

TRIBUNALE DI LIVORNO

**Uffici Palazzo De Larderel
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Elisa Pinna**

Esecuzione Immobiliare n° 18/2025

-promossa da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

creditori intervenuti :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-Esperto estimatore :

Geom. Paolo Gremigni

-Custode :

Istituto vendite giudiziarie di Pisa, in persona del suo rappresentante p.t.

-Data decreto di nomina :

20.06.2025

-Data Giuramento :

02.07.2025

-Data udienza ex 569 cpc:

30.04.2026

LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione in Comune di Rosignano Marittimo (LI), Fraz. Gabbro, avente accesso da Via Ricasoli n.6, sviluppantesi al piano terra, primo e secondo, composto da un vano ed accessori su ogni piano, con annesso locale magazzino al piano terra, censito come segue al Catasto dei Fabbricati:

- F. 7, mapp. 92, cat.A/4, cl.5, vani5, sup. catastale totale mq. 91, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq. 91, R.C. €. 516,46, l'appartamento disposto su tre livelli.

- F. 7, mapp. 95 sub.2, cat. C/2, cl.4, mq.22, sup. catastale totale mq. 27, R.C. €. 73,85, il locale magazzino al piano terra.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di					
21/08/1996	notaio					
Al						
19/05/2022	Ufficio					

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di					
20/05/2022	notaio					
al	TRASCRIZIONE					
11/02/1999	Ufficio					

Periodo	ATTO	DECRETO DI TRASFERIMENTO				
dal	A favore di					
11/02/1999	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
12/03/2026	Ufficio	Livorno	data		n. particolare	

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.				
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.				
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.				
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.				
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Nell'appartamento identificato al Catasto Fabbricati al F.7, mapp. 92, si sono riscontrate modifiche interne al P.T., dove si è ampliata l'apertura di comunicazione tra soggiorno e cucina in modo da creare un unico vano, mediante intervento sulle tramezzature esistenti.

Nel magazzino al Piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati al F.50, mapp. 83 sub. 602, sono state demolite alcune tramezzature che individuavano un locale ripostiglio ed un locale caldaia, a vantaggio della superficie del locale principale; si è poi ampliato il w.c. all'interno del medesimo locale, mediante demolizione e costruzione di paerti in mattoni forati di laterizio.

Si è inoltre riscontrato un utilizzo a fini abitativi dell'unità immobiliare, in cui sono presenti una cucina, elettrodomestici ed arredi che attestano tale stato di fatto, peraltro già oggetto di procedimento per Illecito Edilizio da parte del Comune di Rosignano M.mo n.890 del 2018.

5. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

6. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo agli esecutati	SI
---	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									



7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Fabbricato per civile abitazione in Comune di Rosignano Marittimo (LI), Fraz. Gabbro, avente accesso da Via Ricasoli n.6, sviluppantesi al piano terra, primo e secondo, composto da un vano ed accessori su ogni piano, con annesso locale magazzino al piano terra, censito come segue al Catasto dei Fabbricati:

- F. 7, mapp. 92, cat.A/4, cl.5, vani5, sup. catastale totale mq. 91, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq. 91, R.C. € 516,46, l'appartamento disposto su tre livelli.

CONFINI : Trusendi B., stessa ditta Amurun O.O.-Awani F.A., Via Ricasoli, Anguillesi S.-Scalzi C., s.s.a.

- F. 7, mapp. 95 sub.2, cat. C/2, cl.4, mq.22, sup. catastale totale mq. 27, R.C. € 73,85, il locale magazzino al piano terra.

CONFINI : Stessa ditta Amurun O.O.-Awani F.A., Via Ricasoli, Malanima B. s.s.a.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	63.119,00 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	8.300,00 €.
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	55.000,00 €.

Prezzo base d'asta al lordo spese	56.579,16 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	8.300,00 €.
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	48.500,00 €.

10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------



Il sottoscritto **Geom. Paolo Gremigni**, con studio in Cecina (LI), P.zza Ivan Iori n.12, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n.734, ed al n. 216 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso:

- di essere stato nominato quale esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del G.d.E. in data **20.06.2024** pervenuto con Pec in data **26.06.2024** (**All. n.01**);

-che in data **02.07.2025** il sottoscritto prestava giuramento tramite deposito telematico, come da Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico e Giuramento in data **30.06.2025** (**All. n.02**);

-che in data **26.08.2025** veniva eseguito il sopralluogo di rito, alla presenza dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX e del Custode (Sig. Luca Meini incaricato da IVG) , provvedendo ad effettuare le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico, del che si è redatto verbale sottoscritto dagli intervenuti (**All. n.03**).

-che in data **13.10.2025** si è depositata al Comune di Rosignano Marittimo richiesta di accesso agli atti per la consultazione delle Pratiche Edilizie relative all'immobile oggetti di stima (**All. n.04**);

-che in data **21.10.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **17.10.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **06.02.2024**;

-che in data **21.10.2025** si è eseguito l'accesso all'Archivio del Comune di Rosignano M.mo per la presa visione delle pratiche edilizie di cui sopra, fatta eccezione per la pratica di Condono richiesta, da visionarsi presso la sede dell'Ufficio Tecnico;

-che in data **02.12.2025** si è eseguito l'accesso l'Ufficio Tecnico del Comune , per la visura della Pratica di Condono relativa all'immobile oggetto di pignoramento;

-che in data **03.12.2025** si è provveduto a richiedere per Pec al Comune di Rosignano M.mo, come da indicazioni dell'istruttore che il giorno precedente aveva assistito la presa visione della predetta pratica di Condono Edilizio, la qualifica dell'abuso rilevato dal Comune, oggetto di contenzioso tutt'ora in essere tra il Comune stesso e gli esecutati .

-che in data **04.12.2025** il Comune a provveduto a trasmettere comunicazione circa la qualifica dell'abuso rilevato, oggetto di contenzioso.

-che in data **12.12.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **18.12.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **26.02.2026**;

-che è stata inoltrata richiesta per **Pec** all'Agenzia delle Entrate in data **31.12.2025** al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'AdE ha risposto negativamente con **PEC** in data **15.01.2026** (**All. n.05**);

-che in data **08.01.2026** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **13.01.2026** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **26.03.2026**;

-che con pec in data **07.02.2026**, il sottoscritto richiedeva le certificazioni anagrafiche (stato civile ed estratto atto di matrimonio con eventuali annotazioni circa lo stato patrimoniale scelto) di entrambi gli esegutati all'ufficio anagrafe Comune di Rosignano Marittimo, e che lo stesso ente provvedeva ad inviare estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, dal quale risulta "Nessuna annotazione". (**All. n.06**);

-che in data **12.12.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **05.03.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **26.03.2026**;

-che in data **13.02.2026** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **05.03.2026** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **30.04.2026**;

Considerato che il quesito proposto è il seguente:

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

1. prima di ogni altra attività:

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

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

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

iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto

non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

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

2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

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

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

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

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

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

8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

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

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

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

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

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

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

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

4) a precisare se:

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1 – Inquadramento immobile oggetto di analisi

A.2 – Identificazione catastale e coerenza

A.2.1 – Abitazione P.T-1-2

A.2.1.1 – Regolarizzazione catastale

A.2.2 – Locale Magazzino P.T.

A.2.2.1 – Regularizzazione catastale

A.3 – Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 – Identificazione progettuale

A.3.2 – Verifica rispondenza edilizia

A.3.3 – Regularizzazione edilizia

A.3.4 – Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili

A.4 – Gravami sulla proprietà

A.5 – Stato di possesso

A.6 – Vincoli di natura condominiale

A.7 – Disciplina fiscale del trasferimento

A.8 – Pendenze giudiziarie

A.9 – Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – Descrizione del bene

B.2 – Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.3 – Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

C.1 – Scelta della modalità di vendita in lotti

C.2 – Scelta del procedimento di stima

C.3 – Determinazione del valore di mercato

C.4 – Determinazione del prezzo base d'asta

C.5 – Esposizione del valore "worst case"

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

- Trattasi di fabbricato per civile abitazione in Comune di Rosignano Marittimo (LI), Fraz. Gabbro, avente accesso da Via Ricasoli n.6, sviluppatosi su tre livelli, composto da soggiorno-cucina al piano terra, servizio igienico, camera e balcone al piano primo, camera e ripostiglio al piano secondo, con annesso locale di sgombero con servizio igienico al piano terra, al quale si accede direttamente dalla Via Ricasoli, adiacente il locale soggiorno dell'abitazione anzi descritta.

-al catasto fabbricati:

- F. 7, mapp. 92, cat.A/4, cl.5, vani5, sup. catastale totale mq. 91, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq. 91, R.C. €. 516,46, l'appartamento disposto su tre livelli.

CONFINI : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C., s.s.a.

- F. 7, mapp. 95 sub.2, cat. C/2, cl.4, mq.22, sup. catastale totale mq. 27, R.C. €. 73,85,
il locale magazzino al piano terra.

CONFINI : Stessa ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. s.s.a.

Titolarietà :

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni;

Stato civile: Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rosignano Marittimo in data 09.02.2026 (**All. n.06**), risulta essere coniugata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; nessuna annotazione risulta essere riportato su detto certificato relativamente al regime patrimoniale dei coniugi.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni;

Stato civile: Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rosignano Marittimo in data 09.02.2026 (**All. n.06**), risulta essere coniugato con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 14.03.1996; nessuna annotazione risulta essere riportato su detto certificato relativamente al regime patrimoniale dei coniugi.

Titoli provenienza :

-Atto di compravendita Notaio Gloria Brugnoli del 20.05.2002, rep. 46653, Fasc. 7432, trascritto alla Conservatoria RR.II.di Livorno il 21/05/2022 al n. 8497 Gen., n. 5301 Part. a favore di XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (**All.07**).

- F. 7, mapp. 95 sub.2, cat. C/2, cl.4, mq.22, sup. catastale totale mq. 27, R.C. €. 73,85,
il locale magazzino al piano terra.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

A.2.1 Appartamento.

Catasto fabbricati:

- F. 7 mapp. 92, cat. A/2, cl.5, vani 5, sup. catastale totale mq. 91, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.89, R.C. €. 516,46 (**All.8**).

Gli attuali dati del Catasto Fabbricati derivano da:

-Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014, Pratica n. LI0091339 in atti dal 05.12.2014, VTO per eliminazione civici duplicati (n. 32389.1/2014);





Sovrapposizione estratto catastale – ortofoto (All.09)

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/03/2011, Pratica n. LI0061785 in atti dal 23.03.2011, VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 27860.1/2014) ;

-VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario (R.C. passa a €. 516,46 - £. 1.000.000)

-VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario (R.C. passa a - £. 1.025.000)

-VARIAZIONE del 23/06/1986, VARIAZIONE del 23/06/1986 in atti dal 02/11/1998 DIV.DISTR.SPAZI INT. (n. 3876B.1/1986) (classamento, consistenza e rendita dell'unità immobiliare, passano da cat. A/5, Cl.3, vani 3, R.C. £.258, a cat. A/4, Cl. 5, vani 5, R.C. Euro 0,50 - L. 960)

Catasto terreni:

- F.7 Mapp. 92, Ente Urbano, Ha. 0.00.36 (All.08).

Gli attuali dati del Catasto Terreni derivano da:

-Impianto meccanografico 01/06/1971.

Coerenza soggettiva

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi **All. n.08**).

Coerenza oggettiva

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le del Territorio di Livorno (**All. n.10**) differisce dallo stato per alcune piccole differenze al piano terra, relative all'allargamento dell'apertura tra soggiorno e cucina, come illustrato nella sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato rilevato riportata di seguito (**All.11**).

MODULARIO F. 77 (art. 487)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSIGNANO Via DELLA TORRE 6 - GABBRIO
Ditta TRUSENDI IVO nato a ROSIGNANO il 29-4-1918
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

PIANO TERRA
H = 2,60 m

1) Ampliamento apertura comunicazione soggiorno-cucina per la realizzazione di un unico vano.
2) Minime modifiche nelle tramezzature.

PIANO PRIMO
H = 2,75 m

PIANO SECONDO
H = 2,70 m

LEGENDA:
■ DEMOLIZIONI
■ COSTRUZIONI

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1 : 200

COMUNE DI ROSIGNANO M.MO
F. 77 MAP. 92

V86
3876A

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILATO DAL Geom. ORSINI MAURIZIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Incarico all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di LIVORNO

DATA GIUGNO 1986
Firma: Orsini Maurizio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2025 - Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (LI570) - < Foglio 7 - Particella 92 - Subalterno VIA DELLA TORRE n. 6 Piano 1 - 1-2

Sovrapposizione stato dei luoghi-plan.catastale F.7 mapp. 92 (**All.11**)

A.2.1.1 Regolarizzazione catastale.

Si segnala che ai fini dell'aggiornamento degli atti catastali allo stato rilevato in sede di sopralluogo, si rende necessario il deposito di Variazione DOCFA per "Diversa distribuzione degli spazi interni", con la redazione nuova planimetria.

Per le suddette operazioni dovranno essere corrisposte le competenze professionali al/ai tecnico/tecnici incaricato/i, nonché le pertinenti spese vive; l'importo, non al momento quantificabile con esattezza in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali, ma si ritiene possa essere contenuto in un ammontare omnicomprensivo di **€. 450,00, (euro quattrocentocinquanta/00)**, somma della quale scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

A.2.2 Locale magazzino al piano terra.

Catasto fabbricati:

- F. 7, mapp. 95 sub.2, cat. C/2, cl.4, mq.22, sup. catastale totale mq. 27, R.C. € 73,85.
via della Torre n. 26 – Piano T.

Gli attuali dati del Catasto Fabbricati derivano da:

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2022, Pratica n.LI0027257 in atti dal 16.05.2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27257.1/2022) (in precedenza via della Torre n.40);

-Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-VARIAZIONE del 01.01.1994, Variazione del quadro tariffario (R.C. *passa a € 73,45 - £. 143.000*)

-VARIAZIONE del 01.01.1992, Variazione del quadro tariffario (R.C. *passa a € 228,38 - £. 442.200*)

-VARIAZIONE DEL 23/06/1986 in atti dal 02.11.1998 – CAMBIO DEST.NE USO DIV.DISTRIB.SPAZI.INT. (n.3877B.1/1986) (*in precedenza, i dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 erano: cat. a/4, cl. E, vani 1, R.C. £. 134*).

Coerenza soggettiva

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi visura **All. n.08**).

Coerenza oggettiva

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le del Territorio di Livorno (**All. n.12**), non corrisponde allo stato dei luoghi; si rilevano una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione di alcune tramezzature, e la mancata rappresentazione di una piccola finestra-luce nel w.c., nonché un effettivo utilizzo a fini abitativi a fronte della destinazione catastale di magazzino, il tutto come illustrato nella sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato rilevato riportata di seguito. (**All. n.13**)

MODULARIO F. 11 - ng. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mos. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1930, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSIGNANO Via DELLA TORRE - GABBRO
Ditta TRUSENDI IVO nato a ROSIGNANO il 29-4-1918
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

STESSA DITTA

Loc. di DEPOSITO

MALANIMA NAYARINO

VIA DELLA TORRE

PIANO TERRA
H = 2.40

DEMOLIZIONI

COSTRUZIONI

1) Ampliamento w.c. e demolizione di tramezzature
2) Rappresentazione di piccola finestra nel w.c.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1 : 200

COMUNE DI ROSIGNANO M.M. NO
F. 7 MAPP. 95 SUB 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1844/6

7/95/2

Compilato dal Geom. ORSINI MAURIZIO
(Tecnico, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di LIVORNO

DATA GIUGNO 1986

Firma: Orsini Maurizio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2025 - Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (H570) - Foglio 7 - Particella 95 - Subalterno 2 - VIA DELLA TORRE n. 26 Piano I

Sovrapposizione stato dei luoghi-plan. catastale (All.13)

A.2.2.1 Regularizzazione catastale

Per quanto attiene la diversa utilizzazione dell'unità immobiliare, come meglio specificato nel successivo paragrafo A.3, si ritiene opportuno procedere alla eliminazione della cucina ed alla rimessa in pristino dell'originaria destinazione di magazzino-deposito.

Per la regularizzazione delle difformità relative alla diversa distribuzione interna come sopra evidenziate, una volta definita la parte edilizia-urbanistica come al successivo paragrafo A.3.3, si dovrà procedere al deposito di Denuncia DOCFA con la nuova planimetria aggiornata, presso i predetti uffici catastali.

Per le suddette operazioni dovranno essere corrisposte le competenze professionali al/ai tecnico/tecnici incaricato/i, nonché le pertinenti spese vive; l'importo, non al momento quantificabile con esattezza in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali, ma si ritiene possa essere contenuto in un ammontare omnicomprensivo di €. **450,00, (euro quattrocentocinquanta/00)**, somma della quale scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 Identificazione progettuale

A seguito delle ricerche effettuate, delle richieste depositate e degli accessi di conseguenza eseguiti presso l'Archivio Comunale di Rosignano M.mo, si sono individuate le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento:

P.E. 164/1971 (All.14)

-Permesso di costruzione n. 164/1971, rilasciato in data 22.12.1971, intestato al sig. XXXXX, per risanamento e trasformazione di porzione di fabbricato esistente, uso abitazione, eseguendo notevoli rifacimenti esterni ed interni, ed il rialzamento della copertura.

P.E. 132/1975 (All.15)

-Permesso di costruzione n. 132/1975 del 29.01.1976, intestato al sig. Trusendi Ivo, per la trasformazione e sistemazione, mediante rialzamento, di fabbricato per civile abitazione. *(Dal grafico e dai documenti allegati alla pratica edilizia non si evince con sicurezza se l'intervento sia relativo alla medesima porzione oggetto della prat. Ed. 164/1971, individuata oggi al catasto fabbricati al F. 7 mapp. 92, o se invece riguardi porzione del fabbricato identificato oggi al Catasto Fabbricati al F.7, mapp. 95, comprendente quindi al piano terra il locale di proprietà degli esecutati individuato al Catasto fabbricati al F. 7 mapp. 95 sub.2).*

- Pratica Condono ex L. 47/85 - n. prot.10910 del 30.04.1986-Prat. 4056-86 (All.16)

L'istanza di condono è stata presentata in data 30.04.1986, prot. 10910, avente per oggetto opere realizzate in difformità dal titolo di cui alla Prat.ed. 164-1971, oltre a modifiche apportate al vano magazzino oggi individuato al Catasto fabbricati al F. 7 mapp. 95 sub.2.

Relativamente alla pratica risultano regolarmente pagate sia le somme dovute a titolo di oblazione, sia quelle relative agli oneri concessori come determinati dal Comune di Rosignano M.mo, ma non risulta ancora essere stato rilasciato il definitivo provvedimento di Concessione edilizia in sanatoria.

Pratica Illecito edilizio n. 890/2018 (All. 17)

-Risulta agli atti del Comune di Rosignano M.mo la pratica di Illecito edilizio n. 890/2018, relativa a presunti abusi edilizi realizzati nell'immobile identificato al

Catasto Fabbricati al F.7 mapp. 394 sub.2; in sostanza il riferimento è alle medesime difformità rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo, e riportate nel successivo paragrafo A.3.2 - Rispondenza edilizia. Il procedimento risulta in corso e l'ultimo atto emanato dal Comune porta la data del 28.11.2025, ed ha per oggetto la "Qualificazione tecnica e istruttoria" con la quale si determina l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 200 comma 6 bis e 6 ter della L.R.T. 65/2014.

A.3.2 Rispondenza edilizia

Lo stato rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Rosignano M.mo relativamente all'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura (appartamento su tre livelli identificato al Catasto Fabbricati al F.7, mapp.92), nella quale peraltro i disegni depositati, se pur rappresentati in scala, risultano privi di quotature dimensionali.

Le modifiche sono da riferirsi al solo piano terra, e riguardano l'ampliamento dell'apertura tra soggiorno e cucina, in modo da realizzare un unico vano.

Per quanto attiene l'altra porzione immobiliare oggetto di pignoramento, il magazzino al piano terra adiacente la zona giorno dell'abitazione sopra descritta, risultano invece in essere modifiche rilevanti rispetto allo stato legittimato dai titoli edilizi riportati al paragrafo A.3, sia nella disposizione interna delle tramezzature, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso ed il suo utilizzo.

Il piccolo w.c. posto sulla destra per chi acceda al locale principale dalla via pubblica, risulta ampliato, sfruttando una porzione dell'adiacente ripostiglio; una piccola finestra risulta inoltre presente sulla parete esterna prospiciente la Via Ricasoli.

Sono state rimosse le altre tramezzature che delimitavano un ripostiglio ed un locale caldaia, a fronte dell'ampliamento del vano principale, trasformato di fatto in monolocale ad uso abitativo; si è rilevata infatti la presenza di una cucina attrezzata sulla parete opposta a quella di accesso al w.c., di un letto e di un armadio, ad evidenza di questo tipo di utilizzo (vedi **All.18**).

A.3.3 - Regolarizzazione edilizia

Per la regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate si potrà procedere come segue:

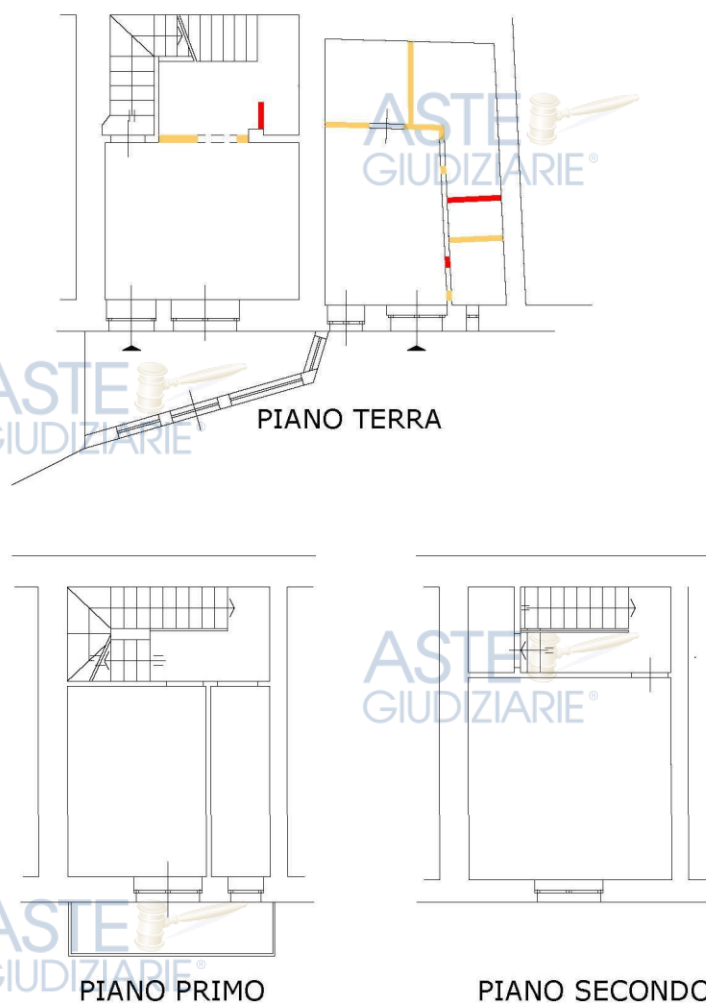
1) Unità abitativa F. 7 mapp. 92

Si potrà depositare una CILA "tardiva" per lavori di manutenzione straordinaria, sottoposta ad una sanzione pari ad €. **1000,00** (occorrerà fare una verifica dei rapporti aero-illuminanti relativamente al vano ampliato).
valutando la verifica dei rapporti aero-illuminanti, Relativamente all'unità abitativa si potrà depositare seguito di quanto sopra esposto, l'immobile non è da ritenersi

conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio; le difformità rilevate possono tuttavia essere regolarizzate mediante depositi di CILA “tardiva”, sottoposta ad una sanzione pari ad €. 1000,00.

E.I. 18-2025 Tribunale di Livorno
Comune di Rosignano Marittimo (LI)
Fraz. Gabbro – Via Ricasoli n. 6

Si sono rilevati, nei grafici allegati alla Pratica di Condonò 4056/86, errori materiali di rappresentazione riconducibili alla casistica di cui all'art. 198 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.



Sovrapposizione stato legittimo – stato di fatto (All.18)

2) Unità immobiliare “magazzino” – F. 7 mapp. 95 sub.2

Le sopra descritte opere di trasformazione delle porzioni immobiliari in questione risultano essere state eseguite in assenza di alcun titolo abilitativo, e pertanto l’immobile non è da ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Verificata l'impossibilità di accedere ad una sanatoria relativamente al cambio d'uso a fini abitativi, e visto anche il procedimento per accertamento di presunti illeciti edilizi nell'unità immobiliare avviato dal Comune di Rosignano Marittimo, e tuttora pendente, si ritiene che per questo aspetto si debba procedere ad una rimessa in pristino dell'originaria destinazione d'uso di magazzino-deposito, eliminando la cucina e rimuovendo quanto possa ricondurre ad un uso abitativo; questa operazione comporterà costi pari ad **€. 2.900,00** (euro duemilanovecento/00) come risulta dal computo metrico allegato (**All. 19**), somma del quale lo scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

Per quanto attiene invece alla diversa distribuzione degli spazi a seguito della demolizione di alcune tramezzature e all'ampliamento del servizio igienico, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate mediante deposito di CILA "tardiva", sottoposta ad una sanzione pari ad €. 1000,00.

Per le suddette pratiche di regolarizzazione dovranno essere corrisposte le competenze professionali al/ai tecnico/tecnici incaricato/i, nonché le pertinenti spese vive l'importo non al momento quantificabile con esattezza in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali, ma si ritiene che l'intero costo della regolarizzazione possa essere contenuto in un ammontare omnicomprensivo di **€. 4.500,00**, (euro quattromilacinquecento/00), somma della quale lo scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

A.3.4 - Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili

Piano strutturale vigente

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento e la porzione di corte trovano individuazione nel Piano Strutturale di Rosignano M.mo, approvato con Del. C.C. n. 111 del 29.07.2025, all'interno del "*Territorio urbanizzato*" (art.16 della Disciplina del Territorio), nel "*Tessuto residenziale connettivo TPC2*" (art.12 della Disciplina del Territorio), all'interno dell'UTOE 1 "*La dorsale del sistema insediativo collinare*", (Art. 36 della Disciplina del Territorio) (**all.20**).

Piano operativo Comunale vigente

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento e la porzione di corte trovano individuazione nel Piano Operativo Comunale di Rosignano M.mo, approvato con Del. C.C. n. 28 del 28.3.2019, all'interno del "*Tessuto urbano di valore storico architettonico-AC*", "*ACI-Consolidato di origine rurale, inglobato nel tessuto urbanizzato*" (art.84 delle NTA); il fabbricato in cui trova ubicazione il magazzino a P.T., risulta perimetrato in Cartografia come "Aree dove è vietato il mutamento della destinazione del piano terra verso la residenza (art.84 delle NTA) (**all.21**).

L'area sulla quale insistono le porzioni immobiliari oggetto della procedura risulta soggetta al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 1923, e regolamento n. 1126 del 1926.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non si è rilevata l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

A.5. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito dal sottoscritto in data 26.08.2025, come da verbale già richiamato, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati XXXXXXXXXXXXXXXX, con i propri familiari.

E' stata inoltrata richiesta per Pec all'Agenzia delle Entrate in data 31.1.2025 al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'AdE ha risposto in maniera negativa con PEC in data 15.01.2025 (**All. n.05**); non esistono pertanto titoli opponibili alla procedura.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non risulta essere costituito alcun Condominio per la gestione delle parti comuni del fabbricato, come dichiarato in sede di sopralluogo dagli attuali proprietari, né di conseguenza risultano spese condominiali non pagate.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di immobili ad uso abitativo in proprietà di soggetti privati, persone fisiche, il trasferimento avviene in regime di applicazione di imposta di registro.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano ad oggi pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile, risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE (già Conservatoria RR.II.).

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Beni di proprietà :

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Livorno – Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e fino alla data del **29.03.2026**, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano:

TRASCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Livorno)

1) Reg. Gen. n° 9795 Reg. Part. n° 5980 del 21/08/1996

(All.n.22) - Atto notarile pubblico, cessione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio Belli Tommaso, in data 08.05.1996, rep. 55, per
XX
l'intera quota della nuda proprietà; il cedente rimane usufruttuario per la quota dell'intero.

(Le parti hanno pattuito la risoluzione automatica del contratto ex art. 1456 c.c. in caso di inadempimento delle obbligazioni di assistenza e mantenimento assunte dalla cessionaria nei confronti del cedente).

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 92, Piano T, cat. A/5, Via Ricasoli n.6 (già via della Torre)⁽¹⁾

- prot. 3877/B/86, Via Ricasoli n.6 (già via della Torre)⁽¹⁾

(1) Gli immobili sono indicati nella identificazione catastale dell'epoca.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

2) Reg. Gen. n° 8497 Reg. Part. n° 5301 del 21/05/2002

(All.n.23) - Atto notarile pubblico, compravendita Notaio Brugnoli Gloria, in data 20.05.2002, rep. 46653, racc. 7432, per la quota
XX
di 1/ 2 ciascuno in regime di comunione legale, contro
XX

(La quota di proprietà per l'intero derivava dalla riunione dell'Usufrutto in morte di contro
XX).

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 92, cat. A/4, cl. 5, vani 5, R.C. € 516,46⁽¹⁾

- F.7 mapp. 95 sub.2, cat. C/2, cl. 4, mq. 22, R.C. € 73,85⁽¹⁾

Catasto Terreni (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 497, incolto produttivo, cl.2, ha. 0.00.64, vani 5, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01⁽²⁾

(1) I dati catastali corrispondono a quelli oggi inseriti nella banca dati dell'AdE, ufficio del territorio di Livorno

(2) Immobile non oggetto della procedura esecutiva.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

3) Reg. Gen. n° 679 Reg. Part. n° 471 del 20.01.2025

(All.n.24) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 23.12.2024, rep. 5464/2024, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/ 2 ciascuno in regime di comunione legale.

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 92, cat. A/4, Via Ricasoli 6 ⁽¹⁾
- F.7 mapp. 95 sub.2, Via Ricasoli 6 ⁽¹⁾

(1) I dati catastali corrispondono a quelli oggi inseriti nella banca dati dell'AdE, ufficio del territorio di Livorno

ISCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Livorno)

1) Reg. Gen. n° 8502 Reg. Part. n° 2007 del 21.05.2002

(All.n.25) Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Brugnoli Gloria, rep. 46654, racc. 7433 del 20/05/2002, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/ 2 ciascuno.

Beni immobili:

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 92, cat. A/4, vani 5, Frazione Gabbro, Via Ricasoli n.6 ⁽¹⁾
- F.7 mapp. 95 sub.2, cat. C/2, mq. 22, Frazione Gabbro, Via Ricasoli n.6 ⁽¹⁾

(1) I dati catastali corrispondono a quelli oggi inseriti nella banca dati dell'AdE, ufficio del territorio di Livorno

(Conservatoria RR.II. Livorno)

2) Reg. Gen. n° 13372 Reg. Part. n° 4087 del 14.06.2007

(All.n.26) Atto pubblico Amministrativo – Ipoteca legale – Gerit SpA, Agente Risc. Prov. Livorno, rep. 28218 del 08/06/2007, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 92, cat. A/4, vani 5, Frazione Gabbro, Via Ricasoli n.6 ⁽¹⁾
- F.7 mapp. 95 sub.2, cat. C/2, mq. 22, Fraz. Gabbro, Via Ricasoli n.6 ⁽¹⁾

Catasto Terreni (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 497, Terreno, Via Ricasoli ⁽²⁾

(1) I dati catastali corrispondono a quelli oggi inseriti nella banca dati dell'AdE, ufficio del territorio di Livorno

(2) Immobile non oggetto della procedura esecutiva.



Annotazione presentata in data 06.11.2012, Servizio di P.I. di Livorno, Reg.Part.1977,
Reg. Gen. 14745, Cancellazione Totale.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

3) Reg. Gen. n° 15425 Reg. Part. n° 3331 del 09.09.2009

(All.n.27) Atto Amministrativo – Ipoteca legale - Equitalia Gerit SpA, rep. 131488/61
del 02/09/2009, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro
XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 92, cat. A/4, vani 5, Via della Torre ⁽¹⁾

Annotazione presentata in data 14.01.2013, Servizio di P.I. di Livorno, Reg.Part.251,
Reg. Gen. 584, Cancellazione Totale.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

4) Reg. Gen. n° 17854 Reg. Part. n° 3965 del 22.10.2009

(All.n.28) Atto Amministrativo – Ipoteca legale – Equitalia Gerit SpA, Agente Risc.
Prov. Livorno, rep. 140591/61 del 15/10/2009, a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 .

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 92, cat. A/4, Via Ricasoli n.6, Frazione Gabbro ⁽¹⁾

- F.7 mapp. 95 sub.2, Via Ricasoli n.6, Frazione Gabbro ⁽¹⁾

Catasto Terreni (Comune di Rosignano M.mo):

- F.7 mapp. 497, Terreno, Via Ricasoli ⁽²⁾

(1) I dati catastali corrispondono a quelli oggi inseriti nella banca dati dell'AdE, ufficio
del territorio di Livorno

(2) Immobile non oggetto della procedura esecutiva.

Annotazione presentata in data 28.09.2020, Servizio di P.I. di Livorno, Reg.Part.2060,
Reg. Gen. 13219, Cancellazione Totale.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

5) Reg. Gen. n° 6267 Reg. Part. n° 1049 del 11.04.2022

(All.n.29) Ipoteca in rinnovazione – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio
Brugnoli Gloria, rep. 46654 del 20/05/2002, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX,
contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/ 2 ciascuno in regime di
comunione legale.

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Catasto Fabbricati (Comune di Rosignano M.mo):

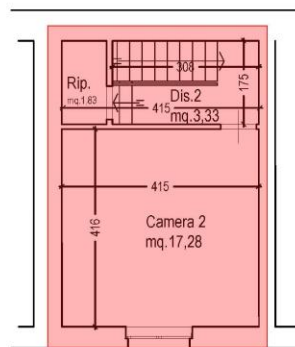
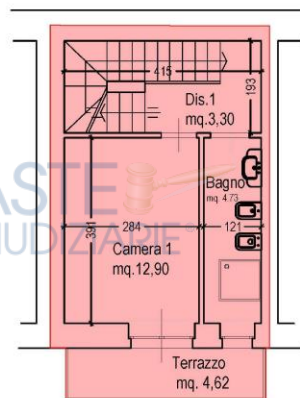
- F.7 mapp. 92, cat. A/4, vani 5, Via della Torre n.6, P.T-1-2 ⁽¹⁾
- F.7 mapp. 95 sub.2, cat. C/2, mq.22, Via della Torre n.40, P.T. ⁽¹⁾

(1) I dati catastali corrispondono a quelli oggi inseriti nella banca dati dell'AdE, ufficio del territorio di Livorno fatta eccezione soltanto per le indicazioni toponomastiche).

B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione del bene**

Trattasi di piccolo fabbricato comprendente un unico appartamento per civile

E.I. 18-2025 Tribunale di Livorno
Comune di Rosignano Marittimo (LI)
Fraz. Gabbro - Via Ricasoli n. 6



STATO RILEVATO 1:100

Rilievo dello stato attuale (All.30)

abitazione disposto su tre livelli, piano terra, primo e secondo, e di locale uso magazzino al piano terra, adiacente il piano più basso della predetta abitazione, il tutto posto nel Comune di Rosignano m.mo, fraz. Gabbro, Via Ricasoli n.6 (l'unità abitativa) e Via Ricasoli s.n.c (il locale deposito).

I due fabbricati in cui trovano posto le porzioni immobiliari in oggetto, tra loro adiacenti, sono di remota costruzione, e fanno parte del sistema di case contigue prospicienti il tratto di una diramazione della suddetta Via Ricasoli, posta a sinistra per chi la percorra dalla Piazza della Chiesa in direzione est.

Il fabbricato comprendente l'appartamento è realizzato in muratura portante, con solai intermedi in laterizio armato, e copertura ad un'unica falda inclinata con spiovente in direzione della via pubblica, costruita con pareti in forati e sovrastanti tavellonati, massetto in cls e manto di tegole marsigliesi.

L'unica facciata in vista del fabbricato (le altre sono in aderenza ad altri edifici) risulta intonacata con finitura "civile", e tinteggiata ai piani primo e secondo con tonalità ocra e "specchiature" in grigio nella fascia centrale verticale comprendente le finestrate ai piani primo e secondo, mentre al piano terra presenta un rivestimento in elementi di grès dello stesso colore e formato del mattone in laterizio, che rende tale porzione simile ad una muratura in mattoni "faccia vista".

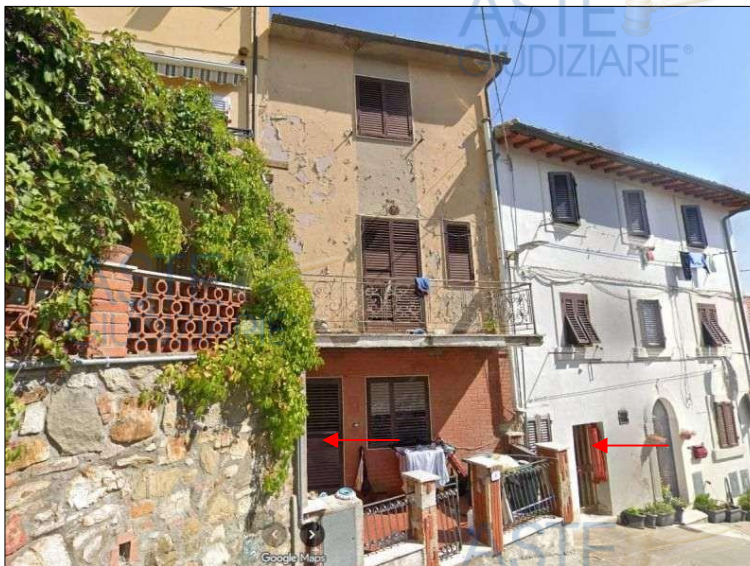
I canali di gronda sono in rame, con l'unico pluviale discendente parte in rame e parte in pvc bianco; gli infissi esterni sono in legno, con persiane esterne in alluminio verniciato colore "marrone".

Il fabbricato adiacente, in cui trova posto al piano terra il locale magazzino, risulta anch'esso costruito in epoca remota, antecedente a quello anzi descritto, realizzato con struttura in muratura ordinaria, solai intermedi in latero-cemento, e copertura del tipo a padiglione con struttura in legno, coperto con orditura lignea e sovrastanti scempiati in tavole di laterizio e manto in tegole tipo coppo-embrice in laterizio; l'aggetto di gronda è realizzato con "smensolatura" di travetti in legno e tavole di laterizio.

Le facciate sono intonacate con finitura civile e tinteggiatura colore bianco; gli infissi esterni muniti di persiane, parte in legno colore verde e parte in alluminio verniciato colore marrone. Tutte le aperture esterne sono caratterizzate da riquadri-cornici in cemento, in rilievo rispetto al piano verticale della facciata.

Il portoncino di ingresso al locale magazzino è in alluminio anodizzato colore "ottone" e vetro, mentre l'altro portoncino di ingresso alla costruzione presente in facciata è in legno verniciato, sagomato con andamento semicircolare nella parte superiore.





Abitazione – Facciata lato Via Ricasoli

Abitazione P.T.-1-2

L'ingresso all'abitazione avviene dalla via pubblica, attraverso un piccolo ballatoio/terrazzo di poco rialzato rispetto alla strada stessa, pavimentato con mattonelle in gres cm. 15 x 7,5, recintato da una balaustra metallica fissata a terra e a pilastri in muratura cm. 25 x 25, e dotato di cancellino metallico di accesso.

Il ballatoio non è rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti, né si evince dalla mappa catastale se questo sia di effettiva pertinenza dell'abitazione, o se sia almeno in parte insistente sulla via pubblica.

Dal portoncino di ingresso ci si trova direttamente in un vano soggiorno-cucina dal quale è possibile, attraverso una porta interna, avere accesso alla scala in muratura che conduce al piano superiore; sul pianerottolo-disimpegno di arrivo della rampa si affacciano una camera, collegata tramite porta-finestra ad un terrazzo-balcone con affaccio diretto sulla Via pubblica, ed un servizio igienico, quest'ultimo regolarmente dotato di lavabo, bidet, w.c. e doccia; dal pianerottolo-disimpegno si prosegue poi a salire un'ulteriore rampa di scale, fino a sbarcare in un pianerottolo-disimpegno dal quale si accede ad una camera e, dopo aver salito ulteriori tre gradini, ad un piccolo ripostiglio.

Dal disimpegno di arrivo della scala proveniente dal primo piano, è possibile inoltre raggiungere la soffitta/sottotetto attraverso una botola in legno posta nel soffitto.

L'altezza utile interna dei vani misura ml. 2,60 al piano terra, 2,74 al piano primo e ml. 2,70 al piano secondo.

I pavimenti sono in parquet laminato effetto legno, colore chiaro nel vano soggiorno al piano terra e nella camera al piano primo, mentre nel disimpegno scala piano primo e





Abitazione - P.T. - Soggiorno/Cucina

secondo, e nella camera del secondo piano è stato posato lo stesso tipo di piastrella in gres ceramico, formato 20 x 20, con fondo colore beige e decori in verde tipici delle produzioni anni '70; il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica cm. 20x20 color verde-mare, che si ripete anche per le prime tre file del rivestimento verticale (h. complessiva ml. 2,10), mentre le file successive sono in colore piu' chiaro, con un decoro lineare h. cm. 10 che corre lungo tutto il perimetro all'altezza di ml. 1,80.

Le rampe della scala interna sono rivestite in marmo bianco con venature grigio-nere, mentre in marmo nero con venature bianco-grigie sono i sotto-gradi ed i rampanti laterali, ed anche i battiscopa dei pianerottoli-disimpegni scala e della camera al secondo piano; nella parete del locale soggiorno al piano terra su cui sviluppa la cucina, è presente un rivestimento in piastrelle cm. 20x20 colore bianco fino ad h. ml. 1,60.



Abitazione - P.1° - Camera

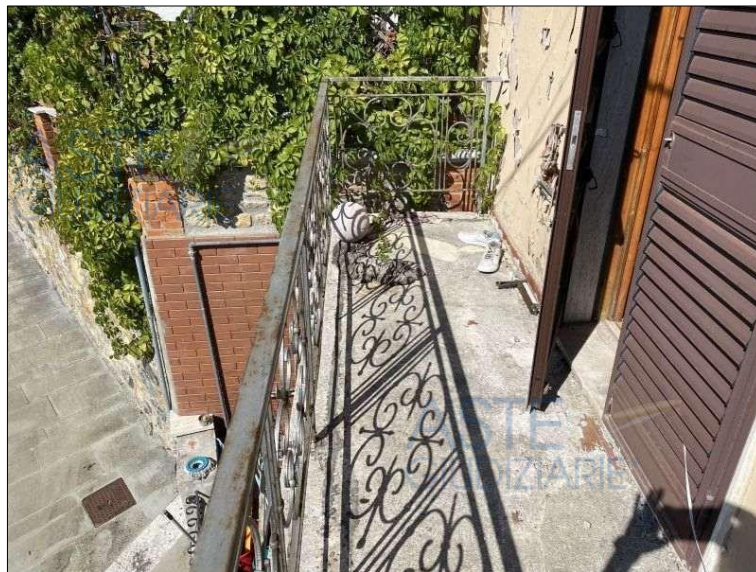


Abitazione – P.1° - Bagno

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati con finitura “civile” e tinteggiati tutti di colore bianco, le porte interne sono in legno, colore scuro.

Le finestre e porte-finestre sono in legno di conifere trattato con prodotti trasparenti, munite di cassonetti in legno oggi privi di avvolgibili (i sistemi oscuranti sono costituiti come già detto da persiane in alluminio verniciato).

Dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche, l’abitazione è dotata di impianto idraulico e scarico regolarmente funzionanti; l’approvvigionamento idrico è garantito



Abitazione – P.1° - Terrazzo-balcone

dall'allaccio al civico acquedotto, mentre le acque reflue sono smaltite per mezzo di collegamento alla rete fognaria pubblica.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da impianto autonomo tradizionale con termosifoni, di tipo in ghisa, alimentato da una caldaia a metano installata all'interno del locale magazzino descritto in seguito.



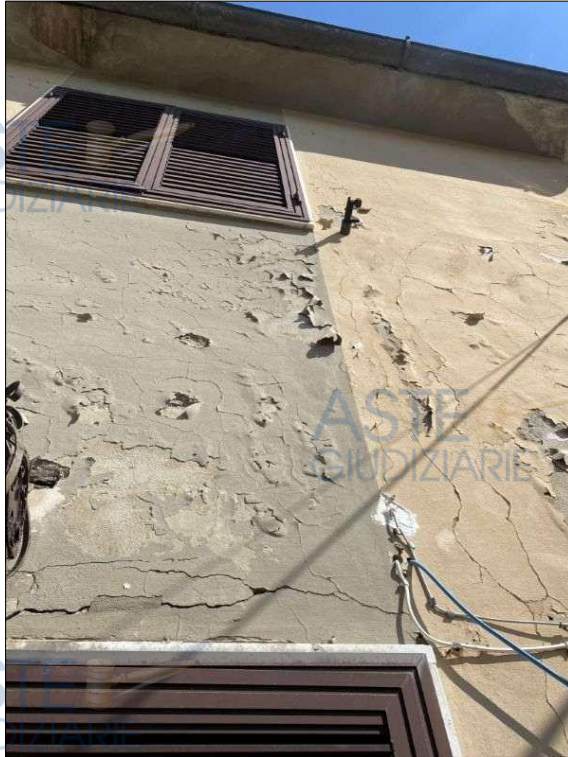
Abitazione – P.1° - Terrazzo-balcone

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con frutti e placche di vecchia produzione, ed è presente impianto TV.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è decisamente scadente sia per quanto attiene gli interni, sia in riferimento all'aspetto esteriore dell'immobile, vuoi per la vetustà dell'immobile, vuoi per assoluta mancanza nel tempo di adeguati interventi di manutenzione.

La facciata esterna, fatta salva parzialmente la porzione al piano terra rivestita in piastrelle di gres, che peraltro presenta comunque distacchi di elementi sia nel paramento verticale, sia sui colonnini del ballatoio di ingresso, risulta essere in condizioni conservative veramente precarie: la tinteggiatura è sottoposta a fenomeni evidenti di "esfoliazione" per tutta la superficie del prospetto frontale, in cui sono altresì presenti, in più punti, rigonfiamenti e distacchi degli intonaci. Il balcone a "sbalzo" posto al piano primo è privo di pavimentazione (è presente solo un massetto in cls), per cui la continua azione degli agenti atmosferici ha causato nel tempo evidenti danni da infiltrazione alla superficie inferiore della soletta, in cui sia l'intonaco, sia la parte in calcestruzzo armato, nella quale risultano in alcuni punti visibili le armature metalliche, presentano evidenti deterioramenti, con anche alcune parti prossime al distacco, e necessitano di urgenti interventi di riparazione. Anche la soletta di aggetto di gronda

risulta necessitare di manutenzione, con alcuni punti in cui l'intonaco si è già distaccato.



Abitazione – Facciata lato Via Ricasoli – Stato di manutenzione

Anche all'interno, lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere decisamente scadente. Oltre alla scarsa manutenzione di tinteggiature, infissi ed impianti, al piano terreno si notano fenomeni di umidità di risalita, con conseguenti deterioramenti e rigonfiamenti dell'intonaco, visibili in corrispondenza delle murature portanti, soprattutto nella zona del portoncino di ingresso, sulla spalletta di muratura che divide l'area cucina-pranzo dal zona soggiorno, e a lato della prima rampa della scala interna; al piano primo si riscontrano nel bagno una scarsa manutenzione dei sanitari e delle rubinetterie, queste in parte rotte o mal funzionanti; al piano secondo, sul soffitto e sulla parete esterna della camera, si rilevano importanti fenomeni di condensa, con conseguente formazioni di muffe che hanno "annerito" le parti aggredite, probabilmente anche a causa di qualche infiltrazione proveniente dalla copertura.

L'immobile sopra descritto, meglio individuato nella planimetria-elaborato grafico già menzionato (**All. n.30**) e raffigurato nella documentazione fotografica (**All. n.31**) ha una superficie lorda, commerciale, pari a mq. 92,17, mentre quella utile netta calpestabile dei vani abitabili è di mq. 66,66 (vedi tabella seguente); il terrazzo-balcone misura 4,73 mq.



SUPERFICI UTILI - F.7 mapp. 92 - Abitazione	mq.
P.T. Soggiorno - Cucina	19,40
P.T. -P.1° Vano scala	4,06
P.1°. Disimpegno 1	3,30
P.1° W.C.	4,73
P.1° Camera 1	12,90
P.2° Disimpegno 2	3,33
P.2° Camera 2	17,28
P.2° Ripostiglio	1,66
Totali	66,66
P.1° Terrazzo-balcone	4,73

Magazzino P.T.

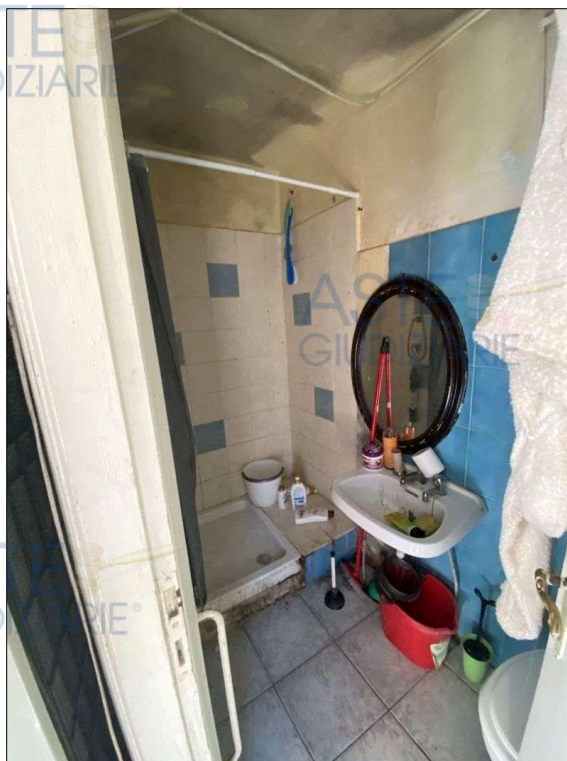
Al vano magazzino come già detto attualmente utilizzato a fini abitativi), si accede direttamente dalla via pubblica, attraverso un portoncino in alluminio anodizzato. Il locale ha pianta a forma di rettangolo irregolare; sul lato a sinistra, per chi entri all'interno del vano, è disposta una cucina attrezzata con lavello, lavatrice e piano cottura. Sopra la cucina, fissata a parete, la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione, producendo anche ACS (la canna fumaria è esterna in metallo a sezione circolare, e corre in facciata lungo la parete di divisione tra il fabbricato dell'abitazione e quello adiacente in cui è posto il magazzino, fino ad altezza di poco superiore al canale di gronda del tetto di quest'ultimo.



Magazzino – Locale principale

Sul lato opposto alla cucina, è disposto un piccolo w.c., dimensioni interne ml. 2,15 x 1,11, completo di w.c., lavabo e doccia, e munito di una piccola finestra, cm. 25 x 20, posta sulla facciata esterna prospiciente la Via Ricasoli; nella parte del vano opposta a quella di ingresso, si è rilevata la presenza di un letto, ad evidenza dell'utilizzo abitativo della porzione immobiliare in esame.

I pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico formato cm. 30x30, colore chiaro, sia nel vano principale, sia nel servizio igienico; sulla parete di appoggio della cucina, per un'altezza di ml. 1,40, è stato realizzato un rivestimento con piastrelle in ceramica 20x20, colore bianco, alternate nella penultima fila in alto con mattonelle dello stesso tipo e formato, colore verde; nel servizio igienico sono presenti rivestimenti in piastrelle cd ceramiche azzurre, fino ad h. cm. 175, per tutto il perimetro tranne che all'interno del box doccia, il cui piatto è rialzato di circa 20 cm. rispetto alla quota del pavimento, dove la parte rivestita arriva fino ad altezza di ml. 2,00, realizzata con piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 colore bianco, con inserti di alcuni elementi delle stesse dimensioni, ma di colore azzurro.



Magazzino – Servizio igienico

Il locale è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia sfilabile, in parte in canaletta esterna (sopra la cucina); l'approvvigionamento idrico è assicurato dal collegamento alla rete del civico acquedotto, mentre gli scarichi di servizio igienico e cucina sono collegati alla rete fognaria comunale.

Anche per questa porzione immobiliare si sono rilevate condizioni di manutenzione decisamente scadenti; pavimenti, rivestimenti ed infissi sono in pessimo stato, oltre ad essere stati realizzati con tecniche e materiali di basso livello commerciale; nella parte bassa della parete di ingresso, prospiciente la via pubblica, è evidente l'umidità di risalita, mentre su tutte le pareti e parte dei soffitti, in particolar modo nel piccolo w.c., sono invece presenti importanti zone sottoposte a condensa, con formazione di muffe e conseguente annerimento delle parti di tinteggiature interessate.

All'esterno, pur in un contesto comunque accettabile delle condizioni di manutenzione della facciata principale, è evidente il deterioramento dell'unica persiana in legno dell'unità immobiliare in oggetto, a fronte delle altre presenti sullo stesso prospetto.

L'immobile sopra descritto, meglio individuato nella planimetria-elaborato (**All. n.30**) e raffigurato nella documentazione fotografica (**All. n.31**) allegati, ha una superficie lorda, commerciale, pari a mq. 24,74, mentre quella utile netta calpestabile dei locali interni misura mq. 18,97 (vedi tabelle seguente); l'altezza interna è di ml. 2,42.

SUPERFICI UTILI - F.7 mapp. 95 sub.2 - Magazzino	mq.
Magazzino	16,61
W.C.	2,36
Totali	18,97

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi paragrafo B.1.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Le porzioni immobile oggetto di stima sono poste nel centro storico del centro abitato di Gabbro, frazione del Comune di Rosignano Marittimo, posta nella zona nord est del territorio comunale, e più precisamente a poche decine di metri dalla Piazza della Chiesa.

Il paese del Gabbro era conosciuto in passato col nome di Castel di Gabio, o Ghabio, o Gabro, in cui si distingueva la parrocchia di S. Michele, quando era filiale della pieve di S. Giovanni a Camajano, situata sul botro di Rialdo, in località ora nominata « La Pievaccia ».

Nel Monastero di S. Lorenzo alle Rivolte di Pisa trovai una pergamena del 1203 che rammenta il Gabbro, il quale si chiama così perchè costruito sulla roccia eruttiva ricca di magnesio, dal colore verde scuro, che porta geologicamente quel nome

Il primo documento attendibile risale al Basso Medioevo, nel 1312, dove viene citato in un registro della Pia Casa della Misericordia di Pisa.

Il paese era all'epoca conosciuto come il comune di Torricchi-Gabbro, facente parte dei possedimenti di Pisa, che nel 1285 aveva diviso in podesterie e comuni tutto il suo territorio.

Nel 1406, il territorio venne conquistato da Niccolò Donati, al servizio dei Medici, che assegnarono il territorio sotto la podesteria di Rosignano e poi di Lari; con altri paesi delle colline pisane, fu da Cosimo I de' Medici (1547) esonerato per venti anni da tasse, perchè vi andassero ad abitare famiglie, allo scopo di accrescere la coltivazione dei terreni.

Dal 1606 il comune viene incluso nel Capitanato Nuovo di Livorno, che a quei tempi si rivelava una fiorente cittadina in espansione. Proprio in questo periodo coincide per il Gabbro un periodo di decadenza, che si interrompe solo con una nuova crescita economica e demografica durante il Settecento.

A quell'epoca risale la chiesa di San Michele Arcangelo, in cui si trovano un dipinto su legno con San Michele che uccide il drago, e la Madonna del Buonconsiglio, opera della scuola senese nel Quattrocento.

Il centro abitato di Gabbro, cominciò ad espandersi fuori del castello tra il 1722 ed il 1773.

Era intenzione di Pietro Leopoldo favorire, attraverso il sistema delle allivellazioni, la costituzione di una massa crescente di piccoli proprietari in tutto il Granducato. L'abolizione dei beni comunitativi, l'alienazione dei grandi possedimenti laici ed ecclesiastici, la redistribuzione delle terre ai contadini, avrebbero dovuto, secondo il Sovrano, sortire gli effetti sperati. In realtà, vuoi per l'inadeguatezza del contratto di livello, incapace di creare un reale incremento delle produzioni agricole nelle nostre campagne, vuoi per le modeste possibilità economiche dei contadini (si ricorda che la cessione delle terre a livello veniva fatta mediante asta ed i migliori offerenti non erano certo i contadini), la riforma portò alla formazione e/o all'accrescimento della media e della grande proprietà terriera, che finì per rimanere in mano alle famiglie più agiate borghesia rurale e cittadina. Queste vaste proprietà, nell'Ottocento, si organizzarono in fattorie, veri e propri centri direzionali dell'attività produttiva incentrati sul sistema della mezzadria appoderata, sistema che sarebbe sopravvissuto fino all'immediato dopoguerra (anni '50), per poi esaurirsi definitivamente nei decenni a venire sia per effetto delle Riforme Agrarie sia per l'influenza dei nuovi fenomeni di mercato e dell'industrializzazione.

Sono riconducibili a questa fase i segni di un'agricoltura "tradizionale", di cui vi è traccia evidente nelle case di fattoria, "padronali" e "coloniche", sparse nelle campagne delle zone. La loro presenza, associata ad altri manufatti strettamente connessi all'attività agricola di un tempo, testimonia le costose opere di valorizzazione del suolo:



bonifiche, dissodamenti, terrazzamenti, viabilità rurale, muri di recinzione, laghetti collinari, ecc., intraprese dai grandi proprietari terrieri per accrescere la rendita fondiaria delle loro tenute.

Nel 1776, dopo vari accordi, il comune di Gabbro viene soppresso per entrare a far parte del comune di Fauglia; con l'unificazione d'Italia passò sotto quello di Collesalveti e nel 1910 fu incluso in quello di Rosignano Marittimo.

Oltre all'attività agricola, principale attività e risorsa della frazione e dei dintorni, si deve segnalare la presenza dell'attività di produzione di laterizi, fin dal 1800, prima con la Fornace Serredi, fino alla fine degli anni '70, e poi con la Fornace Donati, oggi T2D.

Il centro storico è caratterizzato da edifici in pietra, strade strette e una chiesa parrocchiale dedicata a San Giovanni Battista, risalente al XVIII secolo.

Gabbro ha mantenuto nel tempo un'atmosfera tradizionale, con feste locali che celebrano le usanze storiche.

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare di Gabbro ha mostrato tendenze interessanti.

A partire dal 2018, si è registrato un aumento della domanda di abitazioni, spinto da un interesse crescente per le zone rurali e per la qualità della vita offerta da questo tipo di località.

La presenza di servizi essenziali e la vicinanza alle spiagge di Rosignano Marittimo hanno reso la frazione un'opzione attrattiva per famiglie e giovani.

Tra il 2020 e il 2023, il valore degli immobili è aumentato di circa il 10%, con particolare interesse per le case indipendenti e i rustici da ristrutturare.

Gli investimenti in ristrutturazioni hanno contribuito a migliorare l'attrattiva del mercato. Tuttavia, è importante notare che la pandemia ha portato a una certa stabilità nei prezzi, con una domanda che tende a stabilizzarsi.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Esaminati gli atti della procedura e presa visione del compendio immobiliare, nonché della situazione urbanistico-edilizia, si procede alla stima considerando un unico Lotto costituito dalle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, l'abitazione su tre livelli ed il locale magazzino al piano terra.

La scelta della stima in unico lotto è giustificata sia dalla posizione delle due unità (il magazzino è adiacente all'abitazione, anche se posto ad una quota di inferiore di circa 90 cm. rispetto a questa), per cui si delinea una situazione di pertinenzialità del magazzino rispetto all'abitazione che può senza dubbio rendere la vendita più appetibile sul mercato, sia per l'effettivo collegamento tra le due porzioni immobiliari a livello impiantistico, soprattutto con riferimento alla caldaia dell'unità abitativa a

livello impiantistico, soprattutto con riferimento alla caldaia dell'unità abitativa posizionata all'interno del vano magazzino-deposito.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni, determinando il loro più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico - amministrativa che edile. Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il

mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono 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 (qualitative e quantitative).

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti gli immobili, che trova possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico): è il metodo del “costo di ricostruzione deprezzato” (o *Cost Approach*).

Il procedimento a costo si rende molto utile 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 unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro, oppure quando un immobile, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo quindi, 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 procedimento di stima finanziario si articola tradizionalmente in tre metodi:

-il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization), il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) e l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone o il reddito di un immobile nel valore di mercato, moltiplicando il primo per il rapporto di mercato oppure dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione. Il metodo inoltre converte

il valore di mercato di un immobile nel canone di mercato, dividendo il valore di mercato per il rapporto prezzo-reddito oppure moltiplicando per il saggio di capitalizzazione. Il metodo si presenta nella sua forma più semplice di immediata applicazione.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria converte i redditi futuri nel valore di mercato dell'immobile inteso come valore attuale attraverso lo sconto finanziario. Il metodo considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'Immobile, intendendo così a simulare un tipico ciclo dell'investimento immobiliare.

Il valore attuale della serie dei redditi può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte o a diritti e interessi insistenti su di esso.

L'analisi del flusso di cassa scontato interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando i costi di costruzione e i costi di intervento per un'area o per un immobile sottoposti a un processo di edificazione o di valorizzazione. Il valore di mercato è stimato con il valore attuale netto del flusso di cassa atipico dell'immobile. L'analisi del flusso di cassa scontato si applica inoltre nella stima del valore corrente degli immobili in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa essere che il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, trovando però possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con transizione dell'immobile; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare, allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) che sono stati contrattati di recente, e si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i comparabili ed il subject si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche

immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

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

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati per lo più da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'ADE, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che son o ancor più generici.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono poste, come già detto all'interno del centro storico della frazione Gabbro del Comune di Rosignano, in Via Ricasoli, poche decine di metri lineari ad est della P.zza della Chiesa. Il centro storico è caratterizzato da edifici in pietra, strade strette ed appunto una chiesa parrocchiale, dedicata a San Giovanni Battista, risalente al XVIII secolo. Nell'area di riferimento la funzione residenziale è senza dubbio quella prevalente.

Il paese di Gabbro ha mantenuto nel tempo un'atmosfera tradizionale, con feste locali che celebrano le usanze storiche, tipiche dei nuclei centri storici toscani.

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare di Gabbro ha mostrato tendenze interessanti.

A partire dal 2018, si è registrato un aumento della domanda di abitazioni, spinto da un interesse crescente per le zone rurali e per la qualità della vita offerta da questo tipo di località.

La presenza di servizi essenziali e la vicinanza alle spiagge di Rosignano Marittimo hanno reso la frazione un'opzione attrattiva per famiglie e giovani.

Tra il 2020 e il 2023, il valore degli immobili è aumentato di circa il 10%, con particolare interesse per le case indipendenti e i rustici da ristrutturare.

Gli investimenti in ristrutturazioni hanno contribuito a migliorare l'attrattiva del mercato. Tuttavia, è importante notare che la pandemia ha portato a una certa stabilità nei prezzi, con una domanda che tende a stabilizzarsi.

La scelta di investire su Gabbro può tuttavia rappresentare per molti un compromesso interessante: prezzi inferiori alla media provinciale e regionale, ma con un mercato abbastanza attivo, discreta offerta di abitazioni e buona distribuzione di tipologie (appartamenti, case indipendenti, villette). La variazione interna al comune è contenuta: non ci sono quartieri "di lusso" stratosferici, ma nemmeno zone con valori estremamente bassi — questo suggerisce un tessuto residenziale abbastanza omogeneo. Per chi cerca una casa residenziale senza eccessivi costi rispetto alle grandi aree urbane o costiere, Gabbro può rappresentare una scelta "bilanciata": qualità-prezzo ragionevole, vicinanza a servizi, e un contesto relativamente tranquillo.

Fatte queste dovute considerazioni, si è quindi proceduto ad un'analisi su atti di trasferimento avvenuti negli ultimi 24 mesi, relativamente ad immobili posti nella zona individuata nello stesso foglio di mappa catastale 7 del subject,, atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare e costruttiva, rapporti mercantili etc.), ed anche caratteristiche immobiliari simili per l'aspetto qualitativo, le dotazioni comuni etc.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole, avendo riscontrato nel periodo un certo numero di atti di trasferimento, tra i quali alcuni esclusi in quanto non configurati come

compravendite (es. successioni), altri perché non davano affidabilità sul prezzo di vendita (vendita di altri diritti reali o mancata indicazione della scelta del prezzo/valore).

Si sono pertanto individuati tre atti di compravendita stipulati nell'arco degli ultimi 18 mesi, aventi per oggetto beni simili al "subject" per ubicazione e caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita (nel caso del solo atto di vendita individuato), la superficie dell'unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell'ascensore, il livello di piano, lo stato di conservazione ed appunto, la zona di ubicazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione.

Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

-Data: la data del contratto (del rilevamento dell'offerta) è rilevata insieme al prezzo dli mercato al quale si riferisce, la sua funzione è quella di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo adottato si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di compravendite e non di offerte dli vendita non è stata considerata alcuna riduzione.

-Superfici: le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegati agli atti di compravendita e sono intese come commerciali cioè lorde, ragguagliate secondo i coefficienti indicati negli schemi di calcolo allegati.

-Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un costo di €. 10.000,00 per ciascun passaggio di stato di manutenzione previsto dal sistema, per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject; quest'ultimo è stato individuato come : "*scadente*";

-Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani; la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

-Presenza di accessori: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, autorimessa, verande, ripostigli esterni, cantine etc.); il prezzo marginale è calcolato con i rapporti mercantili relativi a ciascuna categoria.

-Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto (€ 6.500,00) deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili dal subject, è riportato nel prospetto di seguito allegato, dove per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Procediamo pertanto all'analisi dei beni comparabili presi a confronto:

Comparabile 1

Appartamento per civile abitazione in Comune di Rosignano M.mo, Fraz. Gabbro, Via della Padula n.5, posto al piano terra rialzato, composto da quattro vani compresa la cucina, oltre servizio ed accessori, con annessa cantina al piano seminterrato.

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

- Foglio 7, particella 437 sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 5, superficie catastale totale: mq. 70, superficie catastale totale, escluse aree scoperte: mq. 70, rendita catastale Euro 387,34.

Compravendita Notaio Tavassi T. in data 05.03.2025, rep. 49633, fasc. 22335, prezzo € 53.000, (**all. n.32**).

Comparabile 2

Immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Rosignano Marittimo, frazione Gabbro, alla Via Del Monte n.10, e precisamente:

1)-appartamento, al piano primo, composto da cucina, quattro vani ed accessori, con ingresso dalle scale esterne con terrazzo di proprietà esclusiva.

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Foglio 7, particella 155 sub.4, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale: mq.82, superficie totale escluse aree scoperte: mq.80, rendita catastale Euro 234,99.

2)-cantina al piano terra, composta da un unico vano, con accesso direttamente dalla detta via Del Monte.

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Foglio 7, particella 137, categoria C/2, classe 2, mq.12, superficie catastale totale: mq.15, rendita catastale Euro 28,51

Compravendita Notaio Esposito A. in data 26.04.2024, rep. 272, racc. 227, prezzo €. 53.000, (**all. n.33**).

Comparabile 3

Immobili siti nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), località Gabbro, Via Ricasoli nn. 32/34/36, e precisamente:

-appartamento per civile abitazione con accesso dal civico 36 della predetta via, di piani terreno, primo e secondo, collegati da scala interna, composto di locale di ingresso al piano terra, di cucina al piano primo, con accesso anche da vano scala (civico 34 a comune con altre unità immobiliari), e di soggiorno, camera bagno e accessori al piano secondo, con annessi in pertinenza esclusiva, locale ad uso magazzino con bagno avente accesso dal civico n. 32 della predetta Via, e un appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadri 610 (seicentodieci)

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Foglio 7, particella 98, sub. 602, categoria A/4, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 110, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 110, rendita castale Euro 568,10, (l'appartamento);

-Foglio 7, particella 98, sub. 603, categoria C/2, classe 5, mq. 27, superficie catastale totale mq. 39, rendita castale Euro 107,37 (il locale magazzino con bagno);

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

- Foglio 7, particella 426, incolto produttivo, classe 2, Superficie Catastale ettari 00 are 06 centiare 16, Reddito Dominicale Euro 0,22, Reddito Agrario Euro 0,09 (il terreno di pertinenza).

Compravendita Notaio De Paola G. in data 20.05.2025, rep. 13281, racc. 10692, prezzo €. 65.000, (**all. n.34**).

Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa risulta pertanto pari ad €/mq. 531,25, mentre il valore di mercato per unità di superficie è pari ad **€/mq. 598,00**; quest'ultimo valore è da ritenersi assunto ai fini dell'indicazione, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, del valore a metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

Il dato suddetto è stato confrontato sia con le quotazioni Omi, sia con quelle del Borsino Immobiliare, che se pur con le dovute cautele e considerazioni, in virtù di quanto già sopra esposto, possono comunque fornire un supporto di "massima".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rileva un valore di mercato, per categoria "abitazioni civili" (non sono presenti quotazioni per "Abitazioni di tipo economico") e stato di conservazione "normale" nella zona/fascia

Metodo del Confronto di Mercato

(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
pratica

E.I. 18-2025 Tribunale di Livorno

redatta da
in data

Geom. Paolo Gremigni

12 marzo 2026

RICHIEDENTE

Tribunale Livorno

Bene stimato

Appartamento al piano T-1°-2° e Locale Magazzino piano terra
Comune di Rosignano M.mo - Frazione Gabbro

-

Il Tecnico

Geom. Paolo Gremigni

Data

12 marzo 2026

Timbro e firma

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE LIVORNO - Tecnico : GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data : 12/03/2026

Tabella dei dati					
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via della Padula 5	Via Del Monte 10	Via Achille Grandi	Via Ricasoli n.6	Via
Distanza dal soggetto di stima	305	140	45		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento		Euro
Prezzo rilevato	53.000,00	65.000,00	85.000,00		mesi
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile		%
Data (mesi dal rilevamento)	4	23	10		Euro
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%		
Prezzo adottato	53.000,00	65.000,00	85.000,00		
Superficie principale/ragguagliata (*)	70,00	82,00	110,00	92,00	mq.
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie logge	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie loc. accessori	0,00	15,00	39,00	27,00	mq.
Superficie giardino	0,00	0,00	610,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	1	2	2	n.
Servizi igienici	1	1	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	1	n.
Mantenzione (1-2-3-4-5)	2	2	2	1	n.
1=ssadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	0	0	0	0	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1	1	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,00	
logge	0,35	
cantina	0,40	
soffitta	0,40	
loc. accessori	0,50	
giardino	0,05	
autorimessa	0,00	
Giardino (€/mq.)	0,05	
Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,10%
Servizi igienici		
costo a nuovo del servizio igienico (€.)		6.500,00
vetustà dei servizi igienici (anni)		30
vita utile di un servizio igienico (anni)		30
Ascensore		
costo a nuovo impianto ascensore (€.)		0,00
quota millesimale (%)		0,00
impianto ristrutturato da anni (anni)		0
vita utile impianto ascensore (anni)		0
Stato di manutenzione		
costo per passaggio di stato (€.)		10.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		1,10%
Qualità - saggio di incremento (%)		1,10%
Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 70,00	Prezzo marginale € 757,14
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 89,50	Prezzo marginale € 726,26
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 160,00	Prezzo marginale € 531,25
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 105,50	
		Prezzo marginale assunto : € 531,25

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

inserire la somma necessaria
inserire percentuale
inserire gli anni

ASTE GIUDIZIARIE®

Inserire la somma necessaria
Inserire percentuale
Inserire gli anni

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-44,17	-54,17	-70,83
Superficie principale/ragguagliata (*)	531,25	531,25	531,25
Superficie balconi	132,81	132,81	132,81
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	185,94	185,94	185,94
Superficie cantina	212,50	212,50	212,50
Superficie soffitta	212,50	212,50	212,50
Superficie loc. accessori	265,63	265,63	265,63
Giardino	0,05	0,05	0,05
Autotrmessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	583,00	715,00	935,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Mantenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	583,00	715,00	935,00
Qualità	583,00	715,00	935,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	53.000,00	65.000,00	85.000,00
Data	176,67	1.245,83	708,33
Superficie principale/ragguagliata (*)	11.687,50	5.312,50	-9.562,50
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	7.171,88	3.187,50	-3.187,50
Giardino	0,00	0,00	-30,50
Autotrmessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.166,00	715,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Mantenzione	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-583,00	-715,00	-935,00
Prezzo corretto (€)	62.619,04	64.745,83	61.992,83

Prezzo corretto medio (€.)

63.119,00

errore medio % sui prezzi corretti
(divergenza % assoluta)

4,44%

errore < 6% : accettabile

Suma da monoparametrica (€.)

67.735,00

Valore stimato (€.)

63.500,00

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

McA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE LIVORNO - Tecnico : GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data : 12/03/2026

D4 – FRAZIONI COLLINARI variabili tra un minimo di 1150,00 €/mq. ed un massimo di €. 1550,00 €/mq. (2° semestre 2025), (All. n.36).

I predetti valori sono abbastanza allineati con quelli del Borsino Immobiliare, che per la categoria “*abitazioni in stabili di seconda fascia*”, indica per la ZONA SEMIPERIFERICA – FRAZIONI COLLINARI, quotazioni di vendita tra 986,00 €/mq. e 1246,00 €/mq., (All. n.37).

I dati rilevati sopra esposti risultano esser piuttosto elevati se raffrontati a quanto risultante dalla stima, che tuttavia riguarda un immobile (abitazione) già classificato al Catasto Fabbricati in Cat. A/4, “*abitazioni di tipo economico/popolare*”, in stato di conservazione decisamente scadente, e quindi caratterizzato da una serie di “penalizzazioni” rispetto alle condizioni mediate dagli enti di valutazione sopra citati. In base a quanto sopra esposto, si può quindi ritenere verificata una congruità di massima tra quanto riportato dai predetti enti di valutazione, ed i dati risultanti dalla stima effettuata.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in €. 63.119,00 ed in cifra tonda €. 63.500,00 (diconsi euro sessantatremilacinquecento/00); la divergenza sui prezzi corretti è pari al 4,44%.

Tale valore dovrà essere necessariamente decurtato degli importi necessari alla regolarizzazione catastale, nonché di quelli relativi alla regolarizzazione edilizia ed alle opere di ripristino dell'originaria destinazione di magazzino nel locale al piano terra F.7 mapp. 95 sub.2, A.2.1.1, A.2.2.1, A.3.2, e A.3.3, della presente relazione.

Ciò detto, si determina pertanto in via definitiva il valore di mercato dell'immobile come segue:

Valore complessivo	€. 63.119,00
A detrarre importi per regolarizzazione catastale	€.- 900,00
A detrarre importo per regolarizzazione urbanistico-edilizia	€.- 4.500,00
<u>A detrarre spese di demolizione manufatto accessorio</u>	<u>€.- 2.900,00</u>
Valore stimato	€. 54.819,00
In cifra tonda	€. 55.000,00
(diconsi euro cinquantacinquemila/00)	

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Conseguentemente alla determinazione del più probabile valore di mercato come sopra, si dovrà adesso procedere all'individuazione del valore a base d'asta. I due valori si distinguono in quanto il primo lo si ottiene con le naturali leggi tra la domanda e l'offerta, ovvero i valori immobiliari sono raggiunti tra la mutua interazione tra acquirenti ed i venditori, mentre il secondo tiene conto del valore di mercato, apportando una correzione per il tempo necessario alla vendita. Il valore di vendita forzata è così definito dalla Standard Europei per la Valutazione-2016, al capitolo 5.10.7.1 “Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile

nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a ceder l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.

Nelle linee guida ABI 2022 , al capitolo A.1.4.1, a proposito del valore di vendita forzata si legge “La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità “disperata” di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte.

I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato”

Sono state elaborate negli ultimi anni, alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo a base d'asta rispetto al valore di mercato, anche sulla spinta della modifica, nel 2015, dell'art. 568, comma II, del c.p.c.

Questi studi volgono a determinare il predetto valore secondo due percorsi distinti: il primo attraverso un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, il secondo mediante un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'effettiva immissione in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce ai primi incanti, nei successivi incanti successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso:

-Intervallo tra data di stima e primo incanto	= mesi 6
-Intervallo tra data di aggiudicazione e Decreto di Trasferimento	= mesi 3
-Intervallo tra data di D.T. e disponibilità del bene	= mesi 3
In questo intervallo di tempo si assume altresì:	
-Previsione saggio variazione prezzi di mercato (recessione)	= 0 %
-Mancato guadagno annuo da investimento alternativo	= 2,958%
-Mancato reddito per locazione immobile alternativa	= 3,587%
-Stima quota ammortamento per mancata manutenzione	= 1 %
-Rischio per assenza garanzie postume presenza di vizi occulti	= - 8,00 %

In riferimento a quest'ultimo aspetto è da dire che le attuali disposizioni in materia pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità urbanistica; orbene, questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle vigenti normative di settore, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti o degli scarichi (sia di acque che di fumi), la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali, e che comunque sono posti in capo al certificato di agibilità con l'attestazione, al momento del deposito, della *sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, degli edifici e degli impianti negli stessi installati*".

Tale condizione è di fatto recepita dall'art. 568 c.p.c. comma 2 che dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto estimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima *".. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto...."*; se ne deduce quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetustà delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi) del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), etc..

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremo nel dettaglio:

-Variazione mercato (mesi 6)	= €.	0,00
-Mancato guadagno (mesi 3)	= €.	460,55
-Mancato reddito (mesi 3)	= €.	556,85
-Quota ammortamento (mesi 12)	= €.	471,23
-Rischio assunto (8%)	= €	5.049,52
-Somma di deprezzamento	= €.	6.538,16

Pari a circa al **10,36%** del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo a base d'asta, considerate anche le spese per le regolarizzazioni - ripristini, è pari a :

-€ 63.119,00 x (1-0,1036)	= €.	56.579,16
-A detrarre importi per regolarizzazione catastale	= €.-	900,00
-A detrarre importi per regolarizzazione urbanistico-edilizia	= €.-	4.500,00
<u>-A detrarre spese di demolizione fabbricato accessorio</u>	<u>= €.-</u>	<u>2.900,00</u>
-Valore a base d'asta	= €.	48.279,16
-Ed in cifra tonda	= €.	48.500,00

I dati sopra esposti sono meglio indicati nell'elaborato allegato (All. 38).

C.5. Esposizione del valore "worst case"

Non si ricade nella casistica specificata.

Conclusioni

Si riepilogano di seguito i valori come sopra determinati, relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento :

RIEPILOGO LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO (In cifra tonda)	63.500,00 €
<i>diconsi €. Sessantatremilacinquecento/00</i>	
VALORE A BASE D'ASTA (In cifra tonda)	48.500,00 €
<i>diconsi €. Quarantottomilacinquecento/00</i>	

Circostanze ostative alla vendita

Lo scrivente precisa che non vi sono elementi ostativi all'emissione dell'Ordinanza di vendita.

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi e tutte le loro caratteristiche e peculiarità, nonché i comodi che essi offrono.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati tramite pec in data **30.03.2026** e Raccomandata A.R. in pari data (**all.n.42**).

In coscienzioso adempimento dell'incarico, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni ed elencando di seguito gli allegati alla presente, il sottoscritto distintamente ossequia ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Cecina, 12.03.2026

L'ESPERTO
Geom. Paolo Gremigni



Allegati:

- All._01** Incarico
- All._02** Giuramento -Accettazione
- All._03** Verbale Sopralluogo
- All._04** Richiesta accesso atti al Comune di Rosignano M.mo
- All._05** Comunicazione AdE per ricerca affitti
- All._06** Richiesta atti Stato Civile
- All._07** Copia atto Notaio G.Brugnoli rep. 46653 del 20.05.2002
- All._08** Visure catastali
- All._09** Sovrapposizione estratto mappa catastale + ortofoto
- All._10** Planimetria catastale F.7 Mapp. 92
- All._11** Sovrapposizione planimetria catastale abitazione + rilievo stato dei luoghi
- All._12** Planimetria catastale F.7 Mapp. 95 sub.2
- All._13** Sovrapposizione planimetria catastale magazzino + rilievo stato dei luoghi
- All._14** Prat.Ed.. 164-1971
- All._15** Prat.Ed.. 132-1975
- All._16** Istanza condono Prot 10910 del 30.04.1986 (Prat.4056-86)
- All._17** Illecito Edilizio n.890 - 2018
- All._18** Sovrapposizione Stato legittimo + Stato di fatto
- All._19** Computo demolizioni.
- All._20** Estratto Piano Strutturale
- All._21** Estratto Piano Operativo Comunale
- All._22** NT n. part. 5980/1996
- All._23** NT n. part. 5301/2002
- All._24** NT n. part. 471/2025
- All._25** NI n. part. 2007/2002
- All._26** NI n. part. 4087/2007
- All._27** NI n. part. 3331/2009
- All._28** NI n. part. 3965/2009
- All._29** NI n. part. 1049/2022
- All._30** Rilievo Stato Attuale
- All._31** Documentazione fotografica
- All._32** Comparabile 1
- All._33** Comparabile 2
- All._34** Comparabile 3
- All._35** Tabella MCA
- All._36** Valori OMI
- All._37** Valori Borsino Immobiliare
- All._38** Deprezzamento d'asta
- All._39** Estratto di mappa
- All._40** Planimetrie
- All._41** Modello Abusi Edilizi
- All._42** Invio alle parti