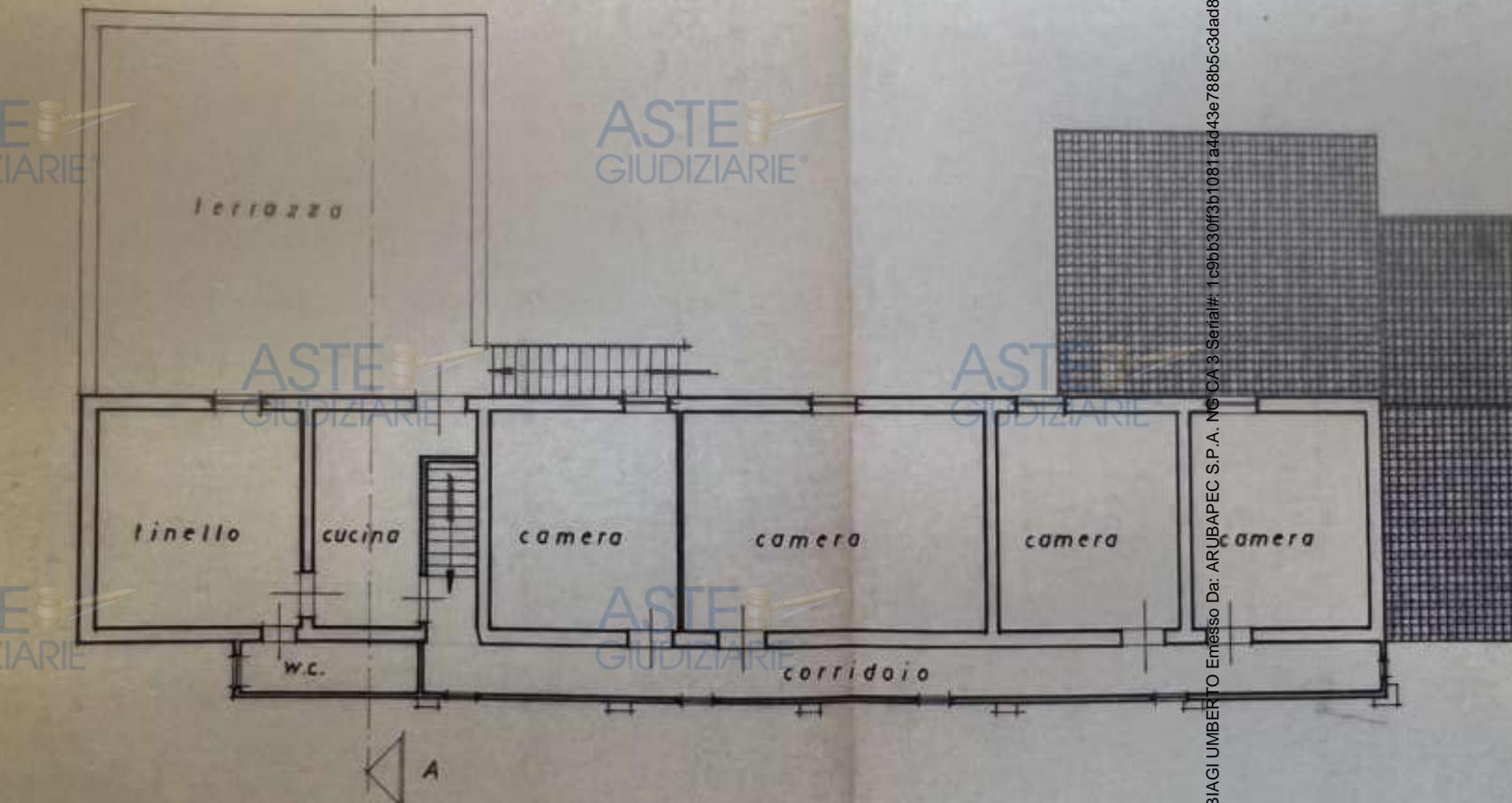
1:100





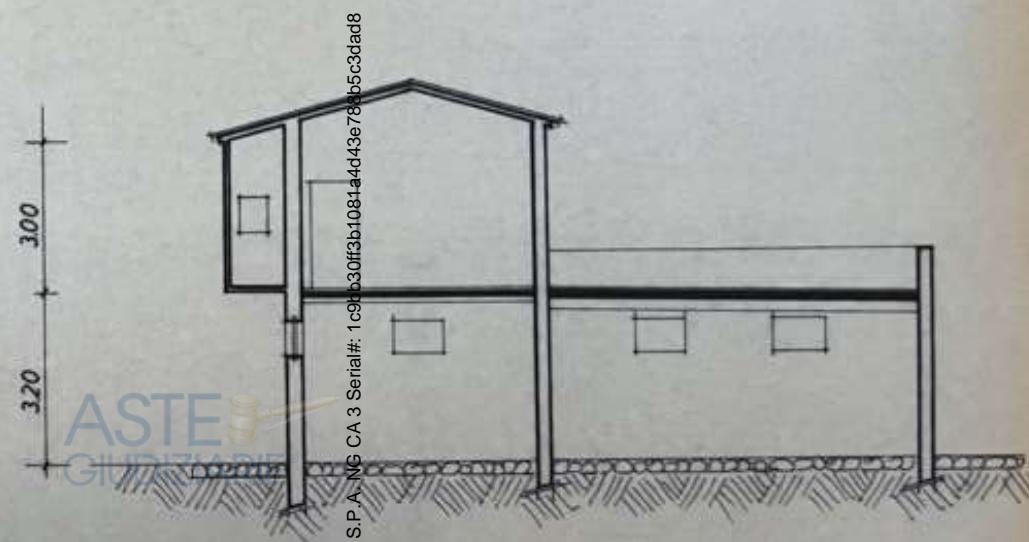
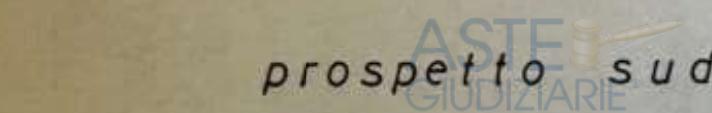
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emisso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8

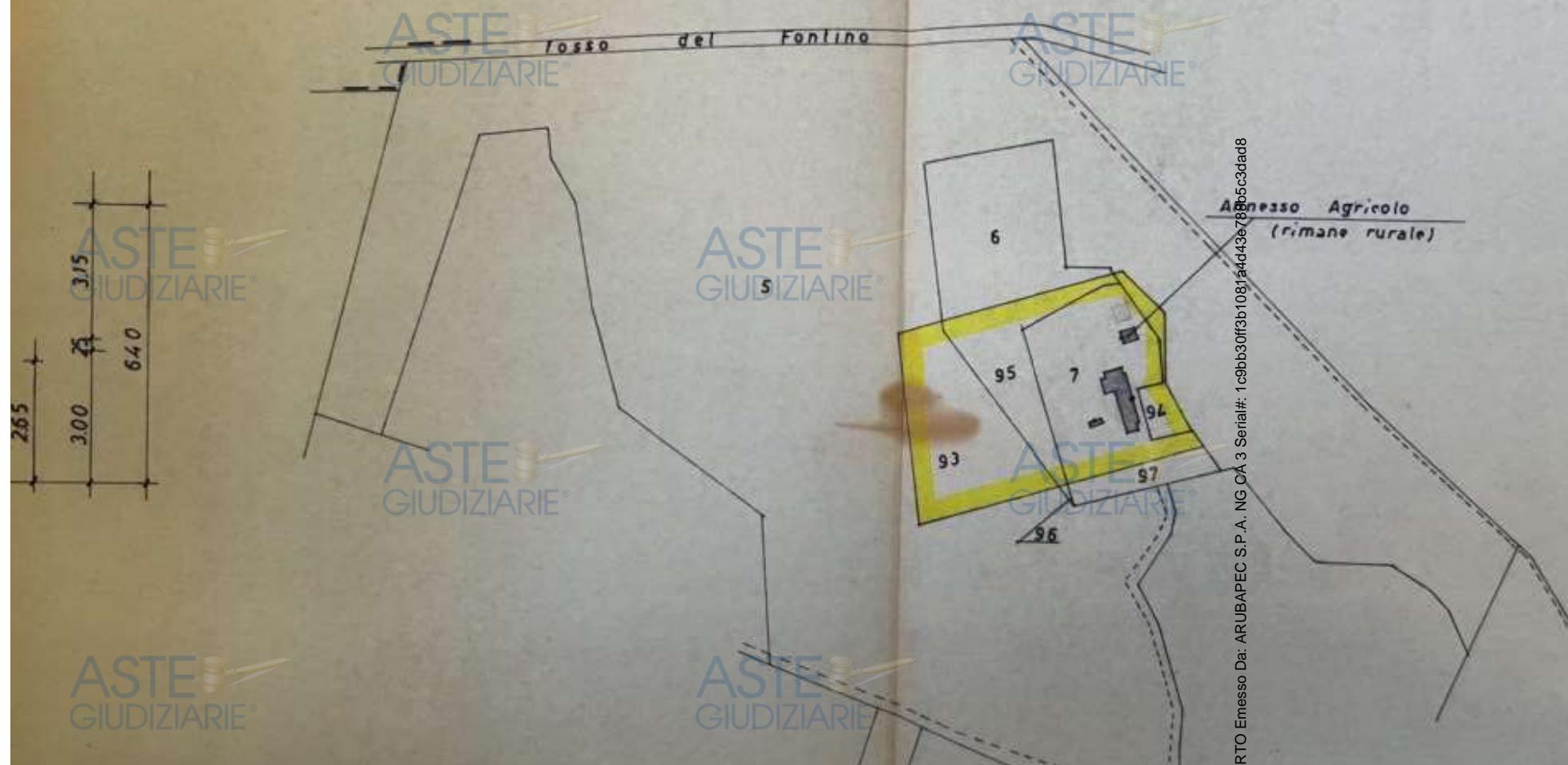




Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emissario D'ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a-d43e788e5c3dad8







Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a44d43e78805c3dad8





AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
COLLESALVETTI

74/87

OGGETTO : DERURALIZZAZIONE DI FABBRICATO posto in Collesal-
vetti, località Grecciano via dell'Immaginata.

Proprietà : [REDACTED]

[REDACTED] residenti in Fauglia, frazione Valtriano via Val-
triano n° 19.

Il sottoscritto

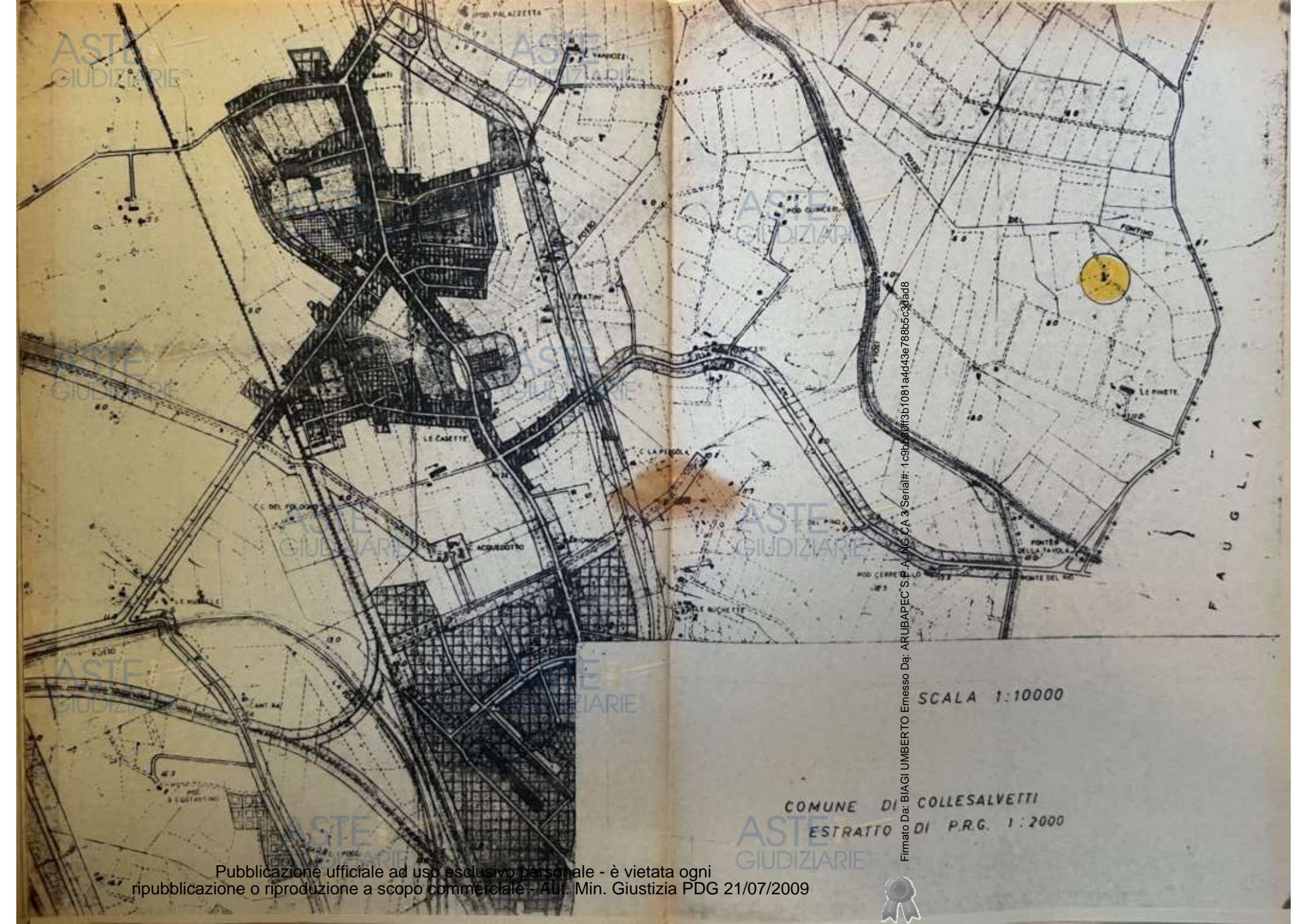
[REDACTED] proprietario del fabbrica-
to, visto il Piano di Utilizzazione approvato dal Comitato Con-
sultivo dell'Associazione Intercamunale n° 13, nella seduta del
25.2.1987 nonché l'approvazione dello stesso piano avvenuta
da parte del Comitato di Coordinamento della stessa Associa-
zione Intercamunale con delibera n° 102 del 11.3.1987, come
da copia allegata con parere favorevole,

F A D O M A N D A

alla S.V. ill/ma affinché provveda, tramite gli Uffici, Funzio-
nari e Commissioni di competenza, all'esame della seguente is-
tanza ed al rilascio della necessaria "CONCESSIONE EDILIZIA"

alla deruralizzazione del fabbricato di cui all'oggetto ed al-
l'unito elaborato tecnico e ricadente sul MAPPALE N° 13 del
foglio di mappa 33 del vigente Catasto Terreni del comune di
Collesalvetti.





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

COMUNE DI COLLESALVETTI
ESTRATTO DI P.R.G. 1:2000
ASTE
GIUDIZIARIE®





74187



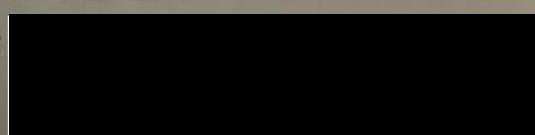
STUDIO TECNICO
Geom. PAOLO TESTI
Via Falaschi n. 120/A
57019 VICARELLO (LI)
Telefono : 0586 / 961356
Cod. Fisc. TST PLA 44C12 C869H
Partita IVA 0031057 049 4

— Annesso agricolo —

DERURALIZZAZIONE E RISTRUTTURAZIONE
DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

POSTO IN COLLESALVETTI, LOCALITÀ
GRECCIANO

proprietà:



19 - 11 - 1986

TAV. 10

scala disegni:

— 1 : 200 — 1 : 100 —

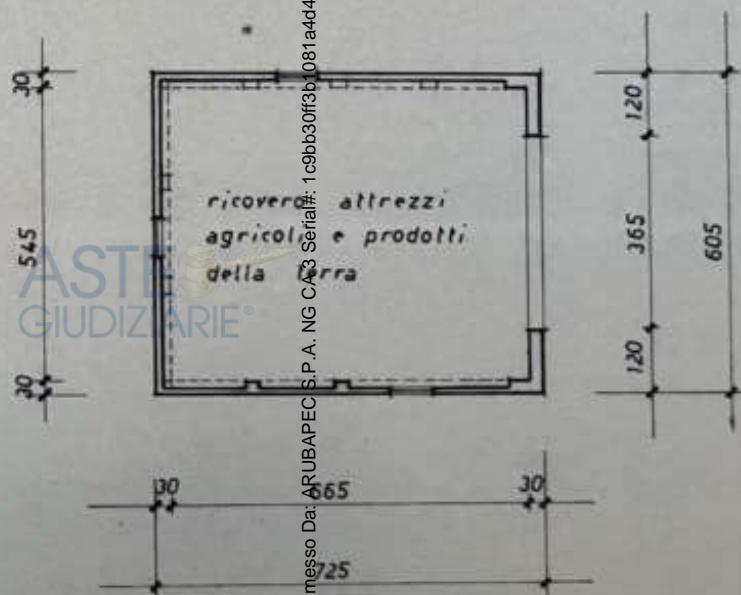
Foglio 36 particelle 7-93-94-95

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

Fabbricato da agricolarizzare
(vedi tav. n°1)

Annesso
Agricolo
vedi sviluppo
1 : 100

(Rimane rurale)



SCIA pratica 128 del 2005



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



PARTE: RISERVATA UFFICIO PROTOCOLLO

DATA:

PROT.

DATA ARRIVO: 12/6/2005

Protocollo N. 13856

Cet. Class. Fase.

1

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE
DI COLLESALVETTI (LI)

Stutura Assetto del Territorio
Servizio Edilizia Privata

PRATICA n.

128105

OGGETTO: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 79 della L.R. 03.01.2005, n. 1, relativa alla realizzazione di opere edilizie.

Il/la/i sottoscritto/a/i

Nato/a/i a ()

C.F./P.IVA

Residente/i a

Via/P.zza Tel. in qualità di PROPRIETARIO

dell'immobile contraddistinto al N.C.T. Foglio n. 36 mappale n. 793,94,95 N.C.E.U. Foglio n.

mappale n. sub. n. piano

ubicato in Località VALTRIANO Via/P.zza MARGINATA n.c. 9A di codesto Comune,

adibito ad uso ABITATUO

PREMESSO

che nel suddetto immobile saranno realizzate le seguenti opere e/o interventi:

RESTRUZIONE

Richiesta integrata
in data 08/06/2005

Tresusso 06/06/2005
u. det. 3/06/2005

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 79 ED 84 DELLA L.R.T. 03.01.2005 N° 1.

DENUNCIA

L'INIZIO DELL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE A FAR ² TEMPO DAL VENTESIMO GIORNO
 SUCCESSIVO ALL'INOLTRO DELLA PRESENTE nell'immobile descritto in premessa come da progetto
 allegato e relativa relazione asseverata da progettista abilitato Sig. ROBERTO NOTARI,
 iscritto all'Ordine/Collegio dei ARCHITETTI della Provincia di LUCCA n. 256,
 abilitato alla progettazione e direzione lavori delle medesime, il quale assume ruolo di persona esercente un
 servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, come stabilito dall'art.2
 c.60 punto 12 L.662/96.



Dichiara

A. Che le opere previste ed illustrate nell'allegata relazione asseverata rispondono alla casistica del citato art.79 comma _____ lettera _____ della L.R. 03.01.2005, n. 1;

B. Di aver titolo all'esecuzione di tali lavori in quanto _____;

C. Che i suddetti lavori saranno realizzati dalla Ditta _____ con sede
 in _____ Via _____ n. _____ C.F./P.IVA _____
 Avente i seguenti codici di iscrizione identificativi :INPS _____ INAIL _____;
 CASSA EDILE _____;

D. Che i medesimi saranno eseguiti sotto la direzione di ANTONIO VANNUCI
 iscritto all'Ordine/Collegio dei GEOMETRI della Provincia di PIASA n. 1028
 con studio in CASCIINA Via/Piazza CAMMEO n256 telef. 349 0610231

E. Di comunicare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 14.08.1996 n.494, l'avvenuta trasmissione all'A.U.S.L. della notifica preliminare di cui all'art.11 del D.Lgs. N.494/96 attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.Lgs. ovvero la dichiarazione che per l'intervento in oggetto non necessita tale procedura;

F. Che i lavori avranno inizio non prima del ventesimo giorno dalla data di presentazione della presente;

G. Che i lavori saranno ultimati entro tre anni dalla presentazione della presente denuncia di inizio attività;

H. Che ad ultimazione dei lavori sarà comunicata la conformità dell'opera al progetto presentato e, se dovuta, l'attestazione di Abitabilità o Agibilità ai sensi dell'art.86 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche e/o integrazioni;

I. Che gli interventi previsti non ledono i diritti di terzi.

Della presente denuncia fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Attestato del versamento di L. _____ sul c.c.p. n. 222570 intestato al Comune di Collesalvetti - Servizio di Tesoreria – Ricevuta n. _____ del _____;
- 2) Eventuale (se onerosa), pagamento dei contributi concessori, sul c.c.p. n. 49685910, intestato a Comune di Collesalvetti, serv. Conc. Edil. Servizio tesoreria;
- 3) Documentazione attestante il titolo all'esecuzione dei lavori in oggetto, ai sensi dell'art. 12 del vigente R.E.;
- 4) Relazione tecnica di asseveramento redatta dal professionista Sig. _____
 iscritto all'Ordine/Collegio dei _____ della Provincia di _____ n. _____;

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

5) Copia del progetto delle opere redatto dal professionista Sig. ROBERTO NORANI³ iscritto all'Ordine/Collegio dei ARCHITETTI della Provincia di LIVORNO n. 256; ⁽¹⁾

6) Comunicazione dell'avvenuta trasmissione all'A.S.L. della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D.Lgs, ovvero dichiarazione di ininfluenza a firma del progettista e Direttore dei Lavori ;

7) Ulteriore documentazione allegata: ⁽¹⁾

Nulla Osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo _____ rilasciato in data _____; ⁽²⁾

Autorizzazione allo scarico n. _____ rilasciata da _____ in data _____; ⁽²⁾

Attestato di avvenuto deposito del progetto all'Ufficio del Genio Civile di Livorno rilasciato in data _____ Protocollo n. _____; ⁽²⁾

Dichiarazione di conformità del progetto alla L.13/89 ed la D.M. 236/89, schemi grafici e relazione; ⁽²⁾

Relazione tecnica e/o progetto di cui all'art.28 della L.10/91 e successive modifiche e integrazioni; ⁽²⁾

Progetto relativo all'impianto di _____ ai sensi della L.46/90; ⁽²⁾

Parere preventivo del Comando dei Vigili del Fuoco; ⁽²⁾

Copia di elaborati progettuali e relativa documentazione tecnica allegata, prevista dall'art. 11 del vigente R.E. in relazione al tipo di lavori.

Documento unico di regolarità contributiva (DURC), della ditta esecutrice (OBBLIGATORIO), ai sensi dell'art. 82 comma 9 della L.R. n° 1/2005;

8) Altro ELABORATI FOTOGRAFICI

Si dichiara che lo stato attuale, rappresentato negli elaborati tecnici, è corrispondente alla situazione reale conforme a: (obbligatorio) ⁽¹⁾

Licenza Edilizia n. _____ del _____;

Autorizzazione Edilizia n. _____ del _____;

Concessione Edilizia n. 74 del 87;

Permesso di costruire n. _____ del _____;

Condonio Edilizio n. _____ del _____;

Abitabilità/Agibilità n. _____ del _____;

Denuncia d'Inizio Attività n. _____ del _____;

Opera realizzata prima dell'anno 1967.

Con la presente inoltre si dà atto affinché i dati forniti siano trattati nel rispetto del D.lgs. 30.06.2003, n. 196.

Data 24/06/05

IN FEDE

IL DICHIASTRANTE



⁽¹⁾ Barrare le caselle interessate

⁽²⁾ Allegare copia

⁽³⁾ Barrare le caselle interessate

RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 79 ED 84 DELLA L.R.T. 03.01.2005 N° 1.

Il sottoscritto ROBERTO NOTARI nato a LUORNO il 20/09/52Iscritto all'Albo/Collegio de ARCHITETTI della Provincia di LUORNO al n. 256C.F.P. MANTRRRTS2P20EG25Q con studio in LUORNO Via/P.zza CAMMEO n. 256Telef. 335 5242210E-mail NOVA-STUDIO@VIRGILIO.IT

DICHIARA

1. Che le opere da eseguirsi consistono in :

RISTRUTTURAZIONEAI UN FABBRICATO CIVICO - AFFARMAZZATO
IN LOCALITÀ VALTUANO - CONCESIONE

2. Che i dati riportati nella presente istanza, sono corrispondenti allo stato di fatto e che gli elaborati progettuali allegati, hanno rappresentato fedelmente il lotto di progetto e/o lo stato attuale dell'immobile;

3. Che l'immobile oggetto d'intervento è ubicato in Località VALTUANO via/P.zza MARCIANATA n. 9/A ed è meglio identificato al N.C.E.U. /N.C.T. del Comune di Collesalvetti al Foglio : 36 mappali nn. 7, 93, 94, 95;

4. Che le opere da realizzarsi insistono su area classificata dal vigente P.R.G. in Zona Urbanistica:
normata dall'art. _____ delle N.T.A. indicate al P.R.G. vigente;

5. Che l'immobile oggetto d'intervento risulta realizzato in piena conformità urbanistico-edilizia a:

Licenza Edilizia n. _____ del _____;
 Autorizzazione Edilizia n. _____ del _____;
 Concessione Edilizia n. 74 del 8.7;
 Permesso di costruire n. _____ del _____;
 Condonio Edilizio n. _____ del _____;
 Abitabilità/Agibilità n. _____ del _____;
 Denuncia d'Inizio Attività n. _____ del _____;
 Opera realizzata prima dell'anno 1967.

6. Che le opere previste ed illustrate rientrano tra quelle previste dal disposto dell'art. 79 comma _____ lettera _____ della L.R. n. 1/2005;

7. Nell'ipotesi di interventi edilizi su immobili sottoposti al vincolo di cui al D.lgs. 22.01.2004, n° 42, nel caso di beni culturali, deve essere allegato relativo nulla osta della Soprintendenza, nel caso di beni paesaggistici ed ambientali deve essere allegato autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 stesso D.lgs.;

8. Che l'immobile E' ricadente in zona soggetta a vincolo di cui alle Leggi: ⁽¹⁾
 6 Dicembre 1991, n. 394, concernente la tutela delle aree protette;
 18 Maggio 1989, n.183 (Titolo II Capo II) concernente l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo;
 L.R. 11.04.1995, n° 49 "Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale;

⁽¹⁾ Barrare le caselle interessate
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23 Dicembre 1923, n. 3267, concernente la tutela del Vincolo Idrogeologico; Vincolo Cimiteriale (T.U. 27.07.1934 N.1265 art.338 e L.17.10.57 n.983 art.1);

Rispetto Stradale - L. 13 Giugno 1991 n. 190 , Codice della strada e relativi regolamenti - D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modificazioni e integrazioni;

2 Febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni, concernente la costruzione in zone dichiarate sismiche;

D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 (Vincolo paesistico, ambientale e/o storico) ;

Misure di salvaguardia sul rischio idraulico idrogeologico molto elevato ed elevato nel bacino regionale Toscana Costa (D.G.R.T. n° 1212 del 2.11.1999);

Misure di salvaguardia di cui al titolo VII del P.I.T. approvato con D.C.R.T. n. 12 del 25.01.2000;

Salvaguardia per aree esondabili e soggette a frane (Delibera del Comitato Istituzionale Bacino Arno N.139 del 29.11.99).

Acque pubbliche (R.D. n. 523.1904 e Legge n. 36/94);

L.R. 03.11.1998, n. 79 "Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale";

D.Lgs. 17.08.1999, n. 334, art. 14 relativo a concessioni edilizie in zone soggette a controllo incidenti rilevanti;

Vincolo di rispetto dall'acquedotto;

Vincolo di rispetto archeologico;

Vincolo di rispetto dagli elettrodotti;

Vincolo di rispetto dai depuratori;

Altro _____

per quanto attiene i vincoli _____ il sottoscritto dichiara di essere in possesso della prescritta autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso, che in copia si allega alla presente.

A) OPERE STRUTTURALI⁽¹⁾

Le suddette opere non rientrano tra quelle destinate al deposito obbligatorio all'Ufficio del Genio Civile (deve essere allegata motivata dichiarazione di ininfluenza);

Le suddette opere rientrano tra quelle destinate al deposito obbligatorio all'Ufficio del Genio Civile e si allega pertanto l'attestato di avvenuto deposito rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Livorno in data _____ protocollo n. _____ / ovvero verrà trasmesso prima dell'inizio dei lavori;

B) SISTEMA SMALTIMENTO LIQUAMI⁽¹⁾

Le suddette opere non prevedono trasformazioni al sistema di smaltimento degli scarichi o nuovi servizi igienici e/o integrazioni di quelli attuali;

Le suddette opere prevedono trasformazioni al sistema di smaltimento degli scarichi o nuovi servizi igienici e/o integrazioni di quelli attuali e si allega pertanto la relativa autorizzazione allo scarico n. _____ rilasciata da _____ il _____, ovvero si dichiara la conformità del sistema di fognatura alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia.

C) ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE⁽¹⁾

Le suddette opere non comportano sostanziali modifiche all'unità immobiliare e/o agli accessori, per cui non sarà realizzato alcun intervento in quanto non soggetto alle norme di cui all'art.1 della L.13/89;

Le suddette opere comportano sostanziali modifiche all'unità immobiliare e/o agli accessori, soggette alle norme di cui all'art.1 della L.13/89, si allega pertanto il relativo progetto e la relazione;

Intervento su edificio pubblico o privato aperto al pubblico. Si attesta la conformità del progetto alle disposizioni di cui all'art. 24 della Legge 104/92, oltreché alla L. n° 13/89 e D.M. n° 236/89, allegando la prescritta documentazione grafica e descrittiva

D) IMPIANTI⁽¹⁾

Le suddette opere e/o trasformazioni non prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti;

Le suddette opere prevedono la realizzazione e/o trasformazione degli impianti e precisamente. ELETTRICI E IMPIANTO SANITARIO per i quali non è necessario la presentazione del progetto e pertanto si allega apposita dichiarazione;

Le suddette opere e/o trasformazioni prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti per i quali si allega il deposito del relativo progetto ai sensi

- art. 28 della Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- art. 6 della Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;

E) PREVENZIONE ED INCENDI⁽¹⁾

Le suddette opere e/o trasformazioni non interessano fabbricati soggetti al rilascio di preventivo nulla-osta ai fini della prevenzione ed incendi;

Le suddette opere e/o trasformazioni interessano fabbricati soggetti al rilascio di preventivo nulla-osta ai fini della prevenzione ed incendi si allega parere preventivo dei VV.FF. rilasciato in data

F) SICUREZZA NEI CANTIERI⁽¹⁾

Ai sensi dell'art. 82 della L.R. 03.01.2005, n. 1, deve essere trasmesso (OBBLIGATORIO), il documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui all'art. 86 comma 10, del decreto legislativo 10.09.2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14.02.2003, n. 30);

Le suddette opere prevedono trasformazioni che non necessitano della procedura di cui all'art. 11 del D.Lgs. n.494/96 e successive modifiche e/o integrazioni;

Le suddette opere prevedono trasformazioni che necessitano della procedura di cui all'art. 11 del D.Lgs. n.494/96 e successive modifiche e/o integrazioni, si allega pertanto la comunicazione dell'avvenuta trasmissione all'A.S.L. della notifica preliminare, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento ai sensi degli articoli 12 e 13 del suddetto D.Lsg.;

G) ONEROSITA' DELL'INTERVENTO⁽¹⁾

Le suddette opere non rientrano tra quelle sottoposte al pagamento del contributo concessorio di cui all'art. 119 della L.R.T. n. 1/2005 in quanto:

Le suddette opere rientrano tra quelle sottoposte al pagamento del contributo concessorio di cui all'art. 119 della L.R.T. n. 1/2005, si allega pertanto schema e calcolo per la determinazione del contributo dovuto con eventuale richiesta di rateizzazione;

Urbanizzazione primaria	mc/mq 72,93	\times	€. 3,21	= €. 3123,10
Urbanizzazione secondaria	mc/mq 972,93	\times	€. 6,71	= €. 6528,36
Costo di costruzione	€10,528	\times	324,31	= €. 3411,33

Corresponsione in unica soluzione (entro gg. 20 dalla presentazione del D.I.A.)

Corresponsione in forma rateizzata (1° rata e polizze fidejussorie bancarie e/o assicurative da presentarsi entro gg. 20 dalla data di presentazione del D.I.A.. Le modalità di garanzia sono indicate in dettaglio nell'allegato "A".)

Il mancato versamento dei contributi concessori nei termini di cui sopra, comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative di ritardato pagamento previste dall'art. 128 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Si allega schematico dimostrante il conteggio delle superfici o dei volumi.

H) RISCHIO IDRAULICO⁽¹⁾

L'immobile nel quale è previsto l'intervento in oggetto non ricade in zona soggetta alle misure di Salvaguardia di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale di Autorità del Bacino Arno n. 185 del 11.11.2004;

L'immobile nel quale è previsto l'intervento in oggetto ricade in zona soggetta alle misure di Salvaguardia di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale di Autorità del Bacino Arno n. 185 del 11.11.2004 e successive modifiche ed integrazioni, e si dichiara che l'intervento medesimo risulta comunque ammissibile ai sensi di detta normativa in quanto

I) MISURE DI SALVAGUARDIA DI CUI AL TITOLO VII DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE⁽¹⁾

L'intervento in oggetto non rientra tra le misure di salvaguardia di cui al titolo VII del P.I.T.;

L'intervento in oggetto rientra tra le misure di salvaguardia di cui al titolo VII del P.I.T. si allegano pertanto gli elaborati tecnico grafici relativi;

ASSEVERA

Al sensi degli artt. 79 ed 84 della L.R.T. 03.01.2005, n. 1, LA CONFORMITA' delle opere sopra descritte, indicate negli allegati elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e quelle igienico sanitarie e la veridicità di quanto sopra dichiarato. Tale dichiarazione viene resa dal sottoscritto nella veste di persona esercente di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Alla presente oltre ai documenti sopra elencati si allega inoltre la documentazione di cui ai punti n. 1, 2, 8, 9, 13 sotto elencati, documenti che, complessivamente, risultano essenziali per la valutazione dell'intervento in progetto:⁽¹⁾

(1) Barrare le caselle interessate.

⁽¹⁾ Per gli elaborati tecnico-grafici da produrre in base al tipo d'intervento in oggetto, anche se non riportati nella presente Istanza, si deve far riferimento all'art. 11 del vigente R.E.

7

1) Elaborati grafici è relazione tecnica descrittiva dell'intervento comprensivi di planimetria ubicativa, con quote planoaltimetriche, piante prospetti e sezioni dello stato attuale, modificato e sovrapposto, con indicazione delle caratteristiche di finitura ed igienico sanitarie (n. 1 copie);

2) Documentazione fotografica a colori della zona e/o dell'immobile oggetto di intervento

3) Comunicazione dell'avvenuta trasmissione all' A.U.S.L. della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D.vo n. 494/96 e successive modifiche e/o integrazioni, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento ai sensi degli artt. 12 e 13 del suddetto D.vo, ovvero dichiarazione che NON NECESSITA tale procedura;

4) Perizia Geologica se dovuta;

5) Atto unilaterale d'obbligo per l'applicazione dei disposti della L.R. n. 64/95 e per le opere di natura pertinenziale;

6) Deposito degli atti in ordine alla Legge 02.02.1974 n. 64 e L.R.T. n. 88/82 e L.R. 52/99 in data _____ Pratica n° _____; ovvero dichiarazione di ininfluenza sismica;

7) Dichiarazione del proprietario e del progettista che le opere di che trattasi non modificano alcun tipo di impianto di cui alla Legge n° 46/1990 e successive integrazioni, oppure che le opere di che trattasi non rientrano tra quelle soggette al deposito di cui all'art. 7 comma 1° lettere a-b-c-d-e-f-g del D.P.R. 6.12.1991 n° 447 attuativo della L. n° 46/90, oppure il deposito degli elaborati di progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento di impianti, come previsto dall'art. 4 del D.P.R. 6.12.1991 n. 447 a firma del _____;

8) Deposito degli elaborati per l'impianto di riscaldamento e isolamento termico (Legge n. 10/1991), nel caso di installazione, modifica, ampliamento degli impianti termici di riscaldamento;

9) Atti in adempimento a quanto previsto dalla L. 9.10.1989 n. 13, modificata dalla Legge 27.02.1989 n. 62 e del D.M. LL.PP. 14.06.1989 n. 236 nonché dichiarazione di conformità delle opere progettate resa ai sensi dell'art. 1 comma 4° della Legge 13/89 ed ai sensi dell'art. 7 comma 3a del D.L. LL.PP. 14.06.1989 n. 236;

10) Provvedimento o nota dell'Amministrazione Provinciale in ordine al R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico) prot. n. del;

11) Nulla-osta dell'Amministrazione Provinciale dei VV.FF. n° del;

12) In materia di prevenzione incendi, oppure dichiarazione di ininfluenza delle opere di progetto, ai fini della normativa per la prevenzione incendi;

13) Autorizzazione dell' Ente Proprietario per interventi su aree demaniali in data;

14) Nulla-osta allo scarico ai sensi del D.vo n° 152/99;

15) Nulla-osta dell'Autorità Idraulica;

16) Nulla-osta del Comitato di rischio ex art. 21 D.Lgs. 17.08.1999, n. 334 ;

17) Documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui all'art. 86 comma 10, d.lgs. 276/2003;

18) Autorizzazione paesaggistica, o nulla-osta della Soprintendenza, per interventi edilizi sottoposti al vincolo di cui al D.lgs. 22.01.2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio);

19) Dimostrazione ai sensi dell'art. 82 della L.R. n° 1/2005, che sono state previste idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione dell'edificio, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza;

Quanto altro in relazione ai lavori da eseguire, secondo quanto previsto dall'art. 11 del vigente R.E.;

Con la presente inoltre si da atto affinché i dati forniti siano trattati nel rispetto del D.lgs. 30.06.2003, n. 196;

SI IMPEGNA

- Ai sensi dell'art. 86 della L.R. n° 1/2005 ed ai sensi dell'art. 36 del vigente R.E., a comunicare la fine lavori (entro tre anni dalla data di presentazione dell'istanza) allegando, la dichiarazione attestante la conformità dell'opera al progetto presentato ed ove dovuto, ai sensi dell'art. 34 del vigente R.E. ricevuta od attestato comprovante che gli eventuali materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi sono stati avviati alle discariche, consapevole delle sanzioni che saranno applicate ai sensi dell'art. 62 del vigente R.E. per inadempienze.

DICHIARA

- Di essere consapevole delle responsabilità, anche in qualità di persona esercente servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale e ciò per ogni effetto, anche delle proprietà confinanti e nei riguardi di terzi e ciò con assoluto sollievo di ogni responsabilità da parte del Comune di Collesalvetti.

Data 24/06/05

IL TECNICO ASSEVERANTE
(timbro e firma)



COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGGETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CIVILE ABITAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Roberto NOTARI
ROBERTO NOTARI
RIBERSON

DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

UBICAZIONE

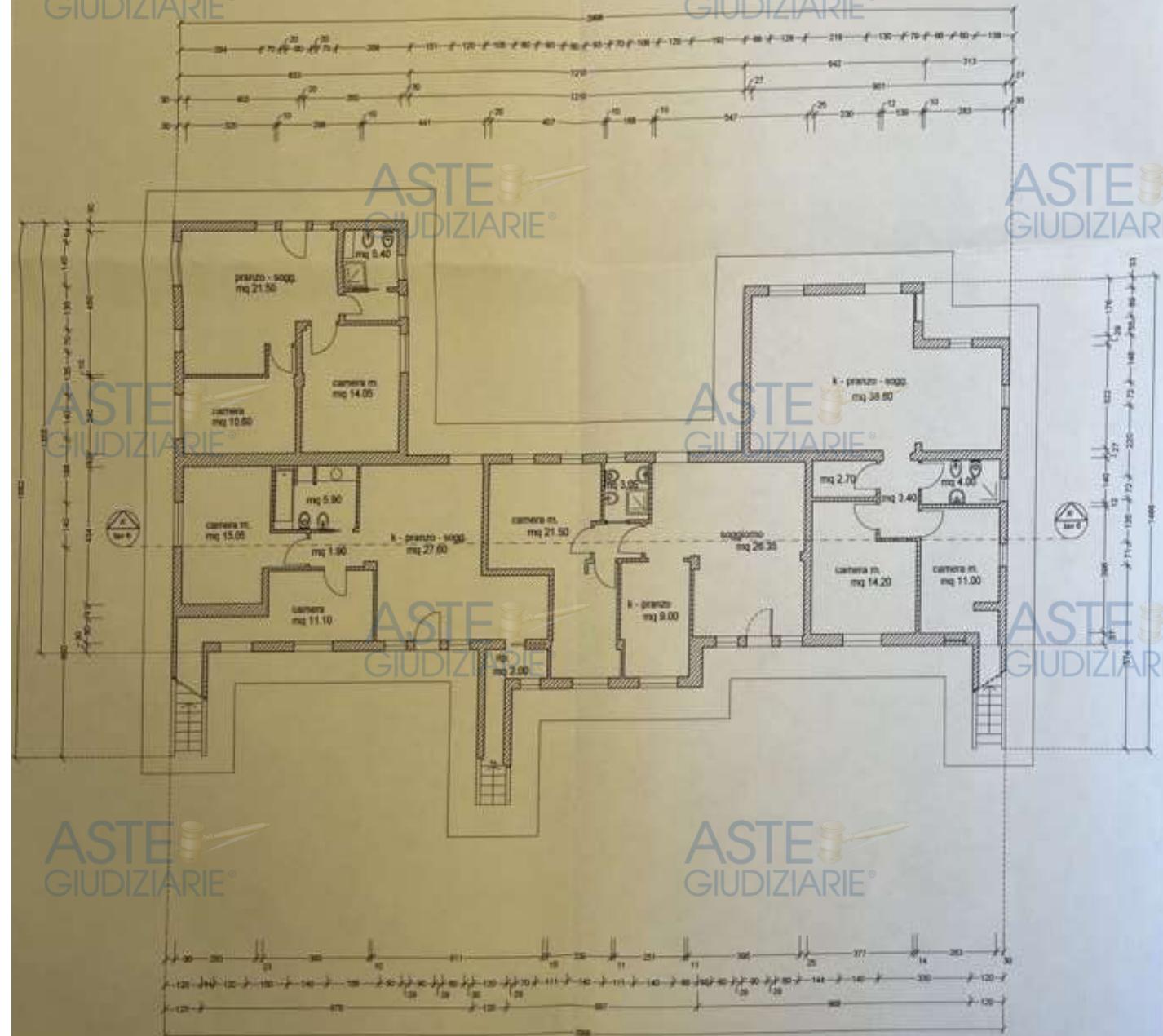
Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE



OGGETTO

PLANIMETRIA GENERALE



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



COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGGETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CIVILE ABITAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Roberto NOTARI

DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

ubicazione

Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE



OGGETTO

PIANTA PIANO TERRA - Variante

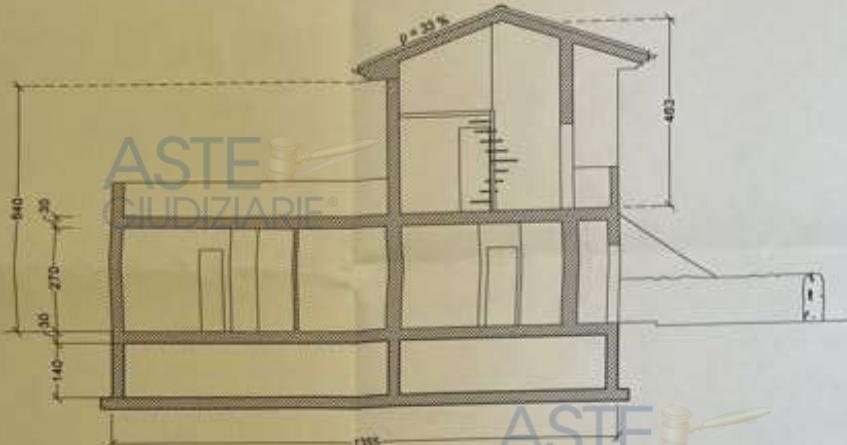
Filmatto Da: BIAGI UMBERTO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 1c9bb30ff3b081a4d43e7885c3dad8

SCALA
1:100

TAVOLA
1

Variante
1

SEZIONE TRASVERSALE A-A'



COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGLGETO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CIVILE ABITAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Roberto NOTARI

DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

UBICAZIONE

Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE

[REDACTED]

SOGLGETO

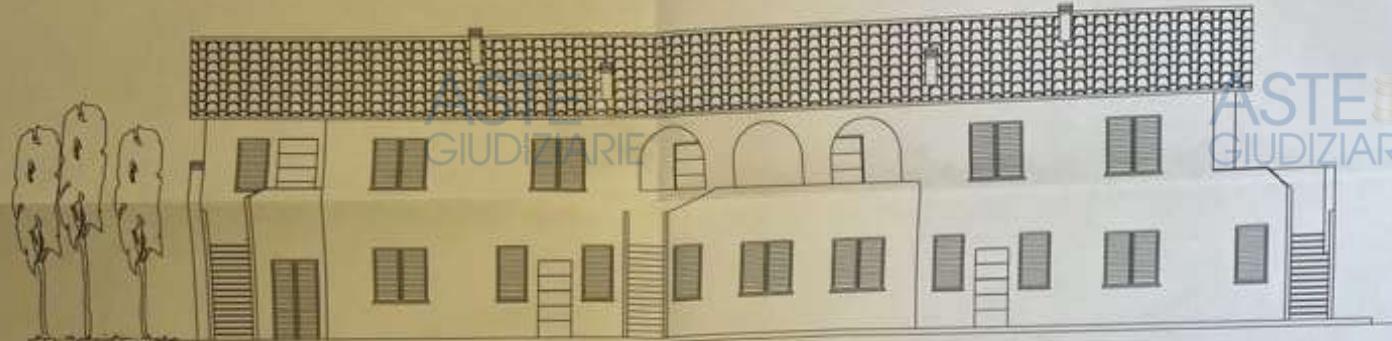
SEZIONI - PROGETTO

Emmato Da: BIAGI UMBERTO Emissato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8

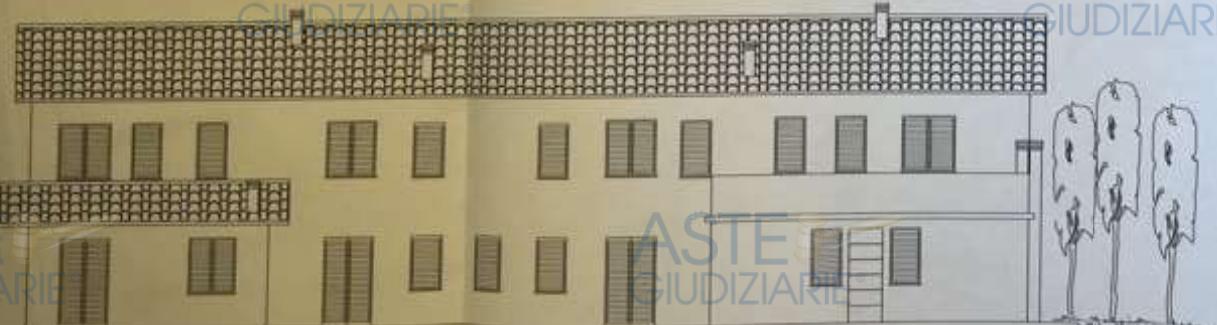
SCALA
1:100

TAVOLA

Integrazione



PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO RETRO

COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)			
SOGGETTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CIVILE ABITAZIONE			
PROGETTO ARCHITETTONICO Arch. Roberto NOTARI 			
DIREZIONE LAVORI Arch. Roberto NOTARI Geom. Antonio VANNUCCI			
PUBBLICAZIONE Loc. GRECCIANO VIA MARGINATA 9/A			
COMMITTENTE [Redacted]			
SOGGETTO PROSPETTI A - Variante			
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788e5c3dad8 27 luglio 2007	SCALA 1:100	TAVOLA	Variante

PROSPETTO DESTRO GIUDIZIARIE®



PROSPETTO SINISTRO



FORMATO DA: B1A6 UMBERTO EMESSO DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8

COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CIVILE ABITAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO: Arch. Roberto NOTARI

DIREZIONE LAVORI: Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

LOCALIZZAZIONE: Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE: [REDACTED]

SOGGETTO: PROSPETTI B - Variante

DATA: 10 luglio 2007 SCALA: 1:100 TAVOLA: [REDACTED] Volumi: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

CONFERMATO: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

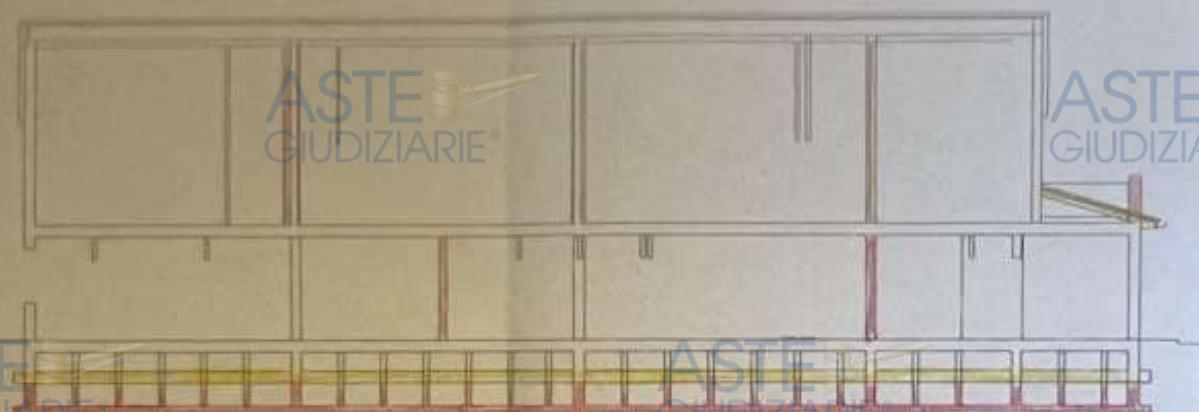
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE TRASVERSALE A-A'



SEZIONE LONGITUDINALE B-B'

Cartuccia (cavetto)
Derivatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firma A 11 Maggio 2007	SCALA 1:100	TAVOLA	ADM 00000000
---------------------------	----------------	--------	--------------

Il disegno è esclusivo di fiduciaria delle normative vigenti in materia contro le normative non riconosciute dall'autorità

COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

OGGETTO
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CIVILE ABITAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Roberto NOTARI


REZIONE LAVORI
Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

LOCALIZZAZIONE
Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE
[REDACTED]

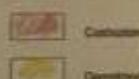
OGGETTO
SEZIONI - Sovrapposto

Ditta A
11 Maggio 2007

SCALA
1:100

TAVOLA

Il disegno è esclusivo di fiduciaria delle normative vigenti in materia contro le normative non riconosciute dall'autorità



PIANTA PIANO PRIMO



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



888855 COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

bb30ff3b1b
OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CIVILE ATTUAZIONE

A3 PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Roberto M. G. B. R.

PEC SP/ DIREZIONE LAVORI

LUBRIFICAZIONI

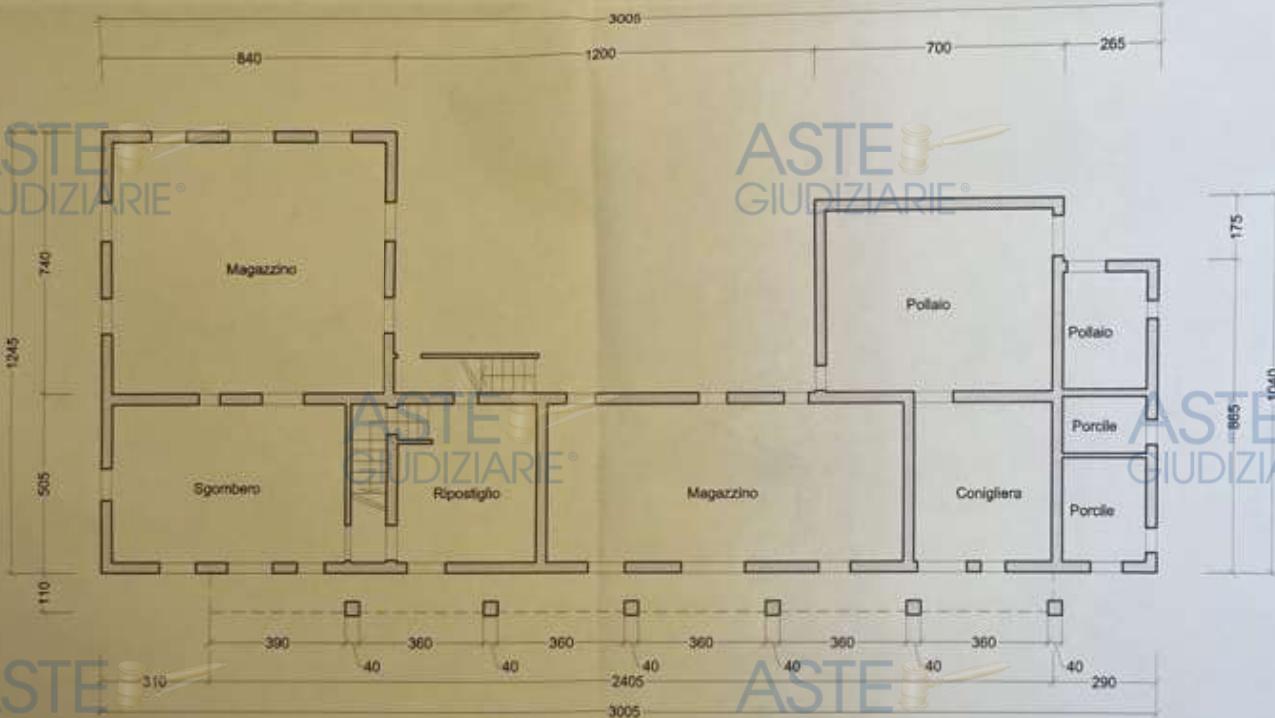
Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA, 9/A

MESSO

BIAGI OGGETTO PIANTA PIANO PRIMO - Sovraposto Variante

Firmatario
DATA
16 maggio 2007





COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGLGETO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CIVILE ABITAZIONE

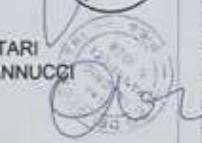
PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI



DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI



UBICAZIONE

Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE

[REDACTED]

OGGETTO

PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE

DATA

SCALE

TAVOLA

Integrazione





COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGGETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CIVILE ABITAZIONE



PROGETTO ARCHITETTONICO



Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

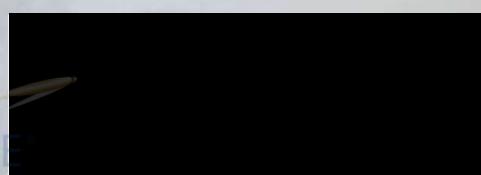
DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A



COMMITTENTE



DATA

SCALA

TAVOLA

12

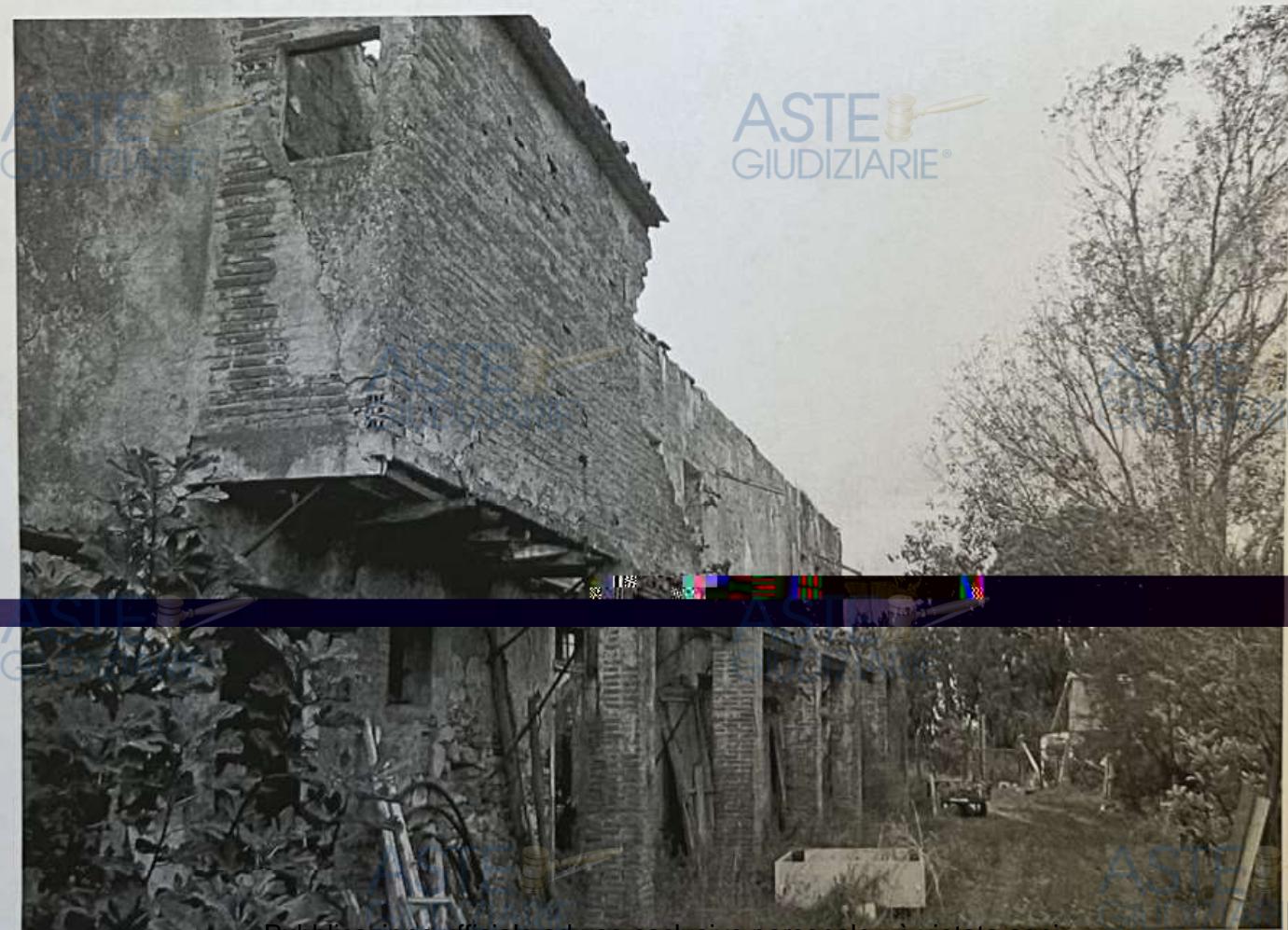
2

Il presente elaborato è tutelato dalle normative vigenti in materia contro le riproduzioni non autorizzate

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



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



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

COMUNE DI COLLESALVETTI

Provincia di Livorno

STRUTTURA ASSETTO DEL TERRITORIO Servizio Ambiente

Prot. 11428
Data 22/06/07

Piazza della Repubblica, n.32
57014 COLLESALVETTI (LI)
0586/980240 - Telefax 0586/980238
E-mail: ambiente@comune.collesalvetti.li.it



RACCOMANDATA A.R.

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO N. 20 /07

Oggetto:

Autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura di acque reflue domestiche

Ubicazione: Collesalvetti Loc. Grecciano – Via Marginata

Richiedente: Sig.ra Banchieri Laura;

Scarico: STRATI SUPERFICIALI DEL SOTTOSUOLO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTI:

- La domanda di autorizzazione allo scarico presentata dalla [REDACTED] s.n.c proprietaria delle 8 unità immobiliari in oggetto indicate, pervenuta in atti in data 13/06/2006, prot. n. 3034 e gli elaborati tecnici allegati alla suddetta richiesta, con la quale il richiedente dichiara:
- di essere a conoscenza che trascorsi venti giorni dalla presentazione dell'istanza senza che sia intervenuto alcun atto di sospensione da parte del responsabile del procedimento, possono essere eseguiti i relativi lavori di carattere edilizio
- che gli stessi devono avere inizio entro un anno e termine entro tre anni dalla data di presentazione dell'istanza;

Gli elaborati tecnici allegati alla suddetta richiesta;

- La Legge Regionale N. 5/86;
- il D.Lgs. 152/06;
- La Legge Regionale n. 20/2006;
- Il decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 Maggio 2003, n 28/R (Regolamento di attuazione dell'art.6 della L.R. 64/2001);
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali - D.Lgs. n. 167 del 18/08/2000;
- Il Regolamento Edilizio comunale vigente;
- La Legge n.127 del 15.05.1997;
- La determina del Dirigente Assetto del Territorio n. 213 del 22.10.2004 inerente le procedure di regolamentazione temporanea per il rilascio di autorizzazioni allo scarico non in pubblica fognatura di insediamenti civili;
- La determina del Dirigente Assetto del Territorio n. 2 del 05.01.2007 inerente il conferimento della titolarità di posizione organizzativa al dipendente Lischi Sandro con la quale vengono delegate le funzioni dei procedimenti amministrativi di competenza, non assegnati dal dirigente ad altri funzionari e dell'adozione dei provvedimenti finali, fatte salve comunque le funzioni dirigenziali, ai sensi della L. n.241/1990;

RILEVATO dalla documentazione presentata che:

- l'impianto di trattamento dei liquami a servizio di un fabbricato ad uso di civile abitazione costituito da n. 8 unità immobiliari, è composto da un depuratore di tipo biologico a fanghi attivi ed a ossidazione totale, dimensionato per n. 13 a.e., con successiva immissione delle acque reflue in una fossa campestre;
- Il carico inquinante è inferiore a 100 A.E.;
- l'impianto adottato risulta conforme a quanto disposto dalle vigenti norme in materia, in particolare dal DPGRT n. 28/r del 23/05/2003, così come riportato nella relazione di accompagnamento all'istanza, redatta dal Geom. Antonio Mannucci, albo dei geometri di Pisa, in data 13/06/2006;

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

VISTA la dichiarazione congiunta, in atti in data 01/06/2007, prot. n. 10000, con la quale sia il titolare dello scarico che il tecnico/progettista dichiarano che l'impianto smaltimento liquami è stato realizzato in conformità al progetto approvato/presentato ed eseguito a regola d'arte, secondo le norme tecniche vigenti e che lo stesso è funzionante;

si ritiene che il trattamento delle acque domestiche presenti nell'insediamento sia da ritenersi conforme alle normative vigenti, qualora il titolare garantisca nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento, e può pertanto assicurare una efficace depurazione se, ed in quanto adeguatamente condotto.

RILASCIA
AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

Alle 8 unità immobiliari ubicate in: Collesalvetti Loc. Grecciano – Via Marginata [REDACTED]

e residente a [REDACTED]

Referente per la manutenzione
dell'impianto di depurazione :

relativamente a:

acque reflue domestiche, composto da un depuratore di tipo biologico a fanchi attivi ed a ossidazione totale, dimensionato per n. 13 a.e., con successiva immissione delle acque reflue in una fossa campestre;

Localizzazione Scarico: Foglio n. 36 – mappale n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

in conformità agli elaborati progettuali, parte integrante e sostanziale della presente autorizzazione, con le prescrizioni generali e le seguenti indicazioni specifiche:

- 1) Il titolare dell'autorizzazione è vincolato all'obbligo di osservare tutti gli adempimenti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia, e nel rispetto dei limiti tabellari previsti dalla normativa vigente;
- 2) Adottare tutte le misure necessarie per non creare problemi di carattere igienico all'ambiente circostante e alle abitazioni limitrofe e di non ledere i diritti di terzi;
- 3) Provvedere a garantire la corretta funzionalità della fossa a cielo aperto ove recapitano le acque usate, anche in corrispondenza delle proprietà presenti più a valle, in modo tale da consentire un corretto drenaggio superficiale a favore della stabilità generale dei terreni, e in modo da non creare situazioni di impaludamento.
- 4) Che siano rispettate le prescrizioni previste in materia dal vigente Regolamento Edilizio in merito alla corretta esecuzione dell'impianto fognario (Pozzetto prelievo campioni, tubazioni, pozzi di ispezione, pozzi sifonati, ecc.), nonché essere in possesso della titolarità per la realizzazione delle opere edilizie inerenti lo scarico;
- 5) Che siano rispettate le distanze di sicurezza previste dalle normative specifiche per pozzi, condotte di acqua potabile, ecc.;
- 6) Il titolare dovrà garantire nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento del sistema di trattamento delle acque domestiche presenti nell'insediamento (che può pertanto assicurare una efficace depurazione), conservando la documentazione comprovante gli interventi eseguiti, da esibire eventualmente agli organi di controllo;
- 7) Qualsiasi variazione intervenuta in merito alla titolarità dello scarico, alle sue caratteristiche quali/quantitative, nonché della sua ubicazione, deve essere oggetto di nuova autorizzazione;
- 8) Il rinnovo tacito dell'autorizzazione (quattro anni dalla data del rilascio) è vincolato dall'avvenuta documentazione da parte del richiedente:
 - a) il permanere delle caratteristiche qualitative e quantitative precedentemente dichiarate (che non sono intervenute variazioni delle condizioni dello scarico che hanno consentito il rilascio dell'autorizzazione) – b) che si è provveduto al rispetto delle condizioni di autorizzazione di cui si chiede il rinnovo (garantire nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento del sistema di trattamento delle acque domestiche presenti nell'insediamento).

La presente autorizzazione è rilasciata fatto salvo i diritti di terzi e le competenze di altri Enti aventi giurisdizione sul territorio.

La mancata osservanza delle norme di legge, nonché delle disposizioni sopra indicate, comporterà in ogni momento l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 124 del D.Lgs.152/06;

Si ricorda che la realizzazione del sistema di scarico in difformità dal presente provvedimento di autorizzazione comporta, salvo che il fatto costituisca reato, la sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 6.000,00.= ad € 60.000,00=.

Della presente autorizzazione sono stati redatti due originali di cui uno rilasciato al richiedente e l'altro conservato agli Atti di questa Amministrazione (Settore Assetto Del Territorio).

Copia della presente autorizzazione è trasmessa per i controlli di competenza all'ARPAT Dipartimento Provinciale di Livorno.



Settore Assetto del Territorio
Il Responsabile del Servizio Ambiente
(P.I. Sandro Lischi)



Il sottoscritto

in qualità di

dichiara di accettare la presente autorizzazione e si obbliga a tutte le condizioni e prescrizioni di cui la medesima è subordinata

In fede

Collesalvetti, il 22/06/07

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO RILASCIATA A

Identificato mediante:

Conoscenza diretta

Patente

Documento d'identità

Altro



Per la corrente autorizzazione risultano esatte Euro quali diritti tecnici e Euro quali diritti di segreteria

16

quali diritti



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

LEGENDA

- Pozzetto acque nere
storno + cap.
- Pozzetto di raccolta
impermeabile storno
- Pozzetto di raccolta
impermeabile sfornato
- pozzetto acque grigie
storno + cap.
- degrassatore
storno
- Linea delle acque meteoriche

Linea delle acque meteoriche

ASTE
GIUDIZIARIE®

CISTERNA DI RACCOLTA
ACQUE METEORICHE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pozzetto di raccolta
impermeabile sfornato

Depuratore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pozzetto di raccolta
impermeabile sfornato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CISTERNA DI RACCOLTA
ACQUE METEORICHE

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGGETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
CIVILE ABITAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI



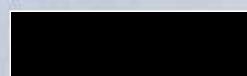
DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

UBICAZIONE

Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE



OGGETTO

SCHEMA DELLE FOGNATURE

DATA

SCALA

TAVOLA

14

Ingegneria

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8





MINUTA
UFFICIO TECNICO

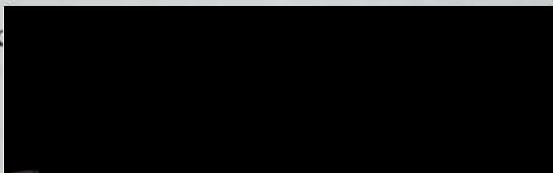
	COMUNE DI COLLESALVETTI Provincia di Livorno Struttura Assetto del Territorio Servizio Edilizia Privata CB/ed	P.zza Della Repubblica, 23 57014 Collesalvetti telef. 0586/980242-243 Fax - 0586/980271 E.MAIL: c.belcari@comune.collesalvetti.li.it
---	---	--

Collesalvetti, li 19/07/2006
Prot. n. 15564 20 LUG. 2006

RACCOMANDATA A.R.



e p.c.



Oggetto: **Pratica edilizia n° 2005/128 .
Polizza a garanzia oneri di urbanizzazione - SVINCOLO.**

Con la presente si comunica che è stato provveduto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti a questo Comune per la pratica in oggetto citata.

Conseguentemente a quanto sopra si autorizza la liberazione dell'importo di Euro 7.425,17 garantito con polizza n. 40381387 emessa in data 18/07/2005 , che si restituisce vistata all'Ente garante.

Distinti saluti

Il responsabile del procedimento
Geom. Claudio BELCARI





COMUNE DI COLLESALVETTI (LI)

SOGLGETTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CIVILE ABITAZIONE

COMUNE di COLLESALVETTI	DATÀ - 5 LUG. 2005
Protocollo N. 14594	Cert. Fosc. Cless.

PROGETTO ARCHITETTONICO



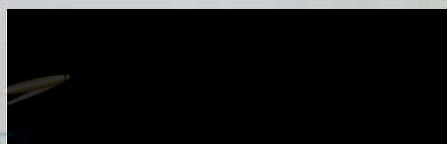
Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto NOTARI
Geom. Antonio VANNUCCI

Loc. GRECCIANO
VIA MARGINATA 9/A

COMMITTENTE



OGGETTO

DICHIARAZIONE DATA DI COSTRUZIONE



DATA	SCALA	TAVOLA 16	2
------	-------	--------------	---

Il presente elaborato è tutelato dalle normative vigenti in materia contro le riproduzioni non autorizzate

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

I CONCETTI REDATTI NEL PRESENTE ELABORATO SONO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI ARCHITETTO NOTARI E GEOMETRA VANNUCCI





AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI COLLESALVETTI
Ufficio Edilizia Privata



Oggetto. Dichiarazione

Il sottoscritto [REDACTED], comproprietario del fabbricato e contitolare della
pratica edilizia, in proprio ed in nome e per conto di [REDACTED]



DICHIARA



Che il fabbricato in oggetto dell'allegato progetto è stato realizzato in data anteriore al 1°
Settembre 1967 e posteriore al 1940 e nel tempo non ha subito modifiche e/o
trasformazioni di nessuna natura.

Il fabbricato è stato deruralizzato con Concessione Edilizia n° 0152/1987 rilasciata dal
Signor Sindaco del Comune di Collesalvetti in data 18 agosto 1987 catalogata alla Pratica
Edilizia n° 0074/1987



Fine lavori prot 8832 del 16 Maggio 2007



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



1
AL Sig. SINDACO DEL COMUNE
DI COLLESALVETTI

Struttura Assetto del Territorio
Servizio Edilizia Privata



Oggetto: Pratica Edilizia n°

Permesso di Costruire/Concessione Edilizia/D.I.A. n° 128 del 2005

Proprietà

Lavori di DEMOLIZIONE E RENDELE RICOSTRUZIONE

Località: GRECIALANDO via MARCINATA n° 9/A

CERTIFICAZIONE DI FINE LAVORI.

Il sottoscritto ANTONIO VANNUCI

iscritto all'Albo/Collegio della Provincia di Pisa n° 1028

con studio in WCETTA via GIULIETTI n° 17

telefono 349.06.70.23.1 e-mail VANNUCIANTONIO@YAHOO.COM

nella qualità di DIRETTORE DEI LAVORI di cui alla:

Permesso di Costruire n° del

.....
(Pratica Edilizia n°

Concessione Edilizia n° del

.....
(Pratica Edilizia n°

D.I.A. presentata in data al protocollo n° 128/05

.....
(Pratica Edilizia n°

Variante in corso d'opera eseguita con Permesso di Costruire n° del

.....
(pratica edilizia n°

Variante in corso d'opera eseguita con Concessione Edilizia n° del

.....
(pratica edilizia n°

Variante in corso d'opera eseguita con D.I.A. depositato in data

.....
(pratica edilizia n°

Ai sensi dell'art. 86 comma 1, della L.R. n° 1/2005 ed dell'art. 36 del vigente R.E.;

DICHIARA e CERTIFICA

• Di essere a conoscenza delle responsabilità amministrative e penali previste dalla legge
nel caso di dichiarazioni mendaci;

• che le opere di cui trattasi risultano complete, che le medesime risultano conformi al
titolo abilitativo e sue eventuali varianti, e che ai sensi dell' art. 36 del vigente
Regolamento Edilizio i lavori sono ultimati non oltre le 48 ore precedenti alla data
odierna, e precisamente il giorno

• che ai sensi dell'art. 86 comma 1 della L.R. n° 1/2005, non è consentita la
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• è dovuta la successiva presentazione dell'attestazione di abitabilità/agibilità, in quanto trattasi di:

- nuova costruzione
- esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici
- lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
- non è dovuta la successiva presentazione dell'attestazione di Abitabilità/Agibilità, in quanto non trattasi di casistica di cui al punto precedente.

• Che ai sensi dell'art. 34 del vigente R.E. :

- E' dovuta la presentazione di relativa ricevuta o attestazione in originale, comprovante il deposito in pubblica discarica autorizzata dei materiali di resulta da lavorazioni, demolizioni o scavi che si allega;
- Non è dovuta la presentazione di relativa ricevuta o attestazione comprovante il deposito in pubblica discarica autorizzata, in quanto non vi sono materiali di resulta, da lavorazioni, demolizioni o scavi.

• Che ai sensi dell'art. 1 comma 558 della legge 311/2004 :

- E' dovuta la presentazione di documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento dell'immobile e pertanto allega copia della ricevuta della presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate e copia della planimetria catastale;
- Non è dovuta la presentazione di documentazione catastale di aggiornamento in quanto le opere non incidono sulla consistenza e sulla classe dell'immobile;

• Che ai sensi dell'art. 82 comma 9 della L.R. 03.01.2005, n. 1:

- E' dovuta la presentazione di documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del d.lgs. 10.09.2003, n. 276;
- Non è dovuta la presentazione del documento unico di regolarità contributiva (DURC) in quanto i lavori sono eseguiti in economia diretta a cura e responsabilità della proprietà;

A L L E G A (ove dovuto)



Conguaglio dei contributi di cui all' art. 119 della L.R. n° 1/2005, per variante finale relativa a Permesso di Costruire/Concessione Edilizia/Denuncia d' Inizio Attività, ai sensi dell'art. 83 comma 12 stessa L.R. n° 1/2005.

Copia degli elaborati grafici progettuali e relazione tecnica illustrativa, relativi alla variante stato finale e stato sovrapposto in rapporto a quanto originariamente legittimato, ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. n° 1/2005, e dell'art. 36 del vigente R.E., a tal fine sotto la propria personale responsabilità, consapevole delle responsabilità penali ed amministrative previste dalla legge nel caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA che:

- tale variante è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- che non comportano modifiche della sagoma della costruzione così come definita dall'art. 2 del vigente R.E., né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
- che non si tratta di immobili vincolati con il D.lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002, n. 137".

Attestazione o ricevuta in originale dell'avvenuto deposito alla pubblica discarica autorizzata dei materiali di resulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi (se dovuto).

Documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento dell'immobile, mediante presentazione di copia della ricevuta di presentazione della variazione catastale e copia della planimetria (se dovuto).

Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del d.lgs. 10.09.2003, n. 276 (se dovuto).

li,.....

In fede

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(impronta e firma)



Attestazione Abitabilità prot 8834 del 16 maggio 2007



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



OGGETTO : ATTESTAZIONE ABITABILITA' / AGIBILITA'

AI SENSI DELL'ART. 86 DELLA L.R. n° 1/2005 E
DELL'ART. 37 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

... sottoscritto ANTONIO VANNUCI cod. fis. UNUNUN 654304702
con studio in WCET n° 55063 via MONDO n° 29 tel. 349 0670231
iscritto all'albo/collegio de GEOMETRI
della Provincia di PISA al n° 1028
in qualità di Tecnico Incaricato, in ordine alla:

(X)	Atto Amministrativo	N° Pratica Edilizia	Presentata	Rilasciata
	Concessione Edilizia			
	Permesso di costruire			
	Variante			
	Autorizzazione Edilizia			
	Condonio Edilizio			
	Denuncia Inizio Attività	<u>128/5</u>		
	Attestazione di conformità in sanatoria			

relativamente ai lavori di DEMOLIZIONE E RIFACCE RICOTTURA
di PABBIATO

COMUNE DI COLLESALVETTI

ATTESTA e CERTIFICA

sotto la propria personale responsabilità

l'abitabilità/agibilità del seguente immobile ad uso CIVILE ABITAZIONE
ubicato in località GRECETANO via MARGINATA n° 9/A
estremi catastali : foglio 36 particella n° 116 sub 602-010-5-11
costituito da abitazioni n° 8 piani n° T.1
vani complessivi n° 29 di cui vani abitabili / agibili n° 29 ed accessori n° 2

Proprietà: BEN SAC

DATA	<u>26-5-07</u>
ARRIVO	<u>8834</u>
Protocollo N.	<u>6</u>
Titolo	<u>Class. 3</u>

DICHIARANDO CHE :

- che l'intervento realizzato è conforme ai progetti assentiti, alle norme urbanistiche-edilizie ed alle prescrizioni impartite;
- che è conforme alle norme igieniche sanitarie ed è avvenuto il prosciugamento dei muri ed i relativi ambienti risultano salubri ;
- l'intervento è conforme alla normativa in materia di barriere architettoniche ed alle istruzioni di cui all'art. 82, comma 16, della L.R. n° 1/2005;

E PERTANTO NE ATTESTA L'ABITABILITA' E/O AGIBILITA'
Attesto alla presente la seguente **DOCUMENTAZIONE ESSENZIALE** per l' efficacia della presente
Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità :

1) Copia della **dichiarazione di fine** lavori effettuata in data con allegata :

- copia della relativa ricevuta attestante che i materiali di risulta di lavorazioni, demolizioni o scavi, sono stati avviati alla pubblica discarica, ai sensi dell'art. 34 del vigente R.E.

Non dovuto per le seguenti motivazioni :

2) Elaborati grafici riepilogativi relativi allo **stato finale** rispetto a quanto precedentemente approvato od attestato, ed il dato di presentazione dell' eventuale variante finale presentata ai sensi dell' art. 142 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

Non dovuto per le seguenti motivazioni :

3) Copia del certificato di **collaudo statico della struttura**, ai sensi della legge 1086/71, debitamente vidimato dall' Ufficio regionale per la tutela del territorio di Livorno.

Non dovuto per le seguenti motivazioni :

4) Copia di **conformità alla normativa antisismica**, ai sensi della legge 64/74 e L.R. n° 88/82, rilasciato dall' Ufficio regionale per la tutela del territorio di Livorno di Livorno.

Non dovuto per le seguenti motivazioni :

5) Copia dell' **accampionamento catastale** con relative planimetrie **con la dicitura di "conformità all'originale"** con timbro e firma del tecnico.

6) **Dichiarazione congiunta** relativa al sistema di **smaltimento dei liquami** adottato, con la quale si attesta la conformità al progetto presentato ed alle norme vigenti in materia, secondo modello Abitabilità "3".

Non dovuto per le seguenti motivazioni :

7) Copia dell'**autorizzazione allo scarico in ambiente** rilasciato dall'ente preposto, oppure **Dichiarazione di corretto allaccio** da parte dell' A.S.A., per l' immissione in pubblica fognatura.

Non dovuto per le seguenti motivazioni :

8) **Dichiarazioni di conformità degli impianti** redatte, ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46/1990, su modello indicato dal D.M. del 20.02.1992, con allegata la relazione sui **materiali impiegati** nonché la **copia attestante l'iscrizione della ditta installatrice**, presso la Camera di Commercio, per i seguenti impianti:

Elettrico e TV ;

Idraulico ;

Riscaldamento ;

Altro.....;

Non dovuto per le seguenti motivazioni :

9) **Certificazione congiunta** relativa alla **Legge n° 10/1991**, firmata dal progettista, dal costruttore e dal DD.LL., attestante che l'opera è stata realizzata in conformità del progetto approvato, secondo modello Abitabilità "2".



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 04

RILIEVO ED ELABORATI GRAFICI DELL'UNITÀ



Giudizio di Stima redatto da:
arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



70
140

70
140

70
140

120
200

Camera
12,90 mq

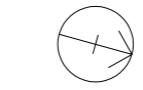
Bagno

h 270 cm

Studio
8,47 mq

Cucina
8,63 mq

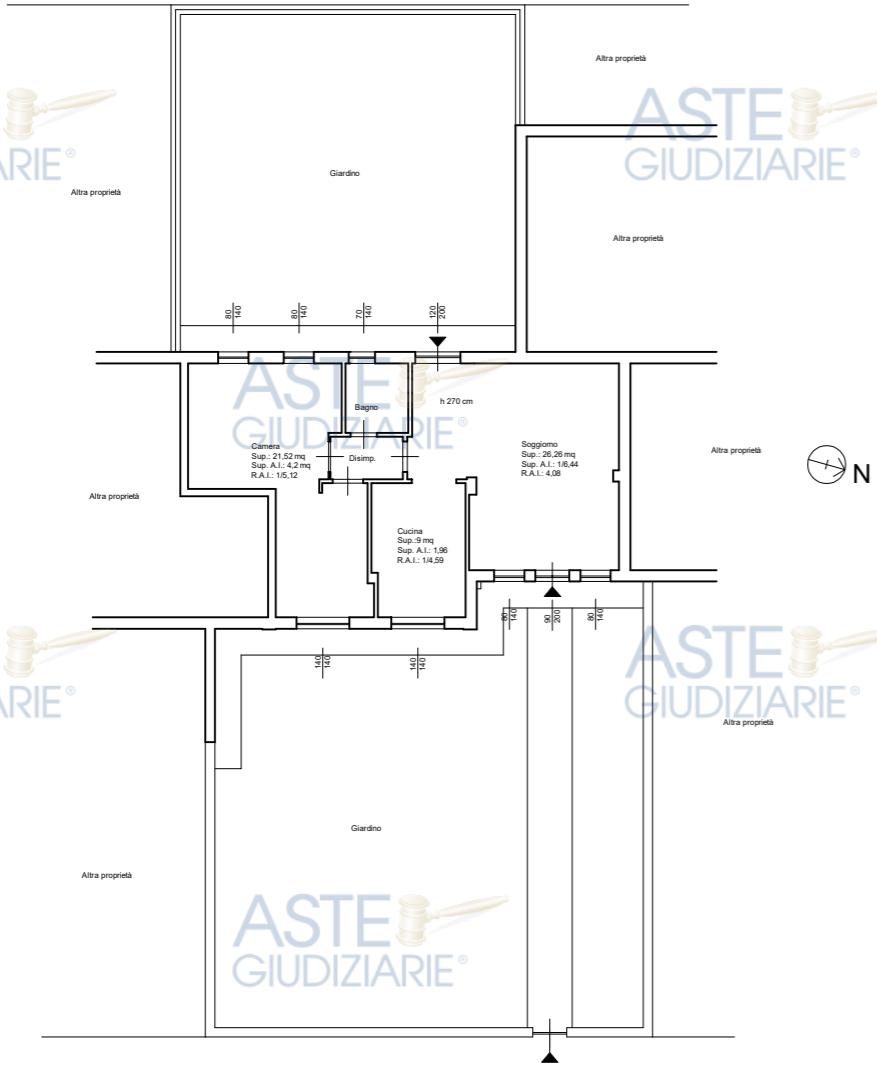
Soggiorno
26,26 mq



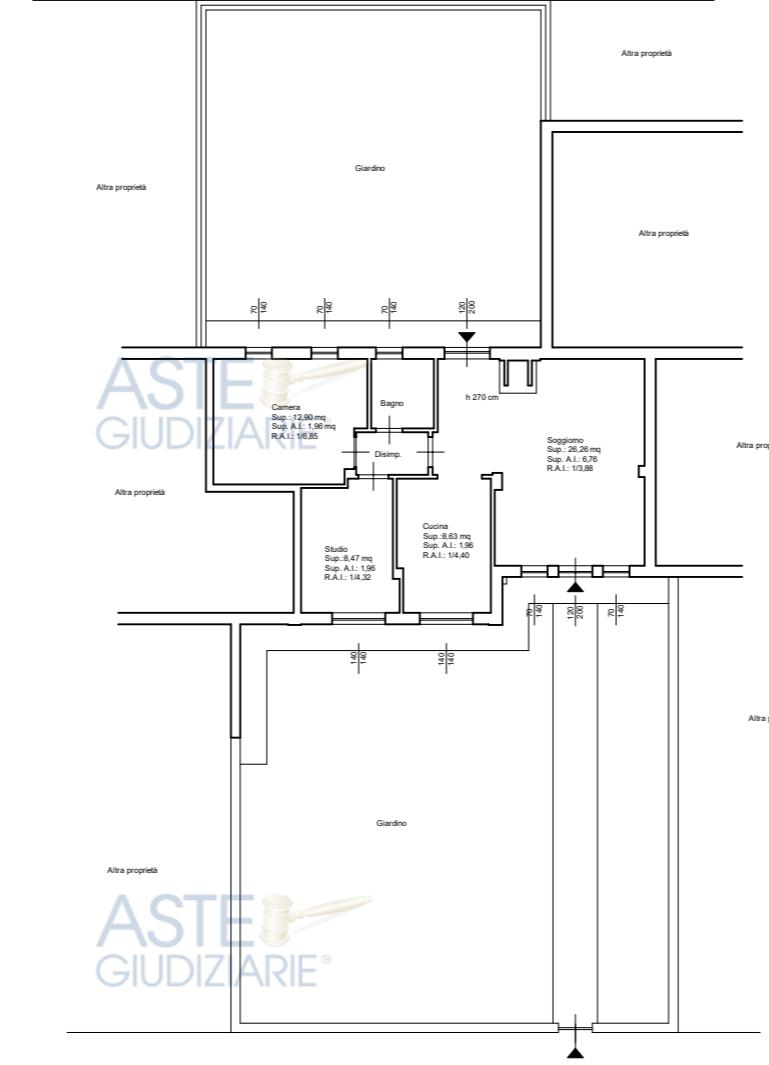
N

Biagi Umberto Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081ad43e788b5c3dad8

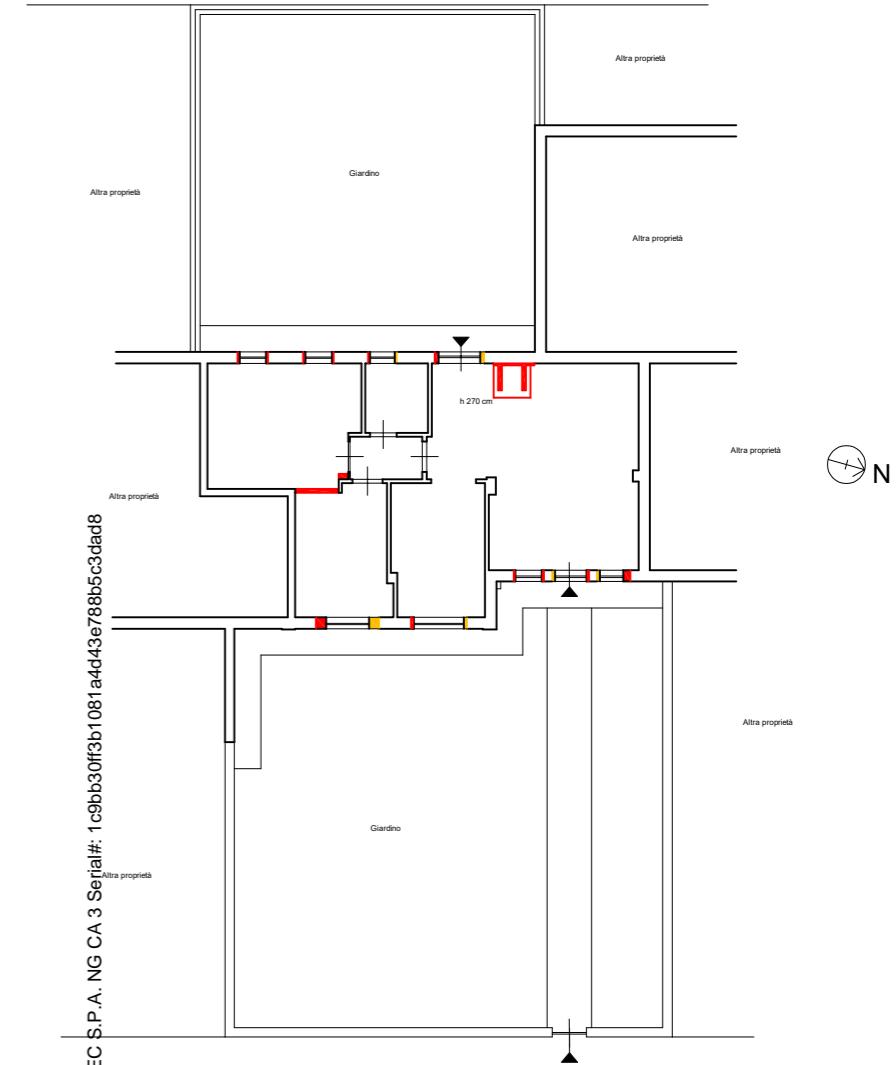
STATO LEGITTIMO - FINE LAVORI dia PRATICA 128/2005



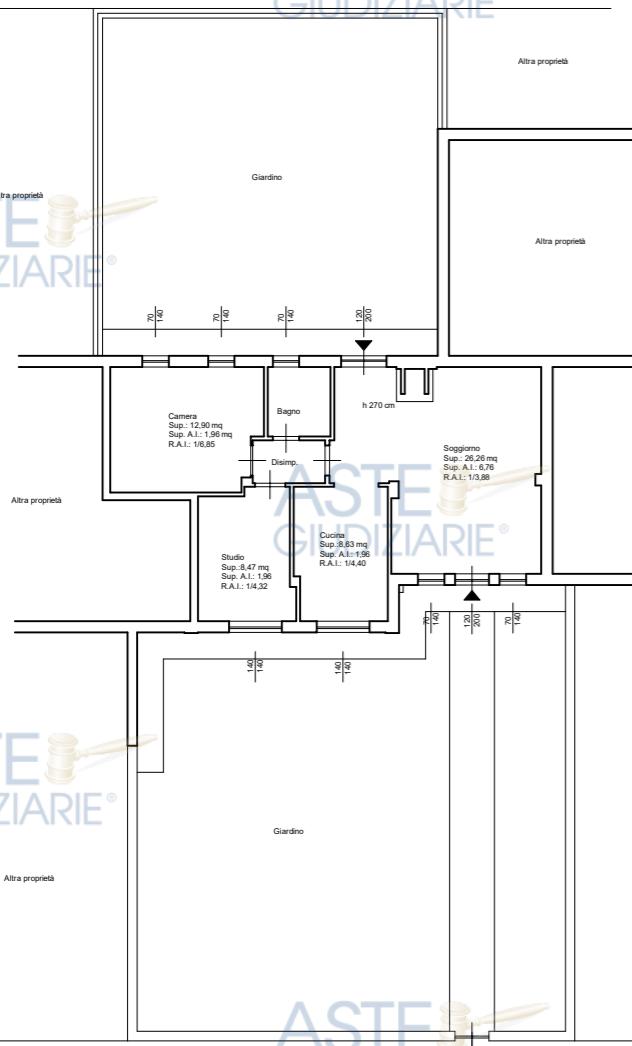
STATO ATTUALE



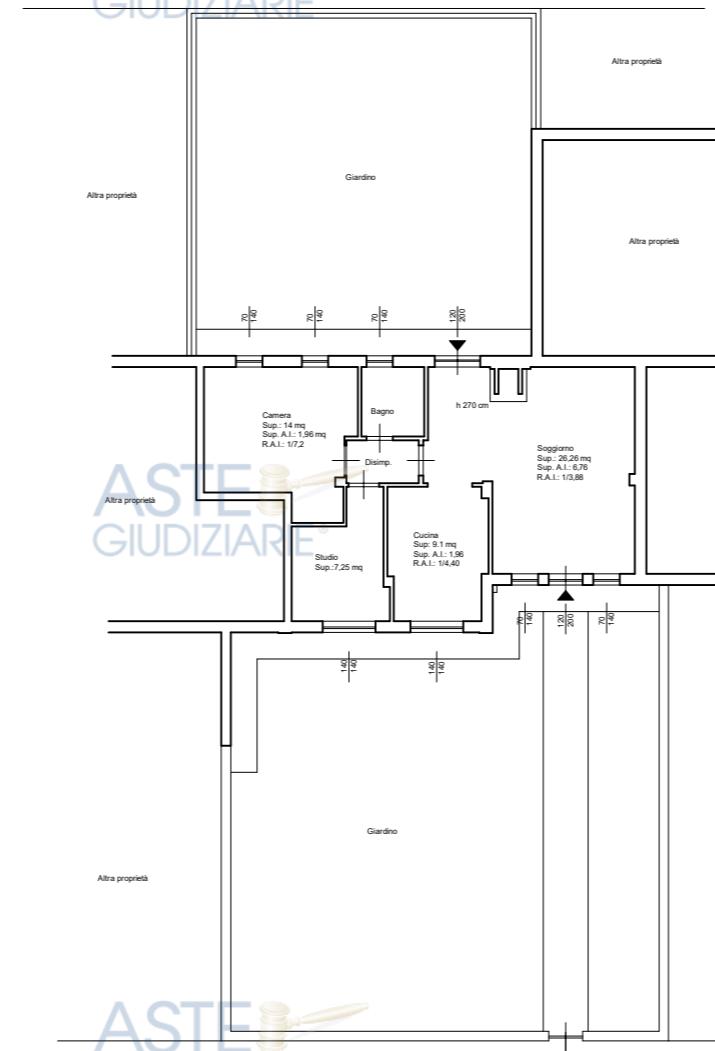
SOVRAPPOSTO



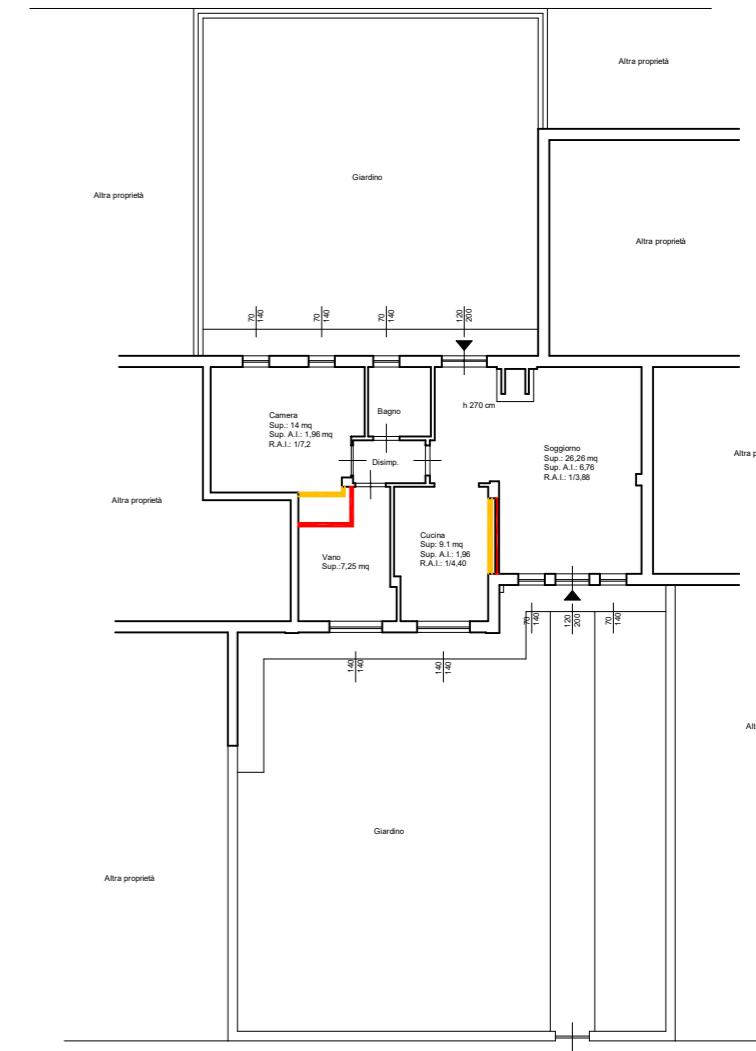
STATO ATTUALE



STATO PROGETTO PER CONFORM



SOVRAPPOS



committente: Tribunale di Livorno	oggetto: Perizia per Esecuzione n° 172/2022		UMBERTO BIA GI architetto 	
ubicazione: 57014 Collesalvetti - Via Marginata 45	titolo: Conformità Edilizia			
DATA Aprile 2023	SCALA 1:200	TAVOLA 3		note:
via delle sorgenti 244 - 57125 LIVORNO cell. 3284691059 - fax 0586504232				



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Giudizio di Stima redatto da:

arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



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











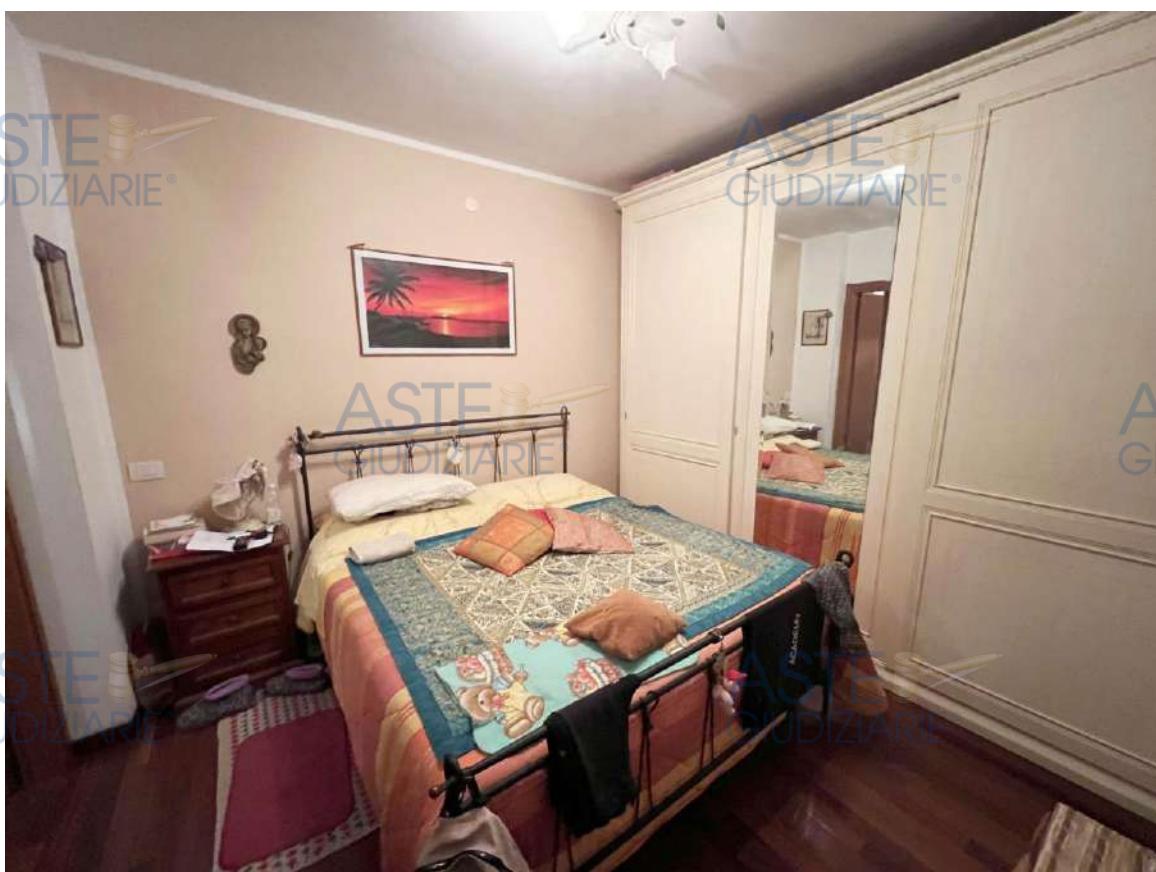
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Studio













TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 06 DOCUMENTAZIONE STIMA VALORE DI MERCATO



Giudizio di Stima redatto da:
arch. Umberto Biagi



57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



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



idealista

ASTE
GIUDIZIARIE®
METROQUADROprofessionista
Il Metroquadro Immobiliare
LIVORNO
stelloneASTE
GIUDIZIARIE®

Trilocale in vendita in via galileo galilei s.n.c

Vicarello, Collesalvetti

220.000 €95 m² | 3 locali | 1^o piano senza ascensore

Salva



Elimir

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche specifiche

95 m² commerciali

3 locali

1 bagno

Terrazzo

Buono stato

Orientamento sud

Costruito nel 2011

Riscaldamento autonomo: Gas
propano/butano

Classe energetica: In corso

ASTE
GIUDIZIARIE®

Costruzione

1^o piano

Senza ascensore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dotazione

Aree verdi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Commento dell'inserzionista

In casolare completamente ristrutturato nel 2011 e suddiviso in più unità immobiliari, a pochi minuti dalla città, proponiamo questo appartamento in ottime condizioni con entrata

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

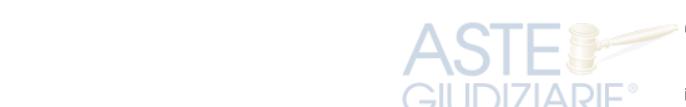
indipendente in giardino privato con ricovero attrezzi e area pranzo all'aperto e così composto, ampio soggiorno cottura, due camere matrimoniali, bagno, ripostiglio adibito a lavanderia, due posti auto, termoautonomo, stufa a legna ventilata. Pozzo condominiale per l'irrigazione.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al 377 2366330 oppure al 0586 1690410.

1 Annuncio aggiornato più di 5 mesi fa

Posizione

Via galileo galilei s.n.c
Zona Vicarello
Collesalvetti
Livorno



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

Ispezione telematica

per titolo telematico

Motivazione ctu es 172/2022

Richiedente BGIMRT per conto di BGIMRT71S01E625Y

Ispezione n. T286240 del 28/04/2023



Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 18633

Registro Particolare 13216

Data di presentazione 14/10/2022

Documento composto da 27 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BLLLRI83M59G628U

Firmatario Notaio

Scadenza 03/09/2023





ILARIA BELL
NOTAIO



Repertorio n. 1.894



Raccolta n. 1.697

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici Ottobre duemilaventidue (11.10.2022), nel mio studio in Lucca, viale San Concordio n. 587/D.

Innanzi a me, **Ilaria Belli**, notaio in Lucca iscritta nel Collegio Notarile di Lucca, sono presenti:

- quale **parte venditrice**:

-- [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede della società infrascritta, che dichiara di intervenire in veste di amministratrice unica e legale rappresentante della [REDACTED], società unipersonale con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED] capitale sociale, interamente versato, euro 10.000,00 (diecimila/00), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle Imprese di [REDACTED] a tale atto legittimata in forza del vigente statuto sociale.

- quale **parte acquirente**, il signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED], che dichiara di essere di stato civile libero.

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certa, mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale

c o n v e n g o n o e s t i p u l a n o

quanto segue.

Art. 1 - Consenso ed oggetto.

[REDACTED], vende al [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, sito in **Collesalvetti (LI)**, via della Marginata n. 49 (già 9/A): al piano terra di maggior fabbricato condominiale, unità abitativa composta da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno e due camere.

A corredo resede esclusiva e posto auto scoperto.

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Collesalvetti, **foglio 36, mappale 116:**

- *l'unità abitativa con resede:* **subalterno 607**, categoria A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq 119, totale escluse aree scoperte mq 91, rendita catastale euro 402,84;

- *il posto auto scoperto:* **subalterno 623**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 29, superficie catastale totale mq 29, rendita catastale euro 25,46.

Confini:

-- per *l'unità abitativa*: resede e viabilità condominiali (subalterno 11) su più lati, beni distinti dai subalterni 606 e 604, salvo altri;

-- per *il posto auto scoperto*: resede e viabilità condominiali (subalterno 11) su due lati, posto auto subalterno 18, salvo altri.

Art. 2 - Prezzo e modalità di pagamento. Mediazione. Il prezzo è convenuto dalle parti in **euro 200.000,00 (duecentomila/00)** di cui euro 12.000,00 per il posto auto scoperto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, le parti, da me notaio edotte delle conseguenze penali previste per le dichiarazioni mendaci dall'art. 76 del suddetto D.P.R., dichiarano:

a) che il prezzo è pagato a mezzo di un assegno circolare non trasferibile serie Q n. 5700004000-02 emesso in data odierna dal Banco di Lucca e del Tirreno s.p.a. al-

l'ordine della società venditrice che, ricevendo il titolo, rilascia **quietanza** di saldo e rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

b) Sempre ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, le parti dichiarano che per la vendita in oggetto non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

Art. 3 – Provenienza. La parte venditrice dichiara di aver acquistato la proprietà di quanto in oggetto con atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Man-cioppi di Navacchio in data 17.09.2018, repertorio n. 48.272/29.047, registrato a Pisa il giorno 08.10.2018 al n. 6504/1T e trascritto a Livorno in pari data al n. 10703 di registro particolare, titolo cui le parti, per quanto possa occorrere, fanno espresso integrale rinvio.

Art. 4 - Precisazioni immobiliari, garanzie, patti e condizioni. Quanto in oggetto è venduto a corpo e non a misura, con ogni inherente diritto, azione e ragione, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto, noto alla parte acquirente, nel quale attualmente si trova, niente escluso od eccettuato, essendo nella vendita compreso, come precisato, il proporzionale diritto di proprietà sulle parti comuni condominiali, e con precisazione che esistono tra le varie unità immobiliari che costituiscono il complesso residenziale, reciproche servitù di vedute, dirette ed oblique, nonché servitù per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei solai, o nei muri perimetrali o divisorii, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione di acqua, depositi, canne fumarie, caminetti e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari.

Ai sensi dell'art. 1476 n. 2) c.c., e in relazione agli artt. 1482 e 1483 c.c., la parte venditrice, prestando ogni più ampia garanzia per il caso di evizione e molestie, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del bene, e che esso è libero da pesi, oneri, vincoli, diritti di terzi in genere, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatti in ogni caso salvi tutti i possibili vincoli indipendenti dalla volontà di parte venditrice e derivanti da norme di legge, quali, a titolo esemplificativo e senza derogare alla generalità, i vincoli sanciti dalla vigente normativa urbanistica.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1490 e 1495 c.c., la parte venditrice presta la garanzia per vizi, salvo quanto di seguito disposto in relazione agli impianti a corredo e ferma la circostanza, ben nota alla parte acquirente che non si tratta di unità abitativa di nuova costruzione.

La parte venditrice garantisce la commerciabilità di quanto trasferito e l'inesistenza di provvedimenti amministrativi pregiudizievoli e di liti pendenti con terzi, e in particolare con altri condomini, o fra il condominio e terzi.

La parte venditrice garantisce ancora che, alla data odierna, non risultano deliberati interventi inerenti le parti comuni condominiali, assicurando comunque di essere al corrente con il pagamento di qualsivoglia onere.

Le parti convengono che, in ogni caso, ogni eventuale sopravvenienza passiva (ad esempio dovuta a imposte arretrate e/o oneri e/o spese per servizi e/o delibere condominiali assunte prima di oggi), inherente a quanto trasferito fino alla data odierna, anche se richiesta/accertata/notificata successivamente, sarà a carico della parte venditrice.

In relazione agli impianti posti a corredo dell'unità abitativa in oggetto, la parte venditrice ne garantisce il funzionamento e la conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della installazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio; di tale circostanza la parte acquirente prende atto, assume a proprio carico ogni onere e spesa per gli interventi di adeguamento alla normativa eventual-

mente sopravvenuta che si rendessero necessari ed espressamente solleva la parte venditrice da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose che comunque potessero derivare dall'uso degli impianti medesimi; la parte acquirente rinuncia espressamente alla consegna della documentazione tecnica e delle certificazioni relative agli impianti in parola.

Art. 5 - Situazione Urbanistica. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, la parte venditrice, edotta da me notaio delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del predetto D.P.R. in ipotesi di dichiarazioni mendaci, in riferimento alla vigente normativa urbanistica e in via sostitutiva di atto di notorietà dichiara che il maggior fabbricato di cui quanto in oggetto è porzione, nella consistenza originaria, è stato edificato in data anteriore al giorno 01 Settembre 1967. Per l'epoca successiva la parte venditrice dichiara quanto segue:

* con Concessione Edilizia n. 152/87 rilasciata il 18.08.1987 è stata compiuta la deruralizzazione del fabbricato originario per la successiva destinazione a civile abitazione;

* in forza di D.I.A. presentata in data 24.06.2005, protocollo generale n. 13856, protocollo di settore 128/05, è stata compiuta la completa ristrutturazione del fabbricato in questione, con comunicazione dell'inizio dei valori in data 29.09.2005;

* da ultimo, in data 16.05.2007 sono stati presentati comunicazione di fine lavori acquisita al n. di protocollo 8832 e attestato di abitabilità acquisito al n. di protocollo 8834.

Oltre a quanto riportato, la parte venditrice, ribadendo la commerciabilità e piena legittimità urbanistica di quanto trasferito, dichiara e garantisce che né lo stesso, né il maggior fabbricato di cui quanto in oggetto è parte - in relazione alle parti comuni - sono stati successivamente oggetto di interventi che avrebbero richiesto il rilascio di altri titoli abilitativi, anche in sanatoria, o la presentazione di denunce, segnalazioni o comunicazioni certificate.

Art. 6 - Conformità catastale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, l. 52/1985, la parte venditrice dichiara e garantisce che i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto relativi a quanto in oggetto sono conformi allo stato di fatto del medesimo, e che, in particolare, non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e/o da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie (Planimetrie protocollo n. LI0112585 del giorno 11.12.2006 per l'abitazione, e protocollo n. LI0050985 del giorno 11.09.2018 per il posto auto scoperto). Dette **planimetrie**, debitamente visionate dalle Parti, vengono allegate in unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "A".

Ai sensi della stessa normativa, io notaio ho verificato la conformità fra intestatari catastali e risultanze dei registri immobiliari.

Art. 7 - Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, d. lgs. 192/2005, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto ogni informazione in relazione al rendimento energetico dell'immobile acquistato, nonché il relativo **Attestato di Prestazione Energetica**, redatto in data 08.05.2018 dal Geom. Gianni Lomi, (iscritto all'Albo dei Geometri di Livorno al n. 1043), e in pari data inviato alla Regione Toscana tramite portale APACI, come da ricevuta unita alla copia qui allegata.

In ordine all'attestato in parola, la parte venditrice dichiara e garantisce che esso è ancora in corso di validità, in quanto redatto da meno di dieci anni senza che l'abitazione sia stata oggetto di interventi idonei a modificarne la prestazione energetica e senza che siano intervenute altre cause di decadenza per la validità del documento medesimo.

Dall'attestato risulta che l'unità è classificata in classe energetica "G"; copia del medesimo è allegata al presente atto sotto la lettera "B".

Art. 8 – Possesso. La parte acquirente è immessa nel possesso di quanto acquistato a far data da oggi per ogni effetto utile ed oneroso.

Art. 9 - Dichiarazioni ai fini fiscali, per la trascrizione e in merito alla vigente normativa antiriciclaggio. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497, l. 266/2005, la parte acquirente, ricorrendone i presupposti normativi, chiede che la base imponibile, ai fini della registrazione del presente atto, sia costituita dalla rendita catastale di quanto acquistato rivalutata secondo i vigenti coefficienti di legge, e pertanto pari complessivamente ad euro **49.500,00 (quarantanove mila cinquecento/00)**.

Per la registrazione del presente atto la parte acquirente chiede l'applicazione della c.d. agevolazione "prima casa" di cui all'art. 1, nota 2 bis, tariffa parte I, D.P.R. 131/1986, e a tal fine il signor [REDACTED] dichiara: **a)** di essere residente nel Comune ove sono ubicati gli immobili acquistati; **b)** di non essere titolare in via esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili acquistati; **c)** di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con la agevolazione in parola, o con le agevolazioni di cui alle normative richiamate dalla lettera c) del suddetto art. 1 nota 2 bis, da intendersi qui riportate... Il tutto dichiarandosi la parte acquirente consapevole del fatto che:

- i.** potrà incorrere in decadenza in caso di mendacità delle dichiarazioni appena rese, o ancora alienazione gratuita od onerosa degli immobili in oggetto entro cinque anni dalla data odierna senza nuovo acquisto entro l'anno successivo al trasferimento di altra unità immobiliare da adibire ad abitazione principale;
- ii.** la decadenza comporterà recupero della differenza fra imposta di registro calcolata tenendo conto dell'agevolazione e imposta di registro calcolata secondo l'aliquota ordinaria, irrogazione della sanzione amministrativa prevista dalla normativa in parola (30% della suddetta differenza), e debenza degli interessi di mora di cui all'art. 55, comma IV del T.U. dell'imposta di Registro.

Lo stato civile, il regime patrimoniale e la condizione/professione della parte acquirente sono stati dichiarati dalla stessa.

La parte acquirente dichiara di aver effettuato l'acquisto in oggetto parte, precisamente per euro 100.000,00 (centomila/00), con il retratto di un mutuo fondiario e, quanto al residuo, con risparmi personali rivenienti dalla attività lavorativa svolta.

Art. 10 – Spese. Spese, imposte e tasse relative al presente atto, annesse e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

I comparenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), le parti comparenti, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella consapevolezza dell'impor-



tanza del servizio, autorizzano il notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

Le parti concordemente esonerano me notaio dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Il presente atto, scritto parte da me e parte da persona di mia fiducia su cinque pagine fino qui di due fogli, è stato da me letto ai comparenti, che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle dieci e minuti venti.

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]



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



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. 110112585 del 11/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collesalvetti

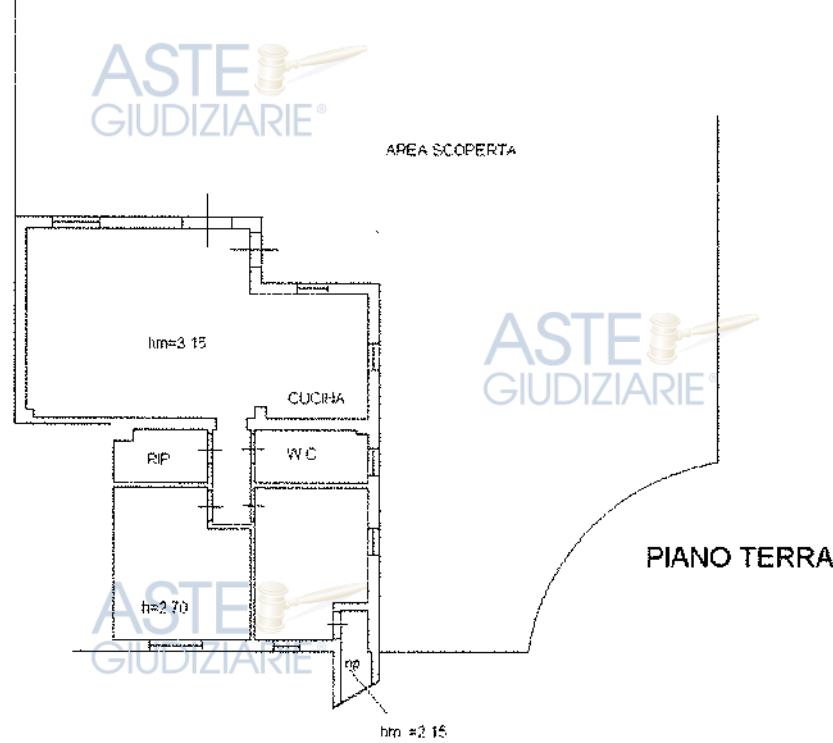
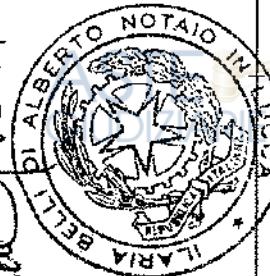
Via Della Marginata

civ.

Identificativi Catastali: Compilata da:
Sezione: Della Bartola Paolo
Foglio: 36 Iscritto all'albo:
Particella: 116 Geometri
Subalterno: 607 Prov. Pisa N. 841

Scheda n. 2 Scala 1:200

ALLEGATO "A" REPERTORIO N. 1884/1687



SCHEDA N. 2

Plana planimetria in atti

Data: 03/09/2022 - n. T19689 - Richiedente: LMOGNN/4E30E625E

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Scheda n. 1 Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. L10112585 del 11/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collesalvetti

Via Della Marginata

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 36

Particella: 116

Subalterno: 607

Compilata da:

Della Bartola Paolo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pisa

N. 841

ASTE
GIUDIZIARIE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2022 - Comune di COLLESALVETTI(C369) - < Foglio 36 - Particella 116 - Subalterno 607 >

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emissario D.a: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb030ff3b1081a4d43e788b5c3dad8

AREA SCOPERTA ESCLUSIVA

APPARTAMENTO
SCHEDA N. 2

PIANO TERRA

Plana planimetria in atti SCHEDA N. 1

Data: 03/09/2022 - n. T19689 - Richiedente: LMOUGNN /4E30E625E

totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Livorno

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. L10050985 del 11/09/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collesalvetti

Via Della Marginata (vicarello)

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 36

Particella: 116

Subalterno: 623

Compilata da:

Lomi Gianni

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Livorno

N. 1043

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Sub. 607

ASTE
GIUDIZIARIE

PIANO TERRENO

H = 0,00



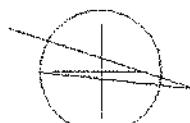
ASTE
GIUDIZIARIE

Sub. 11

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



N

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ultima planimetria in atti

Data: 03/09/2022 - n. T19690 - Richiedente: LMOGN74E30E625E
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2022 - Comune di COLLESALVETTI (CS69) - < Foglio 36 - Particella 116 - Subalterno 623 -

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emissario Dati ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb030ff3b1081a4d43e788b5c3dad8



idealista

ASTE

GIUDIZIARIE

gabetti

professionista

Franchising Agency

Stagno - Cascina

Collesalvetti

ASTE

GIUDIZIARIE

Bilocale in vendita in via Galileo Galilei, 325

Vicarello, Collesalvetti

79.000 €45 m² | 2 locali | Piano terra senza ascensore

Salva



Elimina

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche specifiche

45 m² commerciali

2 locali

1 bagno

Buono stato

Riscaldamento autonomo: Gas
naturaleCertificazione energetica da progetto:
D (IPE non indicato)ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Costruzione

Piano terra

Senza ascensore

ASTE
GIUDIZIARIE

Dotazione

Aree verdi

ASTE
GIUDIZIARIE

Commento dell'inserzionista

VICARELLO: in contesto molto tranquillo Piano terra ristrutturato con ingresso indipendente in corte privata e giardino di proprietà. sala con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno. NO spese condominiali per ulteriori informazioni contattateci allo oppure

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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

venite a trovarci in agenzia in
piazza di vittorio 22, Stagno (LI)

RIF 5117.

**Annuncio aggiornato più di un mese
fa**



Posizione

Via Galileo Galilei, 325

Zona Vicarello

Collesalvetti

Livorno



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

idealista

ASTE
GIUDIZIARIE®
Vedi il
telefono Lara
PrivatoASTE
GIUDIZIARIE®
Codice dell'annuncio®
27052924

Appartamento in vendita in via di montecandoli, 53

Nugola-Castell'Anselmo-Tanna, Collesalvetti

220.000 €115 m² | 5 locali | 1^o piano senza ascensore | Garage/posto auto compreso

Salva



Elimir



Caratteristiche specifiche

115 m² commerciali

5 locali

1 bagno

Balcone

Garage/posto auto incluso nel prezzo

Buono stato

Orientamento sud

Riscaldamento autonomo

Classe energetica: In corso

Costruzione

1^o piano

Senza ascensore

Dotazione

Aree verdi

Commento dell'inserzionista

COLLESALVETTI-CASTELL'ANSELMO-NUGOLA

Immerso nella natura ma a 4 km da Collesalvetti e

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

10 da Livorno, appartamento di ampia metratura al 1°P di bifamiliare, con ingresso INDIPENDENTE in GIARDINO di proprietà così composto: GRANDE open space di 30 mq con termocamino, cucina e soggiorno, lavanderia, grande BAGNO CON VASCA, camera matrimoniale.

Nella zona notte troviamo un'altra camera matrimoniale con possibilità di ricavare una CABINA ARMADIO, una cameretta singola ed il SECONDO bagno con doccia.

Completano la proprietà una mansarda N. P. ad uso ripostiglio e due POSTI AUTO in corte condivisa.

Il riscaldamento è termo autonomo, completamente ristrutturato nel 2009.

1 Annuncio aggiornato 8 giorni fa

Posizione

Via di montecandoli, 53

Zona Nugola-Castell'Anselmo-Tanna

Collesalvetti

Livorno



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



TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 07

CALCOLO VALORE DI MERCATO TRAMITE MCA



Giudizio di Stima redatto da:

arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it





ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA ANALITICA



per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di COLLESALVETTI



Oggetto:

Stima immobile residenziale con metodo Market Comparison Approach: unità sottoposta a Esecuzione del Tribunale di Livorno n° 172/2022 in Collesalvetti (LI) Via Marginata 45



Committente
Tribunale di Livorno



Consulente Tecnico
Architetto Umberto Biagi Consulente
del Tribunale di Livorno



Metodo di Stima: MCA



Data incarico
18/11/2021



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



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di COLLESALVETTI (LI) Via Marginata,45

COMMITTENTE

Tribunale di Livorno - Giudice dott.ssa Emilia Grassi

CONSULENTE TECNICO

Architetto Umberto Biagi Consulente del Tribunale di Livorno, nato a LIVORNO il 01/05/1971 e residente nel Comune di LIVORNO (LI), Via Delle Sorgenti 244, codice fiscale BGIMRT71S01E625Y, con studio in LIVORNO, Via Martin Luther King 21, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno al numero 432 il 28/02/2003.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- MCA

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito **"Subject"**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **"Comparabili"** (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

p' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

PREMESSA



Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente



Il sottoscritto Architetto Umberto Biagi Consulente del Tribunale di Livorno, avendo ricevuto incarico dal Tribunale di Livorno, in data 18/11/2021, di redigere perizia di MCA-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA, si ha:

Stima immobile residenziale con metodo Market Comparison Approach: unità sottoposta a Esecuzione del Tribunale di Livorno n° 172/2022 in Collesalvetti (LI) Via Marginata 45

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.



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



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI



L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	COLLESALVETTI (LI), 57014
Indirizzo:	Via Marginata, 45

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

16 Dicembre 2022

18 Gennaio 2023

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



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





SCHEMA DESCrittiva IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di COLLESALVETTI (LI) Via Marginata, 45.

Ubicazione

Comune:	COLLESALVETTI (LI), 57014
Indirizzo:	Via Marginata, 45



Descrizione e confini

Appartamento residenziale con giardino realizzato a seguito frazionamento ex casa rurale



Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Collesalvetti
Foglio:	36
Mappale:	116
Subalterno:	606
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	5
Rendita catastale:	335.70 €
Valore catastale:	38,773.35 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.300,00	1.550,00	Lorda	4,70	6,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

DIA prot. 13856 del 2005 â€“ pratica 128/2005
Fine Lavori e Agibilità prot. 8834 del 16/5/2007

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Medio

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Medio

Impianti tecnologici

Impianto termoidraulico

Impianto termoidraulico Impianto Elettrico

Finiture

Finne
Medie

Pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica

Pavimenti e rivestimenti in gres
Infissi in legno con vetri termici

Infissi in legno con Persiane in legno

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	74,00
	Superficie commerciale	74,00

Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	205,00
	Superficie commerciale	10,02

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda	3,80
	Superficie commerciale	0,95

	Superficie utile netta	74,00
	Superficie utile linda	74,00
	Superficie commerciale	84,97

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di valutare l'immobile mediante confronto con altre unità simili e/o contrattate di recente, con prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.



Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



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

Pagina 10 di 15



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	
Dati del contratto						
2	Prezzo di vendita	220,000.00 €	188,000.00 €	79,000.00 €	220,000.00 €	
3	Data del contratto	28/04/2023	11/10/2022	28/04/2023	28/04/2023	28/04/2023
4	Differenziale [in mesi]	0	-7	0	0	
5	Prezzo marginale	-183.33 €	-156.67 €	-65.83 €	-183.33 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	1,096.69 €	0,00 €	0,00 €	
Superfici						
7	Superficie commerciale [m ²]	103,00	119,00	49,80	115,00	84,97
8	Differenziale	-18,03	-34,03	35,17	-30,03	
9	Prezzo al m ² Superficie	2,135.92 €	1,579.83 €	1,586.35 €	1,913.04 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1,579.83 €	1,579.83 €	1,579.83 €	1,579.83 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-28,484.33 €	-53,761.61 €	55,562.62 €	-47,442.29 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]						
12	Livello di manutenzione interna	Molto Buona	Normale	Normale	Buona	Normale
13	Valore numerico	4	2	2	3	2
14	Differenziale	-2,00	0,00	0,00	-1,00	
15	Prezzo marginale unitario	200.00 €	200.00 €	200.00 €	200.00 €	
16	Prezzo marginale	20,600.00 €	23,800.00 €	9,960.00 €	23,000.00 €	
17	Prezzo della caratteristica	-41,200.00 €	0,00 €	0,00 €	-23,000.00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]						
18	Livello di manutenzione esterna	Molto Buono	Normale	Normale	Buono	Normale
19	Valore numerico	4	2	2	3	2
20	Differenziale	-2,00	0,00	0,00	-1,00	
21	Prezzo marginale	7,500.00 €	7,500.00 €	7,500.00 €	7,500.00 €	
22	Prezzo della caratteristica	-15,000.00 €	0,00 €	0,00 €	-7,500.00 €	
Posto Auto [Prezzo]						
23	Posto Auto	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale
24	Differenziale	0,00	0,00	1,00	0,00	
25	Prezzo marginale	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	6,000.00 €	
26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	6,000.00 €	0,00 €	
Risultati						
27	Prezzo corretto	135,315.67 €	135,335.08 €	140,562.62 €	142,057.71 €	
28	Prezzo corretto unitario al m ²	1,313.74 €	1,137.27 €	2,822.54 €	1,235.28 €	
29	Prezzo corretto medio	138,317.77 €	138,317.77 €	138,317.77 €	138,317.77 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

30	Scarto %	-2,17%	-2,16%	1,62%	2,70%	
31	Scarto assoluto	-3.002,10 €	-2.982,69 €	2.244,85 €	3.739,94 €	

Divergenza:

4,98%

Valore stimato (Media prezzi corretti):

13.831.777,00%

Valore stimato (Arrotondato All'euro):

13.831.800,00%



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8





Il sottoscritto Architetto Umberto Biagi Consulente del Tribunale di Livorno, con studio in LIVORNO (LI), Via Martin Luther King 21, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno al numero 432, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 138,318,00 € (diconsi euro centotrentottomilatrecentodiciotto/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

LIVORNO, 28/04/2023

IL TECNICO



Architetto Umberto Biagi Consulente
del Tribunale di Livorno



Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di COLLESALVETTI (LI) Via Marginata, 45



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

Pagina 14 di 15



RIEPILOGO CESPITI

N°	Tip	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Stima Immobile													
	Fabbricato	COLLESALVETTI	LI	Via Marginata	36	116	606	45					138.318,00 €	84,97 m ²



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

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9bb30ff3b1081a4d43e788b5c3dad8



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 08
COPIA DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA E UFFICIO DEL REGISTRO



Giudizio di Stima redatto da:

arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it





IL SINDACO



In base alle risultanze dell'Anagrafe di questo Comune

CERTIFICA



Che
nata

Atto:

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:

Iscritto in APR per Immigrazione (da comune non subentrato) in data [REDACTED] pratica [REDACTED] E [REDACTED]

Primo indirizzo rilevato [REDACTED]



COLLESALVETTI, 11/04/2023



L'Ufficiale di Anagrafe
Andrea Mancini

Rilasciata ai fini dell'acquisizione d'ufficio.



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





IL SINDACO

In base alle risultanze dell'Anagrafe di questo Comune

CERTIFICA



Che [REDACTED]
nato [REDACTED] in data [REDACTED]



Atto: [REDACTED]

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENZE DOMICILIARI:

Iscritto in APR per Nascita in data [REDACTED]

Primo indirizzo rilevato [REDACTED] - frazione: [REDACTED]

Dal [REDACTED] in [REDACTED] - frazione: [REDACTED]

Dal [REDACTED] in [REDACTED] frazione: [REDACTED]

Dal [REDACTED] in [REDACTED] - frazione: [REDACTED]

Dal [REDACTED] in [REDACTED] - frazione: [REDACTED]

COLLESALVETTI, 11/04/2023

L'Ufficiale di Anagrafe
Andrea Mancini

Rilasciata ai fini dell'acquisizione d'ufficio.



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





IL SINDACO

In base alle risultanze dell'Anagrafe di questo Comune

CERTIFICA



Che [REDACTED]
nata [REDACTED] in data [REDACTED]

Atto: [REDACTED]

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:

Iscritto in APR per Nascita in data [REDACTED]

Primo indirizzo rilevato [REDACTED] - frazione: [REDACTED]

COLLESALVETTI, 11/04/2023



L'Ufficiale di Anagrafe
Andrea Mancini

Rilasciata ai fini dell'acquisizione d'ufficio.



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





COMUNE DI PISA Servizi al cittadino U.O. Stato Civile



ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

il giorno
in : [REDACTED]

hanno contratto matrimonio:

nato il [REDACTED]
residente in [REDACTED]

nata il [REDACTED]
residente in [REDACTED]

come risulta dall'atto Nr. 1 - Parte II - Serie A - Anno 2007 - Ufficio 1

ANNOTAZIONI

Pisa li
regime [REDACTED]

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il

Uso: LEGALE

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5°, della legge 29 dicembre 1990, n° 405.

PISA, 27/04/2023

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Galletti Riccardo



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



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 09
PROGETTO ANALITICO PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE



Giudizio di Stima redatto da:
arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

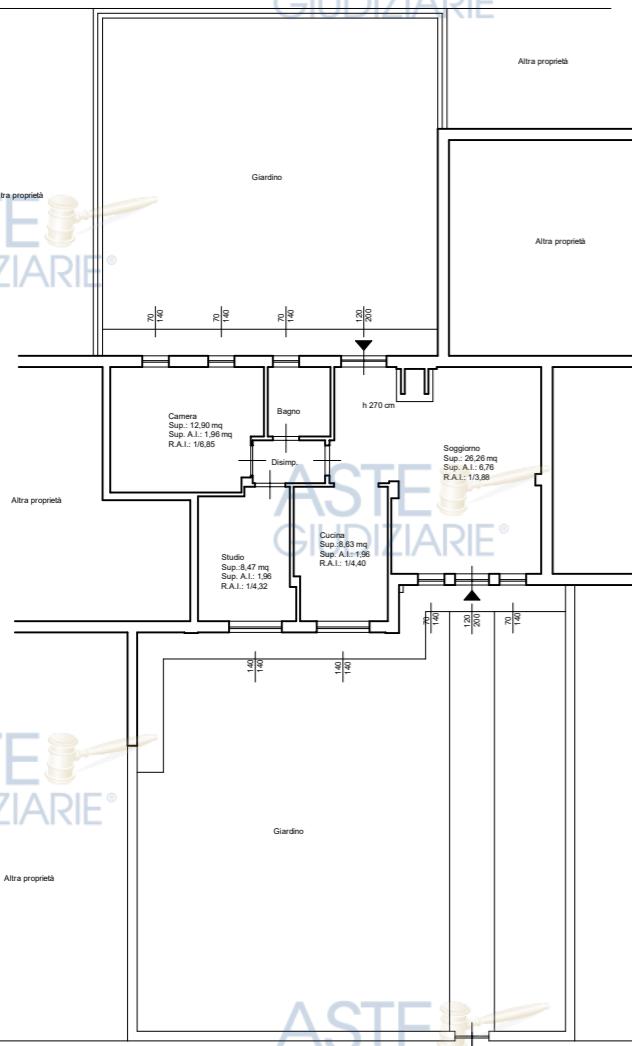
umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



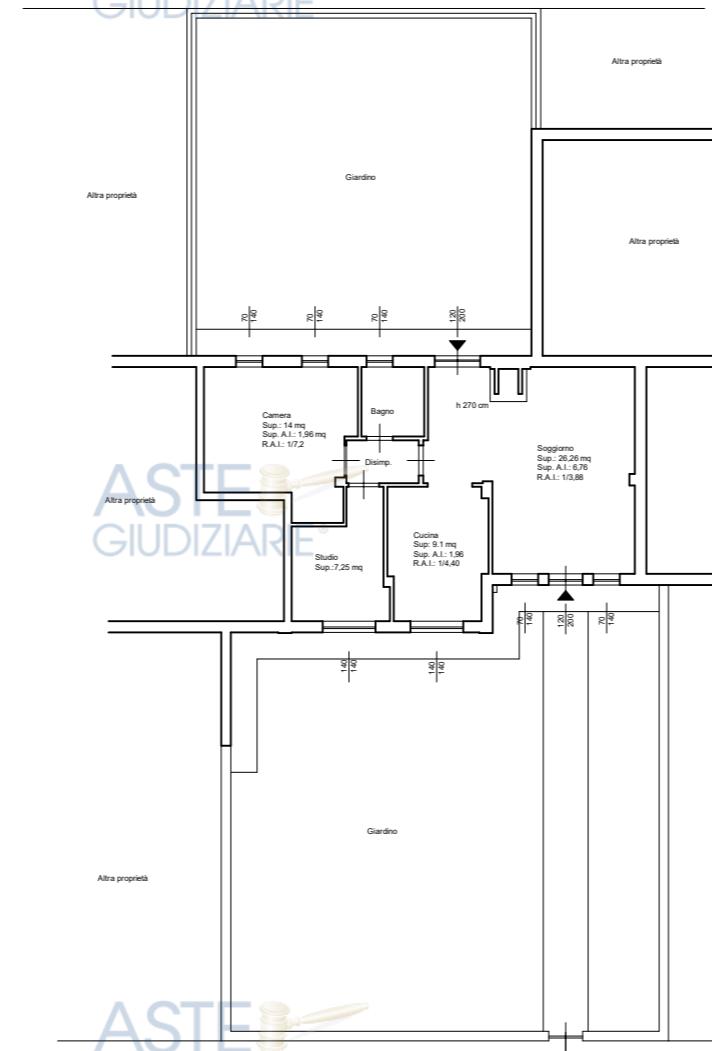
Progetto analitico per la regolarizzazione edilizia e catastale con relativo computo metrico		
ESECUZIONE 232/2021		Via Marginata 45 Collesalvetti
1 Opere di ripristino (vedere capitolato lavori)		
Voci		€
Opere di ripristino a corpo (come da progetto allegato: elaborato T3)		€ 4'500.00
IVA 10%		€ 990.00
TOTALE		€ 5'490.00
2 CILA in sanatoria per ripristino conformità edilizia		
Voci		€
Sanzione prevista		€ 1'000.00
Diritti di Segreteria		€ 75.00
Onorario tecnico per presentazione CILA e Direzione Lavori		€ 1'800.00
IVA 22%		€ 396.00
TOTALE		€ 3'271.00
3 Regolarizzazione catastale immobile (da tabella allegata alla Determinazione 13 Agosto 2007 dell'Agenzia del Territorio)		
Voce		€
Attività istruttorie e complementari		€ 52.00
Predisposizione planimetria per singola U.I.U. - Categoria A fino a 100 mq		€ 315.00
Predisposizione planimetria per singola U.I.U - Categoria A per ogni 100 mq (o frazione)		€ 208.00
Classamento – categoria ordinaria		€ 105.00
Compilazione documenti tecnici (DOCFA) – per unità		€ 105.00
IVA 22%		€ 172.70
Diritti di Segreteria Agenzia del Territorio		€ 50.00
IVA 22%		€ 210.69
TOTALE		€ 1'218.39
TOTALE SPESE		
1 Opere di ripristino (vedere capitolato lavori)		€ 5'490.00
2 CILA in sanatoria per ripristino conformità edilizia		€ 3'271.00
3 Regolarizzazione catastale immobile		€ 1'218.39
TOTALE		€ 9'979.39



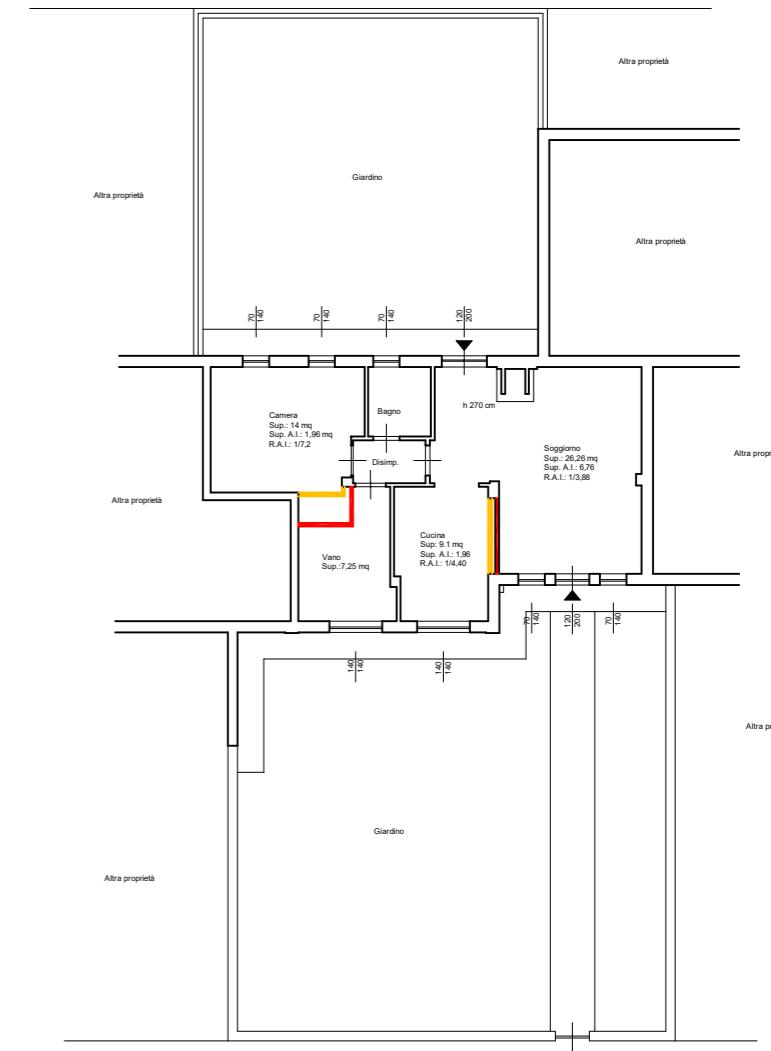
STATO ATTUALE



STATO PROGETTO PER CONFORM



SOVRAPPOST



committente: Tribunale di Livorno	oggetto: Perizia per Esecuzione n° 172/2022		UMBERTO BIAGI architetto		
ubicazione: 57014 Collesalvetti - via Marginata 45	titolo: Conformità Edilizia				
DATA Aprile 2023	SCALA 1:200			TAVOLA 3	note:
via delle sorgenti 244 - 57125 LIVORNO cell. 3284691059 - fax 0586504232					



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 10 DOCUMENTAZIONE ARRETRATI CONDOMINIALI



Giudizio di Stima redatto da:

arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



Oggetto: Re: arretrati condominio per perizia esecuzione immobiliare 172/2022

Mittente: Studio SD <info@studiofalaschi.eu>

Data: 28/04/2023, 12:35

A: umbiagi@gmail.com



Buongiorno,

in riferimento a quanto richiesto invio in allegato bilancio consuntivo 2022 dal quale risulta un saldo a debito al 31/12/22 di **€ 693,40** per l'unità immobiliare di [REDACTED]; invio inoltre prospetto rate provvisorie 2023, in quanto ancora non è stato redatto il nuovo preventivo definitivo, dal quale risultano delle quote scadute di **€ 179,50**.

A disposizione per ulteriori chiarimenti,
cordiali saluti

Studio SD.



--
STUDIO SD Sas di Falaschi Silvia
Via dell'Impresa, 18 c/o Galleria Smeraldo Piano Primo

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



57014 Collesalvetti LI
0586/691319 - 347/2952373
ORARIO DI APERTURA dal 01/07 al 31/08
Martedì e Venerdì mattina ore 9,00 - 12,00
Pomeriggio chiusi
CHIUSURA PER FERIE : DAL 8/08 AL 21/08



Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

—Allegati:

CONSUNTIVO 2022 VIA MARGINATA 9.PDF
PROVVISORIE 2023.PDF



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

	GENERALI TUTTI / SPESI GENERALI mil.	PARTI UGUALI NO MARABOTTI / ENERGIA ELETTRICA coef.	CONSUMI ACQUA 22 / ENERGIA ELETTRICA mill.	CONSUMI ACQUA 22 / CONSUMI DI CLORO E SALE mill.	PARTI UGUALI NO MARABOTTI / SPESI PARTI UGUALI coef.	Movimenti personalini	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
1/A1	-412,55 125,31	-85,41 1	-389,72 156	-133,19 156	-590,14 1	0,00	-1.611,01	591,04	810,50	-209,47
1/A2	-284,97 86,56	-85,41 1	0,00	0,00	-590,14 1	-1,00	-961,52	178,00	500,00	-283,52
1/A3	-480,89 146,07	-85,41 1	-102,43 41	-35,00 41	-590,14 1	0,00	-1.293,87	174,58	1.518,30	399,01
1/A3	0,00	0,00	0,00 0	0,00 0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1/A4	-370,84 112,64	0,00 0	0,00	0,00	0,00	0,00	-370,84	-4.131,10	0,00	-4.501,94
1/A5	-407,43 123,76	-85,41 1	-219,84 88	-75,13 88	-590,14 1	-11,00	-1.388,95	145,55	550,00	-693,40
1/A6	-418,48 127,11	-85,41 1	-282,30 113	-96,47 113	-590,14 1	-1,00	-1.473,80	298,94	1.114,57	-60,29
1/A7	-435,95 132,42	-85,41 1	-507,13 203	-173,31 203	-590,14 1	0,00	-1.791,94	383,16	1.184,64	-224,14
1/A8	-232,43 76,01	-79,33 1	-204,85 82	-70,01 82	-548,11 1	0,00	-1.134,73	439,88	509,58	-185,27
1/A8	-17,82	-6,08	0,00 0	0,00 0	-42,04	0,00	-65,94	0,00	27,65	-38,29
1/A9	-230,86 70,12	0,00 0	-87,44 35	-29,88 35	0,00 0	0,00	-348,18	38,43	666,36	356,61
Totale Scala A	-3.292,22 1000	-597,87 7	-1.793,71 718	-612,99 718	-4.130,99 7	-13,00	-10.440,78	-1.881,52	6.881,60	-5.440,70
Totale Condominio	-3.292,22 1000	-597,87 7	-1.793,71 718	-612,99 718	-4.130,99 7	-13,00	-10.440,78	-1.881,52	6.881,60	-5.440,70
Arrotondamenti	0,04	-0,03		-0,01	-0,01		-0,01	0,01		0,00
TOTALE COMPLESSIVO	-3.292,18 1000	-597,90 7	-1.793,71 718	-613,00 718	-4.131,00 7	-13,00	-10.440,79	-1.881,51	6.881,60	-5.440,70

Unità imm. **1/A5**

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/01/2023 Rata provvisoria n. 1 + Saldo prec.	189,75	189,75	0,00	
01/04/2023 Rata provvisoria n. 2	189,75	10,25	179,50	Scaduta
01/07/2023 Rata provvisoria n. 3	189,75	0,00	189,75	
01/10/2023 Rata provvisoria n. 4	189,76	0,00	189,76	
Totali	759,01	200,00	559,01	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
30/01/2023 1/A5	Bonifico	200,00	R5 Rata provvisoria n. 1 + Saldo prec.
Totali		200,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 179,50 Euro.





TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 11 ESTRATTO DIFFORMITÀ EDILIZIE RILEVATE



Giudizio di Stima redatto da:
arch. Umberto Biagi



57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



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



L'appartamento è ubicato all'interno di un complesso condominiale 2 piani fuori terra a Collesalvetti, località Valtriano, in Via di marginata 45. L'edificio è stato realizzato presumibilmente nella seconda metà del XX secolo con la funzione immobile rurale a destinazione promiscua, residenza ed agricola.

Da ricerche effettuate presso Comune di Collesalvetti, Ufficio Edilizia Privata ho riscontrato che non esistono pratiche edilizie rilevanti per il fabbricato di interesse fino agli anni '80, quando è stata rilasciata una Concessione per la Deruralizzazione del fabbricato: n° 152 del 1987.

Nonostante la concessione, il fabbricato, abbandonato da tempo, non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per i successivi 20 anni, fino a quando nel 2005 la nuova proprietà ha deciso di realizzare un piccolo complesso residenziale, composto da 7 appartamenti, disposti su 2 piani: 4 al piano terra e tre al piano 1°.

I lavori sono stati autorizzati dalla DIA prot. 13856 del 2005 – pratica 128/2005.

I lavori si sono conclusi nel 2007, prot. 8832 del 16 Maggio e con prot. 8834 del 16/5/2007 è stata attestata l'agibilità delle unità residenziali realizzate.

Non risultano presenti altre istanze edilizie da allora per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia.

L'appartamento non è urbanisticamente conforme, ovvero la sua condizione attuale non è fedele alla rappresentazione finale dell'immobile presente negli atti relativi alla DIA 128/2005.

Le difformità tra lo stato attuale e lo stato di progetto, in rispetto del titolo edilizio, consistono in:

- Lievi differenze nella posizione degli infissi esterni
- Presenza di camino in muratura nel soggiorno non indicato nell'elaborato di progetto.
- Distribuzione diversa: allo stato attuale sono presenti una camera di 12 mq ed un vano studio di mq 8.5, superficie inferiore ai 9 mq richiesti dalla camera singola. Nello stato finale dei lavori autorizzati dalla DIA i due vani costituivano un unico ambiente camera di mq 21.50.
- Anche il vano cucina presenta una superficie di poco inferiore a quella richiesta dalle norme edilizie: mq 8.63 < 9.

Ai fini della legittimazione dello stato attuale è opportuno:

- Rimodulare la distribuzione dell'appartamento: la camera e la cucina dovranno raggiungere la superficie richiesta dalla legge (rispettivamente 14 e 9 mq) a discapito del vano studio o del vano soggiorno.
- Presentazione di elaborato con corretto posizionamento delle aperture esterne.



La pratica prevista per la correzione delle difformità è una CILA tardiva.

Le difformità rispetto all'ultima istanza (pratica 128/2005) risalgono alla fine lavori (16/5/2007), come confermato da dichiarazioni dal marito dell'esecutata, e dalla stessa planimetria catastale depositata nel 2006.

Livorno 28/4/2023



Biagi arch.



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





TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Siti nel Comune di Collesalvetti: Via Marginata 45



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 172/2022

ALLEGATO 12
RICEVUTA INVIO ALLE PARTI



Giudizio di Stima redatto da:
arch. Umberto Biagi

57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244

cell. 3284691059 – fax 0586504232

umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it



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



05269410809-4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Daa BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial #: 1c9bb30ff3b1081a4d43e78bb5c3dad8

Oggetto: ACCETTAZIONE: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Data: 02/05/2023, 10:44

A: umberto.biagi@archiworldpec.it



Ricevuta di accettazione

Il giorno 02/05/2023 alle ore 10:44:18 (+0200) il messaggio
"invio alle parti relazione Es. 172/2022" proveniente da "umberto.biagi@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:



Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21004.20230502104418.246649.742.1.13@pec.aruba.it

Allegati:

daticert.xml

1,0 kB



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

Oggetto: ACCETTAZIONE: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Data: 02/05/2023, 10:55

A: umberto.biagi@archiworldpec.it



Ricevuta di accettazione

Il giorno 02/05/2023 alle ore 10:55:37 (+0200) il messaggio
"invio alle parti relazione Es. 172/2022" proveniente da "umberto.biagi@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
stefanoscalise@pec.ordineavvocatilivorno.it ("posta certificata")



Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21004.20230502105537.110701.541.1.12@pec.aruba.it



Allegati:

daticert.xml

808 bytes



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

Oggetto: CONSEGNA: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

Data: 02/05/2023, 10:44

A: umberto.biagi@archiworldpec.it



Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/05/2023 alle ore 10:44:33 (+0200) il messaggio

"invio alle parti relazione Es. 172/2022" proveniente da "umberto.biagi@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "simonemorfini@livornopec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21004.20230502104418.246649.742.1.13@pec.aruba.it



— postacert.eml —

Oggetto: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: Umberto Biagi <umberto.biagi@archiworldpec.it>

Data: 02/05/2023, 10:44

A: simonemorfini@livornopec.it, cristiano.morescalchi@pec.avvocatilucca.it,
silvia.bertolucci@pecavvocatilucca.it, [REDACTED]



cordialità

umberto biagi



--

Umberto Biagi arch.

+39 3284691059

umbiagi@gmail.com

umberto.biagi@archiworldpec.it



— Allegati:

daticert.xml

1,1 kB

postacert.eml

20,9 MB



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



Oggetto: CONSEGNA: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: posta-certificata@postecert.it

Data: 02/05/2023, 10:44

A: umberto.biagi@archiworldpec.it



Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/05/2023 alle ore 10:44:57 (+0200) il messaggio "invio alle parti relazione Es. 172/2022" proveniente da "umberto.biagi@archiworldpec.it" ed indirizzato a "cristiano.morescalchi@pec.avvocatilucca.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21004.20230502104418.246649.742.1.13@pec.aruba.it



Oggetto: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: Umberto Biagi <umberto.biagi@archiworldpec.it>

Data: 02/05/2023, 10:44

A: simonemorfini@livornopec.it, cristiano.morescalchi@pec.avvocatilucca.it, silvia.bertolucci@pecavvocatilucca.it, [REDACTED]

cordialità

umberto biagi



--
Umberto Biagi arch.

+39 3284691059

umbiagi@gmail.com

umberto.biagi@archiworldpec.it



Allegati:

postacert.eml

20,9 MB

daticert.xml

1,3 kB



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



Oggetto: CONSEGNA: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Data: 02/05/2023, 10:45

A: umberto.biagi@archiworldpec.it



Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/05/2023 alle ore 10:45:08 (+0200) il messaggio

"invio alle parti relazione Es. 172/2022" proveniente da "umberto.biagi@archiworldpec.it"

ed indirizzato a [REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21004.20230502104418.246649.742.1.13@pec.aruba.it



— postacert.eml —

Oggetto: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: Umberto Biagi <umberto.biagi@archiworldpec.it>

Data: 02/05/2023, 10:44

A: simonemorfini@livornopec.it, cristiano.morescalchi@pec.avvocatilucca.it,

silvia.bertolucci@pecavvocatilucca.it, [REDACTED]



cordialità

umberto biagi



--

Umberto Biagi arch.

+39 3284691059

umbiagi@gmail.com

umberto.biagi@archiworldpec.it



— Allegati:

datcert.xml

1,1 kB



postacert.eml

20,9 MB



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



Oggetto: CONSEGNA: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Data: 02/05/2023, 10:55

A: umberto.biagi@archiworldpec.it



Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/05/2023 alle ore 10:55:47 (+0200) il messaggio

"invio alle parti relazione Es. 172/2022" proveniente da "umberto.biagi@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "stefanoscalise@pec.ordineavvocatilivorno.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21004.20230502105537.110701.541.1.12@pec.aruba.it



— postacert.eml

Oggetto: invio alle parti relazione Es. 172/2022

Mittente: Umberto Biagi <umberto.biagi@archiworldpec.it>

Data: 02/05/2023, 10:55

A: stefanoscalise@pec.ordineavvocatilivorno.it



cordialità

umberto biagi

--

Umberto Biagi arch.

+39 3284691059

umbiagi@gmail.com

umberto.biagi@archiworldpec.it



— Allegati:

daticert.xml

923 bytes

postacert.eml

20,9 MB

