

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferretti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	13
Parti Comuni.....	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra.....	17
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra.....	18
Titolarità	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra.....	19
Confini.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra.....	19
Consistenza.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra.....	20



Dati Catastali	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	21
Stato conservativo	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	28
Lotto 3.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	28
Titolarità	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	29
Confini	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	29

Consistenza.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	30
Dati Catastali	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	31
Stato conservativo	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	31
Stato di occupazione	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	32
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	32
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	35
Regolarità edilizia	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie.....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	39
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42

Lotto 2	42
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2022 del R.G.E.	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 109.200,00	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 187.000,00	44
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra	47
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	47
Bene N° 4 - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie	48

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Geom. Ferretti Alessandro, con studio in Via Circonvallazione - 57031 - Capoliveri (LI), email studioprogeo@hotmail.it, PEC alessandro.ferretti@geopec.it, Tel. 389 1605087, Fax 0565 1761120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Appartamento situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra.
Dista 1.5 dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 3.5 km. dalla stazione ferroviaria.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Locale di deposito al piano terra, adiacente all'abitazione con accesso sia dal cortile a comune che da Via Verdi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Appartamento posto al primo piano di Via Sardegna con locale caldaia e magazzino al piano terra su corte comune, oltre ad autorimessa di cui al bene 4, distinta al mapp. 259 sub.3.
E' situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra.
Dista 1 km dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 1.8 km. dalla stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Garage con accesso da Via Liguria e corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Appezamento di terreno posto in prossimità del parcheggio della stazione ferroviaria di Campiglia Marittima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Appezamento di terreno posto in prossimità dello svincolo della S.S. Variante Aurelia e della S.S. 398, con accesso da strada interpoderale e servitù di passo reciproche

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Confina con corte comune, Via Verdi e autorimessa adiacente, di altra proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Confina con corte comune ai sub. 4 e 601, Via Verdi e abitazione distinta al sub. 2 della stessa proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,95 m	terra
Locale di deposito	4,80 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	1,70 m	sottoscala
Cortile a comune	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				104,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato composto da piano terra e primo piano, che comprende un autorimessa, 2 unità immobiliari (una al piano terra ed una al primo), ed un magazzino, tutto con corte comune. Quest'ultimo, e l'abitazione al piano terra sono quelle oggetto della presente relazione.

All'unità immobiliare e al locale di deposito si accede dalla corte comune con ingresso da Via Verdi.
 E' composta da un ingresso che comprende soggiorno cucina e pranzo, due camere ed un bagno disimpegnati tra loro.
 E' presente un piccolo sottoscala rispetto alla scala di accesso all'unità immobiliare del primo piano.
 Il cortile è a comune, quindi è stata quantificata una superficie computata nella misura pari al 50% del totale dell'area.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	20,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	2,95 m	terra
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al locale di deposito si accede sia dalla corte comune con ingresso da Via Verdi, il cui ingresso è adiacente a quello dell'unità immobiliare, sia direttamente da Via Verdi.
 E' composto da due vani aperti tra loro, separati solo parzialmente da un divisorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Piano terra
Dal 29/08/1990 al 11/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 361,52 Piano terra

La titolarità è conforme allo stato di diritto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 24 Piano terra
Dal 29/08/1990 al 11/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 592, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 24 mq Rendita € 48,34 Piano terra

La titolarità è conforme allo stato di diritto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	592	2		A2	1	4	70 mq	361,52 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria in atti rappresenta lo stato di progetto e non correttamente la situazione reale ottenuta a seguito di interventi eseguiti in difformità dalla licenza originaria, e indicati nel capitolo "regolarità edilizia". E' necessario provvedere alla presentazione di nuova scheda catastale con pratica docfa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	592			C2	5	24	29 mq	48,34 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria in atti rappresenta lo stato di progetto, e non correttamente la situazione reale ottenuta con gli interventi in difformità indicati nel capitolo "regolarità edilizia".

E' necessario provvedere alla presentazione di nuova scheda catastale con pratica docfa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Il locale si trova in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

E' a comune con l'unità immobiliare sovrastante e l'autorimessa, il cortile/giardino che costituisce area di pertinenza e da cui sia accede ad entrambe le unità immobiliari.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

E' a comune con l'unità immobiliare sovrastante e l'autorimessa, il cortile/giardino che costituisce area di pertinenza e da cui sia accede ad entrambe le unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Il fabbricato, così come risulta dalla relazione tecnica allegata al titolo edilizio, è stato realizzato su fondazione continua e calcestruzzo e solai in laterizio armato e cordoli in c.a.
La muratura perimetrale in elevazione in mattoni da 25 cm. mentre i tramezzi in mattoni forati.
Il tetto è a falde con copertura in tegoli.
La pavimentazione è in mattonelle di ceramica.
Gli infissi sono parte in legno, parte in pvc con avvolgibili in plastica.
L'impianto elettrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Occupato dalla madre dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Occupato dalla madre dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1990 al 17/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiani Mauro	29/08/1990	41674	13290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	04/09/1990	5683	3954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro	18/09/1990	1004	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace
Iscritto a Empoli il 04/12/2012
Reg. gen. 8167 - Reg. part. 1107
Quota: 1
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.583,83
N° repertorio: 1477

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 29/04/2013
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 1995
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 06/09/2022
Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace
Iscritto a Empoli il 04/12/2012
Reg. gen. 8167 - Reg. part. 1107
Quota: 1
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.583,83
N° repertorio: 1477

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 29/04/2013
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 1995
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 06/09/2022
Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

Tessuto insediativo ad assetto recente - RP T5

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato originariamente con N.O n. 5/1967 in data 24.01.1967 per nuova costruzione di fabbricato a civile abitazione e successivamente modificato per cambio di destinazione (limitatamente al piano

terra) con N.O. n. 74/1968 del 01/07/1968.

E' stato dichiarato abitabile con provvedimento del 02.10.1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo emergono alcune difformità rispetto allo stato approvato.

In particolare si tratta dello spostamento della parete divisoria tra l'abitazione e la porzione di fabbricato adiacente destinata a magazzino che ha comportato un aumento di superficie dell'abitazione di circa 6.50 mq. utili, sottratti in pari misura al magazzino.

Inoltre è stato rimosso anche un divisorio in progetto presente tra la cucina e l'ingresso, dando così origine ad un unico vano.

Per la regolarizzazione si può procedere con la presentazione di sanatoria con sanzione di €. 1000,00 oltre al versamento dei diritti di segreteria e eventuale congruaggio di oo.uu e spese professionali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato originariamente con N.O n. 5/1967 in data 24.01.1967 per nuova costruzione di fabbricato a civile abitazione e successivamente variato per cambio di destinazione (limitatamente al piano terra) con N.O. n. 74/1968 del 01/07/1968.

E' stato dichiarato abitabile, a seguito di istanza prot. 6863, con provvedimento del 02.10.1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo emergono alcune difformità interne:

In particolare si tratta dello spostamento della parte divisoria con la porzione di fabbricato adiacente destinata

ad abitazione che ha comportato una diminuzione di superficie del magazzino di circa 6.50 mq. utili, aggiunti in pari misura all'abitazione stessa.

Risulta anche una finestra che seppure esistente in progetto non è mai stata realizzata, tuttavia è presente esternamente solo l'infisso.

Per la regolarizzazione si può procedere con la presentazione di sanatoria con sanzione di €. 1000,00 oltre spese professionali.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Bene acquistato per donazione in regime di comunione legale ma non oggetto della comunione, come espressamente indicato negli atti del 07.11.2001 e 06.12.2002.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Bene acquistato per donazione in regime di comunione legale ma non oggetto della comunione, come espressamente indicato nell'atto del 07.11.2001.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

L'unità immobiliare confina con altra unità posta allo stesso piano distinta al sub. 604.
Affaccia su Via Sardegna, Via Liguria e corti comuni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Il garage ha accesso da corte comune da Via Liguria.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	156,00 mq	1	156,00 mq	2,85 m	primo
Magazzino	14,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				162,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,00 mq		

Fabbricato composto da piano terra e primo piano, che comprende più unità immobiliari al piano terra e al piano primo, e due autorimesse, oltre un locale deposito al piano terra.

Quest'ultimo, e l'abitazione al piano primo sono quelle oggetto della presente relazione.

All'unità immobiliare si accede da corte comune con ingresso da Via Sardegna.

Dal vano scala esclusivo si accede al primo piano in un disimpegno e da qui ai vani principali e ad un bagno.

E' composta da un ampio soggiorno/pranzo con cucina separata, tre camere di cui una che comprende un guardaroba ed un bagno con accesso direttamente dall'interno.

Dal soggiorno si accede ad un terrazzo con affaccio su Via Sardegna e dall'interno ad un ripostiglio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	18,00 mq	0,6	10,80 mq	3,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				10,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,80 mq		

Al garage si accede da corte comune con ingresso da Via Liguria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2014 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 185 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 169 mq Rendita € 794,05 Piano T/1 Graffato mapp. 259 sub. 603
Dal 17/01/2023 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 185 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 794,05 Piano T/1 Graffato mapp. 259 sub. 603

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2001 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 259, Sub. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 47,10 Piano Terra
Dal 14/02/2014 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 259, Sub. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 47,10 Piano Terra

Nell'intestazione catastale è riportato anche ##Friani Roberto# coniuge in comunione legale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	185			A2	2	7,5	169 mq	794,05 €	T/1	mpp. 259 sub.603

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e ai relativi titoli edilizi. Tuttavia risultano lievi differenze tra le quote rilevate e lo stato dei luoghi relativamente alla porzione del volume tecnico al piano terra.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	259	3		C6	7	16	19 mq	47,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella planimetria in atti è indicata un'altezza pari a mt. 2.20, non corrispondente a quella rilevata di mt. 3.10.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo.

Il locale caldaia risulta ultimato allo stato grezzo, non completamente nelle finiture e pertanto sono necessari interventi per il suo completamento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Corte a comune con tutti i sub. del fabbricato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Corte a comune con tutti i sub. del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2001 al 14/02/2014	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Cristiani	07/11/2001	98293	26464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	22/11/2001	8409	5682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2002 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mauro Cristiani	06/12/2002	103784	27933
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	18/12/2002	11104	7583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/02/2014 al 17/02/2025	**** Omissis ****	riunione di usufrutto alla nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2001 al 14/02/2014	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiani Mauro	07/11/2001	98293	26464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	22/11/2001	8409	5682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Piombino	26/11/2001	1629	
Dal 14/02/2014 al 18/02/2024	**** Omissis ****	riunione di usufrutto alla nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Volterra aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 02/11/2004
Reg. gen. 9506 - Reg. part. 2319
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Cristiani Gian Luca
Data: 26/10/2004
N° repertorio: 2913
N° raccolta: 710
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 14/04/2016
Reg. gen. 2835 - Reg. part. 480
Quota: 1/1
Importo: € 430.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 379.703,77
N° repertorio: 421/2016
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 08/08/2016
Reg. gen. 6777 - Reg. part. 1081
Quota: 1
Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 18.592,45
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 08/02/2016
N° repertorio: 150/2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 06/09/2022
Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Volterra aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 14/04/2016
Reg. gen. 2835 - Reg. part. 480
Quota: 1/1
Importo: € 430.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 379.703,77
N° repertorio: 421/2016
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 08/08/2016
Reg. gen. 6777 - Reg. part. 1081
Quota: 1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 18.592,45
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 08/02/2016
N° repertorio: 150/2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Riconversione aree produttive - scheda normativa AT 11

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta che sia edificato nella sua attuale consistenza in data antecedente al 01.10.1967, e successivamente oggetto di interventi edilizi volti alla ristrutturazione ed al frazionamento nelle due unità immobiliari al piano primo, interventi legittimati dall'Autorizzazione n. A/02/00023 in data 23.01.2002 - pratica n. 476.

Detti interventi hanno avuto inizio in data 20.03.2002, successivamente collaudati il 05.02.2003 e dichiarati ultimati in data 15.03.2004.

L'unità immobiliare così come ultimata è stata dichiarata abitabile in data 16.03.2004 con provvedimento prot. n. 005319.

Il locale caldaia è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per la sua regolarizzazione è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 assunta al prot. n. 2461 in data 01.03.1986.

In data 29.08.1989 è stata rilasciata la C. ed. in sanatoria n. 20130 con rilascio di permesso di abitabilità in pari data.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'autorizzazione indicata al precedente paragrafo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Confina con mapp. 209, 210, 214 e 215, di fatto principalmente ricompreso tra vie pubbliche.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Confina con mapp. 813, 897, e 809 e strada interpoderale.

Appezamento di terreno in zona di rispetto stradale.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	930,00 mq	930,00 mq	1	930,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				930,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno	9160,00 mq	9160,00 mq	1	9160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9160,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1973 al 26/12/1965	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 12 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 128080
Dal 12/01/1977 al 11/07/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 12 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 128080
Dal 11/07/1977 al 31/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1300
Dal 31/07/1996 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 930 Reddito dominicale € 6,59 Reddito agrario € 4,08

Non conforme, nell'intestazione catastale è riportato anche **** Omissis **** coniuge in comunione legale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1995 al 07/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 812 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80320
Dal 07/08/1995 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 812 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 9160 Reddito dominicale € 64,93

		Reddito agrario € 40,21
Dal 14/02/2014 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 896 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 9160 Reddito dominicale € 64,93 Reddito agrario € 40,21

La titolarità è conforme allo stato di diritto.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	213				Seminativo	1	0930 mq	6,59 €	4,08 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	896				Seminativo	1	9160 mq	64,93 €	40,21 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Terreno incolto e inutilizzato, ubicato come indicato al capitolo confini.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Terreno incolto e in stato di abbandono, ubicato come indicato in precedenza, su cui insiste una voliera per animali da cortile costituita da rete e pali in metallo, il tutto in pessimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1996 al 18/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiani Mauro	31/07/1996	69211	20021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	01/08/1996	4082	2935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Piombino	05/08/1996	171	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1995 al	**** Omissis ****	compravendita			

25/02/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angela Lallo	07/08/1995	29070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	09/08/1995	4706	3394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2014 al 25/02/2025	**** Omissis ****				
		riunione di usufrutto alla nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Volterra aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Volterra il 14/04/2016
 Reg. gen. 2835 - Reg. part. 480
 Quota: 1/1
 Importo: € 430.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 379.703,77
 Rogante: Tribunale di Livorno
 Data: 06/04/2016
 N° repertorio: 421/2016
- ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Volterra il 08/08/2016

Reg. gen. 6777 - Reg. part. 1081

Quota: 1

Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 18.592,45

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 150/2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Volterra aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 14/04/2016

Reg. gen. 2835 - Reg. part. 480

Quota: 1/1

Importo: € 430.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 379.703,77

N° repertorio: 421/2016

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Volterra il 08/08/2016

Reg. gen. 6777 - Reg. part. 1081

Quota: 1

Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 18.592,45

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 150/2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno che dal 1999 ha formato unitamente ad altri lotti una lottizzazione, con piano attuativo approvato con delibera consiliare n. 95 del 28.10.1998.

Il piano attuativo comprendeva un'ampia estensione di terreni in Loc. Campiglia Stazione nell'area denominata "area servizi" dei quali faceva parte anche il mapp. 118, originario del mapp. 213 assumendone l'attuale consistenza e identificativo a seguito di successivi frazionamenti.

A detta approvazione è seguita la stipula della convenzione rep. 84890/23214 in data 20.04.1999, a firma del Notaio M. Cristiani registrata a Piombino il 06.05.1999 e trascritta a Volterra ai n. R.G. 3625 R.P. 2406 in data 12.05.1999.

In data 19.02.2003, la ditta lottizzante ha presentato al Comune di Campiglia M.mma progetto di variante al piano di attuativo, il quale è stato definitivamente approvato con delibera consiliare n. 40 in data 20.04.2005.

E' stata quindi stipulata nuova convenzione in sostituzione della precedente, pertanto decaduta, convenzione trascritta a Volterra ai n. R.P. 10277 R.P. 6330 in data 23.11.2005.

Nella convenzione viene citato il mapp. 213 originato dal mapp. 118.

Nella convenzione era previsto anche l'impegno a trasferire gratuitamente al Comune di Campiglia M.ma tutte le aree utilizzate per le opere di urbanizzazione nonché gli impianti e le attrezzature.

Allo stato attuale la porzione di terreno è libera da dette opere e non risulta trasferita al Comune.

Per la normativa vigente si veda il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Per la normativa urbanistica vigente si veda il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Il terreno è privo di costruzioni di ogni genere e infrastrutture.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Sul lotto di terreno insiste un manufatto destinato a voliera per animali da cortile di dimensioni mt. 6.00 x 15.00 con altezza pari a circa 2 mt. realizzata a seguito di rilascio di autorizzazione n. 95/00563 in data 27.11.1995.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra
Appartamento situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra. Dista 1.5 dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 3.5 km. dalla stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 115.280,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra
Locale di deposito al piano terra, adiacente all'abitazione con accesso sia dal cortile a comune che da Via Verdi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 7.920,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra	104,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 115.280,00	100,00%	€ 115.280,00
Bene N° 2 - Magazzino Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra	9,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 7.920,00	100,00%	€ 7.920,00
Valore di stima:					€ 123.200,00

Valore di stima: € 123.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	9000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€

Valore finale di stima: € 109.200,00

La ricerca di mercato basata su metodo comparativo prende in esame compravendite di beni simili in regime di libero mercato.

Il valore è stato determinato fondamentalmente sul raffronto con n. 2 beni comparabile in contesto simile, stesso foglio catastale e individuato in:

- fabbricato al mapp. 53 sub. 2 l'unità immobiliare e al mapp. 53 sub. 606 il locale deposito, situato nella traversa laterale a poche decine di metri;

da compravendita del 19.02.2024, di unità immobiliare con classamento/consistenza molto simile che ha trattato un unità immobiliare e locale magazzino posti entrambi al piano terra con corte esclusiva; dal valore indicato in atto si è determinato un valore pari a €. 1000,00/mq.

- fabbricato al mapp. 256 sub. 1 l'unità immobiliare e al mapp. 256 sub. 11 l'autorimessa, situato a circa 250 metri.

da compravendita del 18.04.2024, di unità immobiliare con classamento/consistenza molto simile sia per l'abitazione che per l'autorimessa posti entrambi al piano terra con corte esclusiva; dal valore indicato in atto si è determinato un valore pari a €. 1450,00/mq.

Dunque, per entrambi i beni, caratteristiche analoghe, e pertinenze, compresa autorimessa.

Entrambi i valori appaiono, in generale in linea con le quotazioni di mercato della zona.

Eseguiti i dovuti confronti, tenendo in considerazione lo stato conservativo dei beni, dunque rapportando le superfici con quella oggetto della presente stima, si è giunti a determinare un valore di stima dell'immobile pari a €. 1100,00/mq.

Inoltre se pure più distanti dall'immobile oggetto della presente relazione, non possono essere disconosciuti anche i valori indicati ai beni 3 e 4 del lotto 2, debitamente analizzati, che anch'essi risultano in linea con il mercato immobiliare della macro area della frazione di Venturina.

Solo ai fini esplorativi si è provveduto ad una verifica con i dati OMI, che riporta per il 1° sem. 2024 (ultimi dati disponibili) valori compresi tra €. 1200,00 e €. 1450,00 /mq.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1

Appartamento posto al primo piano di Via Sardegna con locale caldaia e magazzino al piano terra su corte comune, oltre ad autorimessa di cui al bene 4, distinta al mapp. 259 sub.3. E' situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra. Dista 1 km dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 1.8 km. dalla stazione ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 185, Categoria A2, Graffato mpp. 259 sub.603

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

Valore di stima del bene: € 186.300,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra
Garage con accesso da Via Liguria e corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 259, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1	162,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 186.300,00	100,00%	€ 186.300,00
Bene N° 4 - Garage Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra	10,80 mq	1.150,00 €/mq	€ 20.700,00	100,00%	€ 20.700,00
				Valore di stima:	€ 207.000,00

Valore di stima: € 207.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione in particolare costi di ultimazione del locale tecnico	8000,00	€

Valore finale di stima: € 187.000,00

La ricerca di mercato basata su metodo comparativo prende in esame compravendite di beni simili in regime di libero mercato.

Il valore è stato determinato fondamentalmente sul raffronto con n. 1 bene comparabile in contesto simile, e individuato nello stesso fabbricato al mapp. 185 sub. 604 l'unità immobiliare e al mapp. 259 sub. 2 l'autorimessa.

In particolare si tratta di compravendita del 27.01.2023, dell'unità immobiliare posta nello stesso fabbricato, allo stesso piano, peraltro derivata da frazionamento dell'unità originaria da cui è derivata quella oggetto della presente relazione di stima di maggior consistenza.

Dunque, stesse caratteristiche, aree in comune e pertinenze, compresa l'autorimessa.

Dalle informazioni ricevute pare che lo stato di manutenzione sia analogo, ovviamente anche a seguito degli stessi interventi di ristrutturazione nell'ambito del frazionamento in due unità immobiliari. Dal valore indicato

in atto si è determinato un valore pari a €. 1150,00/mq.

Sono state eseguite ulteriori ricerche di immobili con caratteristiche simili e nello stesso contesto, individuando altro fabbricato simile posto a circa 100 metri.

E' stata esaminata la compravendita relativa al mapp. 194 sub. 607, del 11.09.2029, composto da n. 8 vani catastali, cantina e aree di corte in pertinenza.

Dal valore indicato in atto si è determinato un valore pari a €. 1100,00/mq.

Entrambi i valori sono ritenuti congrui, in linea con le quotazioni di mercato della zona.

Eseguiti i dovuti confronti, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, dunque rapportando le superfici con quella oggetto della presente stima, si è giunti a determinare un valore di stima pari a €. 1150,00/mq. in considerazione del fatto che il valore dell'immobile in oggetto risulta congruo con quello dell'unità immobiliare di cui al mapp. 185 e congruo anche con il mapp. 194, venduto più recentemente, nel 2024.

Dunque, avendo la disponibilità di questi dati, non si è ritenuto necessario procedere con la ricerca di ulteriori beni comparabili, che in questo caso avrebbero solo "inquinato" la valutazione.

Inoltre se pure più distanti dall'immobile oggetto della presente relazione, non possono essere disconosciuti anche i valori indicati ai beni 1 e 2 del lotto 1, debitamente analizzati, che anch'essi risultano in linea con il mercato immobiliare della macro area della frazione di Venturina.

Solo ai fini esplorativi si è provveduto ad una verifica con i dati OMI, che riporta per il 1° sem. 2024 (ultimi dati disponibili) valori compresi tra €. 1200,00 e €. 1450,00 /mq.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione
Appezamento di terreno posto in prossimità del parcheggio della stazione ferroviaria di Campiglia Marittima.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 213, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 930,00
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie
Appezamento di terreno posto in prossimità dello svincolo della S.S. Variante Aurelia e della S.S. 398, con accesso da strada interpoderale e servitù di passo reciproche
Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 896, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione	930,00 mq	1,00 €/mq	€ 930,00	100,00%	€ 930,00
Bene N° 6 - Terreno Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie	9160,00 mq	1,00 €/mq	€ 9.160,00	100,00%	€ 9.160,00
Valore di stima:					€ 10.090,00

Valore di stima: € 10.000,00

Valore finale di stima: € 10.000,00

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

Capoliveri, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferretti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Lotto 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Tavola del progetto
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Estratti di mappa
- ✓ N° 8 Google maps
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ Altri allegati - Lotto 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - donazione
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - compravendita
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Autorizzazione n. A02/00023
- ✓ N° 5 Tavola del progetto

✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione condono n. 2461 del 21.03.1989

✓ N° 7 Altri allegati - certificazione impianti

✓ N° 8 Altri allegati - collaudo

✓ N° 9 Planimetrie catastali

✓ N° 10 Estratti di mappa

✓ N° 11 Visure e schede catastali

✓ N° 12 Altri allegati - dimostrazione subalterni

✓ N° 13 Google maps

✓ N° 14 Foto

✓ Altri allegati - Lotto 3

✓ N° 1 Atto di provenienza - bene 5

✓ N° 2 Estratti di mappa - bene 5

✓ N° 3 Visure e schede catastali - bene 5

✓ N° 4 Google maps - bene 5

✓ N° 5 Foto - bene 5

✓ N° 6 Atto di provenienza - bene 6

✓ N° 7 Estratti di mappa - bene 6

✓ N° 8 Google maps - bene 6

✓ N° 9 Visure e schede catastali - bene 6

✓ N° 10 Concessione edilizia - autorizzazione pratica n. 563/95 - n. bene 6

✓ N° 11 Foto

✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - bene 5 - 6

✓ Altri allegati - visure conservatoria

✓ Altri allegati - ricevute invio elaborati alle parti

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra
Appartamento situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra. Dista 1.5 dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 3.5 km. dalla stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Tessuto insediativo ad assetto recente - RP T5
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra
Locale di deposito al piano terra, adiacente all'abitazione con accesso sia dal cortile a comune che da Via Verdi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Prezzo base d'asta: € 109.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1
Appartamento posto al primo piano di Via Sardegna con locale caldaia e magazzino al piano terra su corte comune, oltre ad autorimessa di cui al bene 4, distinta al mapp. 259 sub.3. E' situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra. Dista 1 km dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 1.8 km. dalla stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 185, Categoria A2, Graffato mpp. 259 sub.603
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Riconversione aree produttive - scheda normativa AT 11
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra
Garage con accesso da Via Liguria e corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 259, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 187.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione
Apprezzo di terreno posto in prossimità del parcheggio della stazione ferroviaria di Campiglia Marittima.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 213, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno che dal 1999 ha formato unitamente ad altri lotti una lottizzazione, con piano attuativo approvato con delibera consiliare n. 95 del 28.10.1998. Il piano attuativo comprendeva un'ampia estensione di terreni in Loc. Campiglia Stazione nell'area denominata "area servizi" dei quali faceva parte anche il mapp. 118, originario del mapp. 213 assumendone l'attuale consistenza e identificativo a seguito di successivi frazionamenti. A detta approvazione è seguita la stipula della convenzione rep. 84890/23214 in data 20.04.1999, a firma

del Notaio M. Cristiani registrata a Piombino il 06.05.1999 e trascritta a Volterra ai n. R.G. 3625 R.P. 2406 in data 12.05.1999. In data 19.02.2003, la ditta lottizzante ha presentato al Comune di Campiglia M.mma progetto di variante al piano di attuativo, il quale è stato definitivamente approvato con delibera consiliare n. 40 in data 20.04.2005. E' stata quindi stipulata nuova convenzione in sostituzione della precedente, pertanto decaduta, convenzione trascritta a Volterra ai n. R.P. 10277 R.P. 6330 in data 23.11.2005. Nella convenzione viene citato il mapp. 213 originato dal mapp. 118. Nella convenzione era previsto anche l'impegno a trasferire gratuitamente al Comune di Campiglia M.ma tutte le aree utilizzate per le opere di urbanizzazione nonchè gli impianti e le attrezzature. Allo stato attuale la porzione di terreno è libera da dette opere e non risulta trasferita al Comune. Per la normativa vigente si veda il certificato di destinazione urbanistica.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie
Appezamento di terreno posto in prossimità dello svincolo della S.S. Variante Aurelia e della S.S. 398, con accesso da strada interpoderale e servitù di passo reciproche
Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 896, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per la normativa urbanistica vigente si veda il certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 10.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	104,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra. Dista 1.5 dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 3.5 km. dalla stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla madre dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - Via Verdi 34, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 592, Categoria C2	Superficie	9,60 mq
Stato conservativo:	Il locale si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale di deposito al piano terra, adiacente all'abitazione con accesso sia dal cortile a comune che da Via Verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dalla madre dell'esecutato		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - Via Sardegna n.7, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 185, Categoria A2, Graffato mpp. 259 sub.603	Superficie	162,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo. Il locale caldaia risulta ultimato allo stato grezzo, non completamente nelle finiture e pertanto sono necessari interventi per il suo completamento.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di Via Sardegna con locale caldaia e magazzino al piano terra su corte comune, oltre ad autorimessa di cui al bene 4, distinta al mapp. 259 sub.3. E' situato nella frazione di Venturina, in Via Verdi al piano terra. Dista 1 km dal centro di Venturina e dallo svincolo con la Variante Aurelia, e 1.8 km. dalla stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - Via Liguria n.1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 259, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	10,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Garage con accesso da Via Liguria e corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - Loc. Campiglia stazione		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 213, Qualità Seminativo	Superficie	930,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto e inutilizzato, ubicato come indicato al capitolo confini.		
Descrizione:	Appezamento di terreno posto in prossimità del parcheggio della stazione ferroviaria di Campiglia Marittima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Campiglia Marittima (LI) - Loc. Le Coltie		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 896, Qualità Seminativo	Superficie	9160,00 mq
Stato conservativo:	Terreno incolto e in stato di abbandono, ubicato come indicato in precedenza, su cui insiste una voliera per animali da cortile costituita da rete e pali in metallo, il tutto in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno posto in prossimità dello svincolo della S.S. Variante Aurelia e della S.S. 398, con accesso da strada interpoderale e servitù di passo reciproche		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA VERDI 34, PIANO TERRA

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA SARDEGNA N.7, PIANO T/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - VIA LIGURIA N.1, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. CAMPIGLIA STAZIONE

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) - LOC. LE COLTIE

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Volterra il 06/09/2022

Reg. gen. 8235 - Reg. part. 6103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****