



**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**N. 213/2023**

PROCEDURA PROMOSSA:

XXXXXXXXXXXX  
(C.F. XXXXXXXXX)

CONTRO

XXXXXXXXXXXX  
C.F. XXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI :

Incarico: **Dott.ssa EMILIA GRASSI**  
Prosecuzione: **Dott.ssa SIMONA CAPURSO**

CUSTODE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXX

**PERIZIA IMMOBILIARE**  
**CONSULENZA TECNICA RICOGNITIVA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
del 11/01/2025

CONSULENTE TECNICO INCARICATO:

**Geom. MARCO CANESTRELLI**

CF: CNSMRC63A03E625I

Albo Geometri e Geometri Laureati di Livorno n.881

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno n.141

Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore

Domicilio Professionale Via Spinelli, 15 - 57037 Portoferraio (LI)

Tel. Studio- Fax: 0565 916200 Tel. Segreteria 3518343158

Email: [studiocanestrelli@virgilio.it](mailto:studiocanestrelli@virgilio.it) - Pec: [marco.canestrelli@geopec.it](mailto:marco.canestrelli@geopec.it)



esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 213/2023 R.G.

- Promossa da: XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXX
- contro: XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX
- esperto stimatore: GEOM. MARCO CANESTRELLI
- Data Decreto di nomina: 29.01.2024.
- Data trasmissione giuramento: 31.01.2023.
- Data udienza ex 569 cpc: 06.02.2025.



**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di Appartamento ed Autorimessa - posto in Cecina (LI), Via Caduti di Nassiriya n. XXX scala X al Piano Secondo e Seminterrato.*



## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### 1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXX (XX
codice fiscale	XXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 2	
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	

## 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	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.				

## 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

<b>Periodo</b>	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
<b>dal</b>	<b>A favore di</b>	XXXXXXXXXX				
05.06.2007	<b>notaio</b>	XXXXXXXXXX	<b>data</b>	05.06.2007	<b>repertorio</b>	37978/8718
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
DATA ODIERA	<b>Ufficio</b>	LIVORNO	<b>data</b>	26.06.2007	<b>n. particolare</b>	7069/14399

<b>Periodo</b>	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
<b>dal</b>	<b>A favore di</b>	XXXXXXXXXXXXXX				
15.02.2005	<b>notaio</b>	XXXXXXXXXXXXXX	<b>data</b>	15.02.2005	<b>repertorio</b>	21875/6498
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
05.06.2007	<b>Ufficio</b>	LIVORNO	<b>data</b>	17.02.2005	<b>n. particolare</b>	1548/3315

<b>Periodo</b>	<b>ATTO</b>	Scegliere un elemento.				
<b>dal</b>	<b>A favore di</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
23.01.2002	<b>notaio</b>	XXXXXXXXXXXXXX	<b>data</b>	23.01.2002	<b>repertorio</b>	99334/26792
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
15.02.2005	<b>Ufficio</b>		<b>data</b>	21.03.2002	<b>n. particolare</b>	3067/4874

<b>Periodo</b>	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
<b>dal</b>	<b>A favore di</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
23.01.2002	<b>notaio</b>	XXXXXXXXXXXXXX	<b>data</b>	23.01.2002	<b>repertorio</b>	99325/26784
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
15.02.2005	<b>Ufficio</b>		<b>data</b>	20.02.2002	<b>n. particolare</b>	1709/2884

<b>Periodo</b>	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
<b>dal</b>	<b>A favore di</b>	XXXXXXXXXXXXXX				
06.05.1983	<b>notaio</b>	XXXXXXXXXXXXXX	<b>data</b>	06.05.1983	<b>repertorio</b>	4006/198
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Ufficio</b>		<b>data</b>	21.05.1983	<b>n. particolare</b>	3399/4575

<b>Periodo</b>	<b>ATTO</b>	Scegliere un elemento.				
<b>dal</b>	<b>A favore di</b>					
	<b>notaio</b>		<b>data</b>		<b>repertorio</b>	
<b>al</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Ufficio</b>	0	<b>data</b>		<b>n. particolare</b>	

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

## 5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Da raffronto tra Stato dei Luoghi e Autorizzato riscontriamo esclusivamente discrepanze grafiche non influenti.

## 6. 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

## 7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	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									

## 8. 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	01/11/2016
	Data scadenza	31/10/2020 con rinnovo 4 anni
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 550,00 € 50,00 spese condominiali

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

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento e Autorimessa posta al Piano Secondo e Seminterrato di fabbricato Condominiale sito in Via Caduti di Nassiriya n. XXX del Comune di Cecina (LI). Catastalmente distinto al Foglio 31 Part. 2286 Sub. 629 Cat. A/2 cl. 4 vani 4 sup. catastale tot. 61 mq tot escluso aree scoperte 57 mq Rendita € 526,79 e Sub. 666 Cat. C/6 cl. 2 consistenza 14 mq totale 16 mq rendita € 30,37.  
La civile abitazione, indicata con l'interno 24, è composta da Ingresso, Soggiorno/pranzo, angolo cottura ed accesso alla terrazza; zona notte avente disimpegno, bagno, camera matrimoniale e vano armadi/ studio (ad utilizzo camera singola).  
L'autorimessa, indicata con il numero 24r, è composta da unico vano.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 149.700,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	2.950,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ 146.750,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 134.730,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	2.950,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 131.780,00

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

**SOMMARIO:**

PREMESSA.....	9
<b>A) ANALISI PRELIMINARE.....</b>	<b>10</b>
<b>A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi.....</b>	<b>10</b>
<b>A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza .....</b>	<b>12</b>
<b>A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.....</b>	<b>18</b>
<b>A.4 Gravami sulla proprietà.....</b>	<b>30</b>
<b>A.5 Stato di possesso.....</b>	<b>31</b>
<b>A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale .....</b>	<b>32</b>
<b>A.7 Disciplina fiscale del trasferimento .....</b>	<b>32</b>
<b>A.8 Pendenze giudiziarie.....</b>	<b>32</b>
<b>A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni .....</b>	<b>33</b>
<b>B) DESCRIZIONE GENERALE.....</b>	<b>38</b>
<b>B.1 Descrizione del Bene.....</b>	<b>38</b>
<b>B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte.....</b>	<b>45</b>
<b>B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione.....</b>	<b>45</b>
<b>C) STIMA DEL BENE .....</b>	<b>45</b>
<b>C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti .....</b>	<b>45</b>
<b>C.2 Scelta del procedimento di stima.....</b>	<b>46</b>
<b>C.3 Determinazione del valore di mercato .....</b>	<b>46</b>
<b>C.4 Determinazione del prezzo base d'asta.....</b>	<b>49</b>



**PREMESSA**

*Contenente limiti e assunzioni agli accertamenti e valutazioni*

Con udienza del 29/01/2023 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Emilia Grassi ha nominato quale Esperto Estimatore il Consulente Tecnico Geom. Marco Canestrelli Iscritto ad Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia Livorno al n.881, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al n. 141 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperti Estimatori, con Studio in Via Spinelli, N. 15 - 57037 Portoferraio (LI), con incarico di identificare, verificare e valutare il bene oggetto del procedimento ponendo i quesiti di cui al verbale (*Allegato 1*).

Che in data 31/01/2024 l'Esperto ha effettuato giuramento di rito (*Allegato 2*).

Le operazioni peritali si sono articolate di seguito:

Attività di Ufficio

- Acquisizione e studio della documentazione presente nel Fascicolo;

Agenzia del Territorio (LI)

- Estrazione copie, mediante accesso telematico all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Livorno, di Estratto di Mappa, Visure catastali e Schede Planimetriche in atti al fine di una preliminare individuazione dell'immobile oggetto di procedura e successivo confronto con lo stato dei luoghi (*Allegato 3*);

Ente Comunale - Comune di Cecina (LI)

- Richiesta Accesso Atti presso Ente Comunale- Ufficio Archivio, per reperimento dei Titoli Autorizzativi al fine di eseguire cronologia procedurale amministrativa, ed effettuazione di confronto con lo stato dei luoghi (*Allegato 4*).

Luoghi - Rilevazioni

- Ispezione dei luoghi, in data 26/03/2024, unitamente a Tecnico di Studio e con il supporto dell'Incaricato XXXXXX nella persona del XXXXXXXXXX.

In tale sessione si procedeva con visione completa, verifiche, rilevazione dell'unità abitativa e autorimessa con modalità strumentali e manuali oltre a redazione di documentazione fotografica (*Allegato 5-6*);

Conservatoria Registri Immobiliari

- Ricerche, verifiche e reperimento Atti presso Ufficio preposto (*Allegato 7*).



Il bene oggetto della seguente Perizia è Unità immobiliare ed Autorimessa non divisibile  
pertanto trattasi di Unico Lotto

VALORE DI STIMA AL LORDO	€. 149.700,00
VALORE BASE D'ASTA A LORDO	€. 134.730,00
CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	NESSUNA
ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI	NO
STATO DI POSSESSO	Allo stato del sopralluogo occupato con regolare contratto
DIRITTI PRELAZIONE	NO
IMPOSTA APPLICABILE	Imposta di registro 9%
POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA)	Imposta di registro 2%

SVOLGIMENTO ATTIVITA'

CRITERIO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO PER DETERMINAZIONE PREZZO

CAPITOLO

**A) ANALISI PRELIMINARE**

ELENCO SOTTOPUNTI

**A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi**

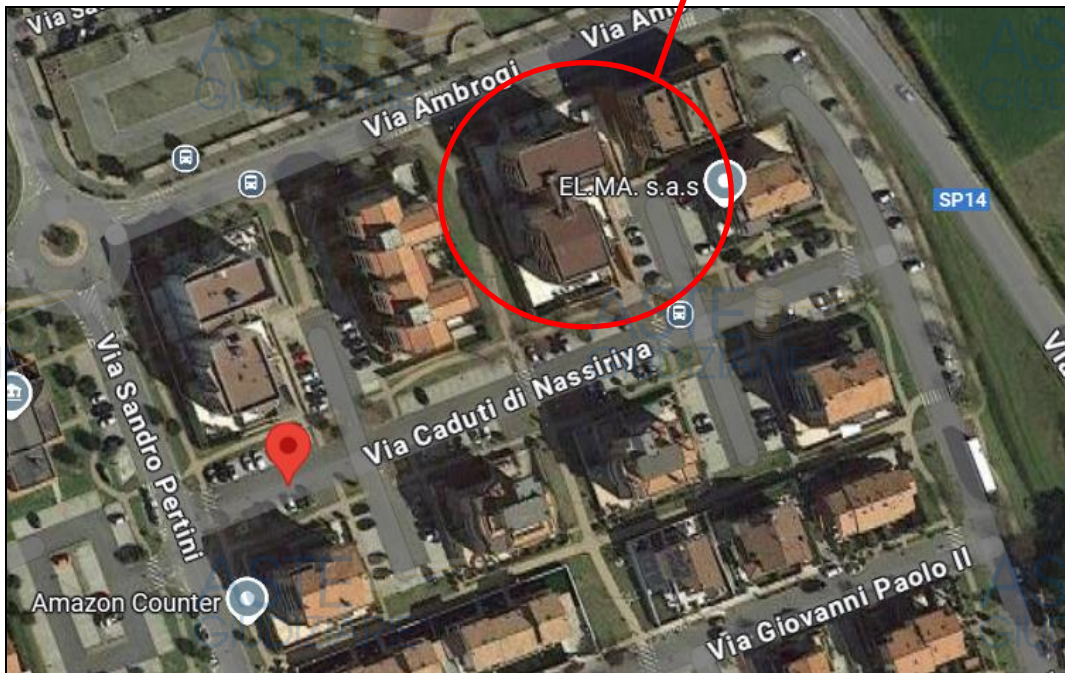
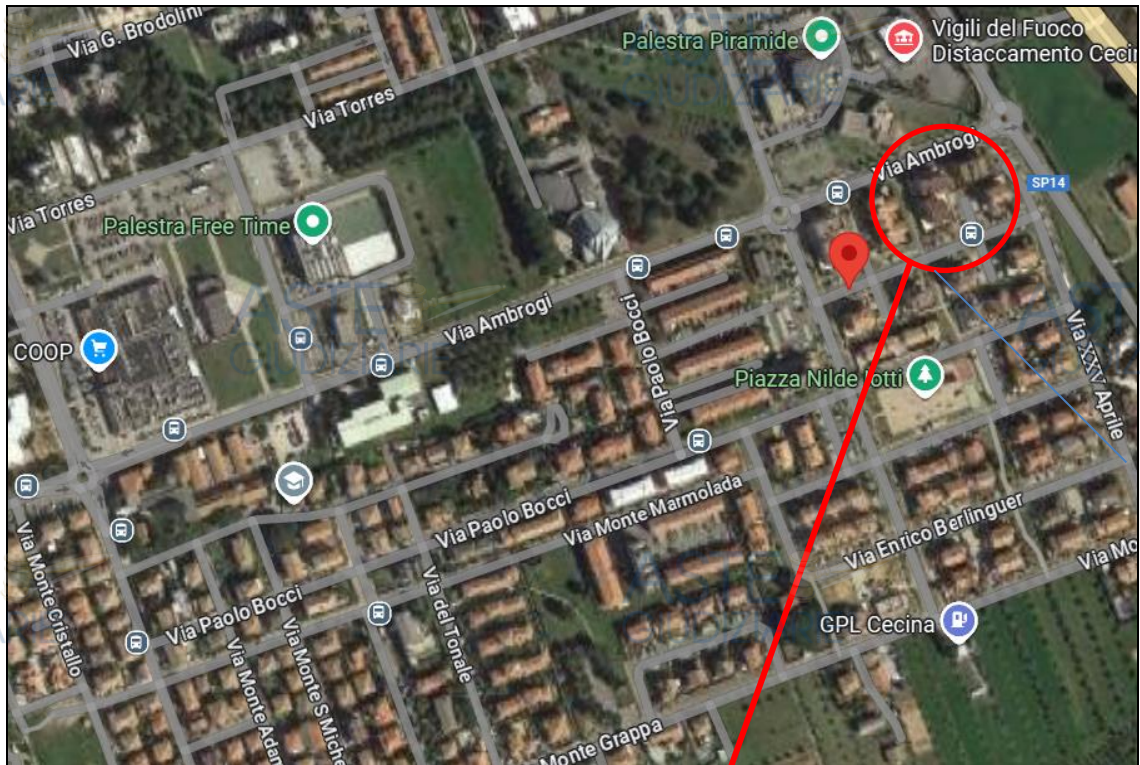
La presente Perizia Estimativa ha come oggetto, proprietà immobiliare sita in Via Caduti di Nassirya n. XXXXX nel Comune di Cecina (LI), al Piano Secondo e Seminterrato di fabbricato Condominiale che si sviluppa in quattro Piani fuori terra ed uno entroterra.

Il Comune di Cecina, provincia di Livorno, si trova nella parte terminale della Val di Cecina, in prossimità della foce dell'omonimo fiume, nell'alta maremma; il suo territorio è prevalentemente pianeggiante.

L'unità abitativa è ubicata nell'entroterra comunale, in zona residenziale di recente sviluppo ai margini della area comunale ma comunque nelle vicinanze del centro e della Variante Aurelia.

L'area è ben fornita dei servizi essenziali quali fermate autobus, supermercati, luoghi di culto, di istruzione, palestre, stazione dei Vigili del Fuoco, aree attrezzate.





Stralcio Satellitare

Il fabbricato risulta facente parte di Piano di Lottizzazione (Comparto C10 – Progetto di fabbricato per civile abitazione Lotti 3e 7) edificato tra negli anni gli anni 2005 e 2007 mediante Concessione Prot. rif. n. 35602 del 05/04/2005 e Permesso a costruire per variante in corso d’opera Prot. Rif. n. 6791 del 15/05/2007- Pratica edilizia n. 785/2004 e variante.

L’ultimazioni dei lavori e Attestazione di abitabilità sono del Settembre 2007.

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

L'edificio si sviluppa in quattro piani fuori terra composti da abitazioni di tipo civile ed una piano entrotterra ove si dipartono le autorimesse/ magazzino.

La civile abitazione oggetto di esproprio è composta da:

- Unità immobiliare posta al Piano Secondo organizzata in zona giorno con Ingresso, Sala pranzo con Angolo cottura ed accesso alla terrazza e zona notte composta da disimpegno che accede a bagno e Camera matrimoniale e vano armadi/studio adibito a camera singola.
- Autorimessa posta al Piano Seminterrato.

L'Unità immobiliare è intestata per la quota di 1/1 a XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La titolarità è pervenuta mediante Atto di Acquisto redatto da Notaio XXXXXXXXX in Cecina in data 05.06.2007 Repertorio n. 37978/8718, trascritto in data 26.06.2007 con n. 7069/14399.

In tale Atto XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXX, celibe, acquista da Immobiliare XXXXXXXXXXXXX di Cecina P:Iva. XXXXXXXXXXXXX, *pienea proprietà si appartamento sito in Via Caduti di Nassiriya XXXX sito al piano secondo, interno XXX con accesso da scala X, composto di soggiorno con ang. cottura, due vani, servizio, disimpegno, terrazzo e annesso locale autorimessa al piano seminterrato avente numerazione XXX..*

*La vendita comprende tutti i connessidritti, accessori, accessionini e pertinenz, nonché la quota proporzionale pari a 34,28 millesimi sulle parti comuni dell'intero edificio.*

## **A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza**

Piena proprietà di appartamento posto al Primo Secondo e Autorimessa al Piano Interrato di fabbricato sito nel Comune di Cecina- Via Caduti di Nassirirya n.XXX.

L'unità immobiliare risulta di proprietà per la quota di 1/1 a XXXX, identificato attualmente al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al Foglio 31 Particella 2286 sub. 629 categoria A/2 classe 4 vani 4 Superficie Catastale Tot. 61 mq, escluso aree scoperte 57 mq, rendita € 526,79.

Autorimessa risulta di proprietà per la quota di 1/1 a XXXXXXXX, identificato attualmente al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al Foglio 31 Particella 2286 sub. 666 categoria C/6 classe 2 Consistenza 14 mq Superficie Catastale Tot. 16 mq, rendita € 30,37.



*Estratto Cartografico Regione Toscana – Geoscopio  
(Sovrapposizione Catasto e Urbanizzazione)*

#### VARIAZIONI CATASTALI IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

#### Civile Abitazione

- 26/03/2013 *Variazione toponomastica* (n.36403.1/2013)

Pratica n. LI0053594 in atti dal 26/03/2013

**Foglio 31 Part. 2286 Sub. 629 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 4 vani Rendita € 526,79 Via Caduti di Nassiriya n.5/B Piano 2**

- 29/01/2008 *Variazione di classamento* (n.2918.1/2008)

Pratica n. LI0011094 in atti dal 29/01/2008

**Foglio 31 Part. 2286 Sub. 629 Categoria A/2 Classe 4 (in precedenza 3) Consistenza 4 vani Rendita € 526,79 (in precedenza € 454,48) Via Caduti di Nassiriya n.5/B Piano 2**

- 09/02/2007 *Costruzione* (n.180.1/2007)

Pratica n. LI0018136 in atti dal 09/02/2007

**Foglio 31 Part. 2286 Sub. 629 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita € 454,48 Via Caduti di Nassiriya n.5/B Piano 2**

**Autorimessa**

- 26/03/2013 *Variazione toponomastica* (n.36440.1/2013)

Pratica n. LI0053631 in atti dal 26/03/2013

**Foglio 31 Part. 2286 Sub. 666 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita €  
30,37 Via Caduti di Nassiriya n.5/C Piano S1**

- 29/01/2008 *Variazione di classamento* (n.2918.1/2008)

Pratica n. LI0011094 in atti dal 29/01/2008

**Foglio 31 Part. 2286 Sub. 666 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita €  
30,37 Via Caduti di Nassiriya n.5/C Piano 2**

- 09/02/2007 *Costruzione* (n.180.1/2007)

Pratica n. LI0018136 in atti dal 09/02/2007

**Foglio 31 Part. 2286 Sub. 666 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita €  
30,37 Via Caduti di Nassiriya n.5/C Piano 2**

**CRONOLOGIA INTESTATARI IMMOBILE**

Riportiamo cronologia intestatari immobile:

**Civile Abitazione**

- dal 05/06/2007 all'attuale con diritto di proprietà per 1/1 con Atto di Compravendita del XXXXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXX sede Cecina (LI) Rep. 37978, Nota presentata con Modello Unico n. 7069.1/2007 Reparto PI di Livorno in atti dal 27/06/2007.

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX.

- dal 09/02/2007 al 05/06/2007 *Costruzione* del 09/02/2007 (n. 180.1/2007), Pratica n. LI0018136 in atti dal 09/02/2007- diritto di proprietà per 1/1.

XXXXXXXXXXXXXX XX C.F./ P.IVA XXXXXXXXXX

**Autorimessa**

- dal 05/06/2007 all'attuale con diritto di proprietà per 1/1 con Atto di Compravendita del XXXXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXX sede Cecina (LI) Rep. 37978, Nota presentata con Modello Unico n. 7069.1/2007 Reparto PI di Livorno in atti dal 27/06/2007.

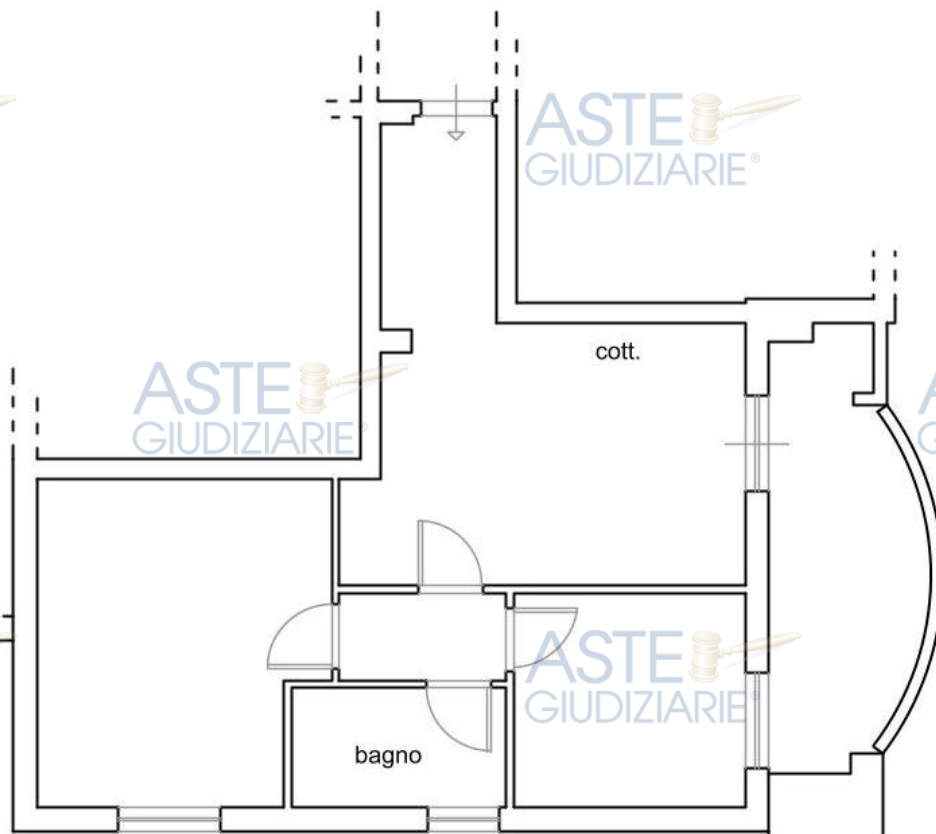
XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXX.

- dal 09/02/2007 al 05/06/2007 Costruzione del 09/02/2007 (n. 180.1/2007), Pratica n.  
LI0018136 in atti dal 09/02/2007- diritto di proprietà per 1/1.  
XXXXXXXXXXXX XX C.F./ P.IVA XXXX

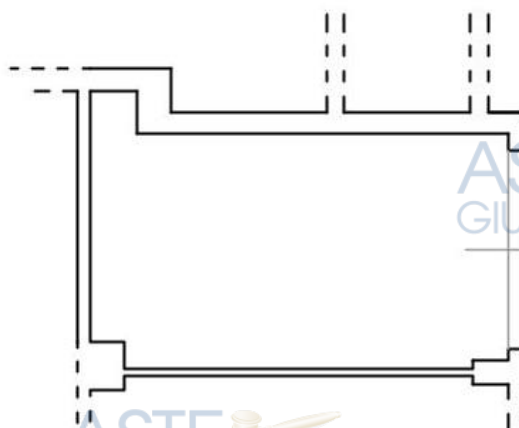
**RAFFRONTO TRA STATO CATASTALE E DEI LUOGHI**

SCHEMA PLANIMETRICA CATASTALE LI0018136 DEL 09/02/2007

Piano Secondo- Abitazione



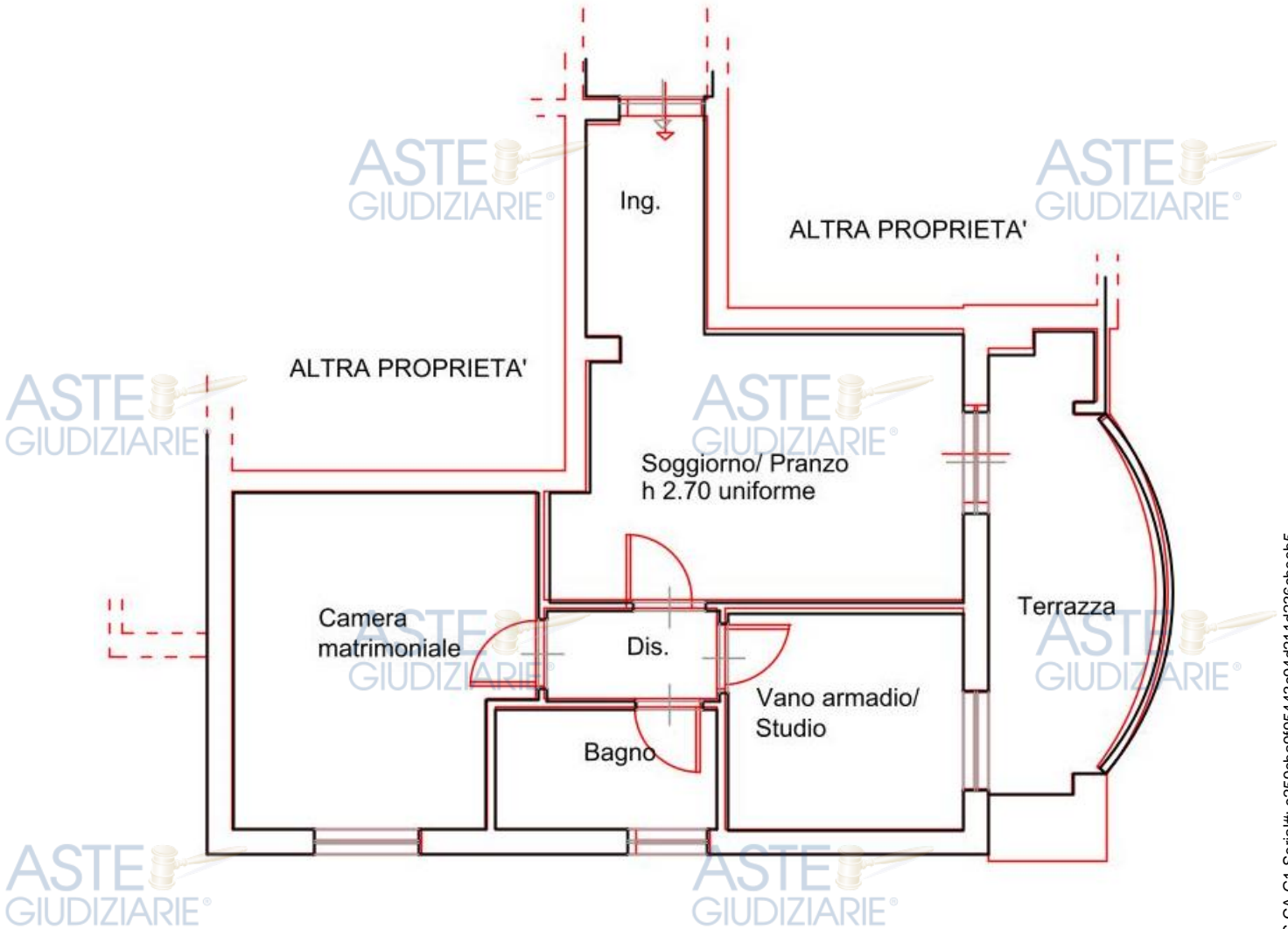
Piano Seminterrato- Autorimessa



ACCESSO COMUNE







Piano Seminterrato- Autorimessa



Da raffronto tra Scheda Planimetrica Catastale in atti (LI0018136 del 09/02/2007) con Stato dei Luoghi /rilevato indichiamo che risulta sostanzialmente coerente; in quanto si riscontrano modeste discrepanze grafiche.

#### CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante per due lati (Nord -Est) con bene comune del fabbricato, a sud con con Sub. 627 attuale proprietà XXXXXXXXXX e ad Ovest con Bene comune e Sub. 628 attualmente di proprietà XXXXXXXXXX.

L'autoriessa risulta confinante:

- Nord con Bene comune - Sub. 601;
- Est con Sub 665 autorimessa di proprietà XXXXXXX,
- Sud con Sub. 662 magazzino di proprietà XXXXXXX ;
- Ovest con Sub. 605 Bene Comune non Censibile.

### A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A seguito di Richiesta Atti Tecnici Edilizi Amministrativi depositata presso Ufficio preposto di Ente Comunale e successivi accessi presso Ufficio Archivio sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie:

- **Pratica Edilizia 785/2004** Concessione Edilizia Prot. 35602 del 05/04/2005 per esecuzione di lavori riguardanti la costruzione di fabbricato per civile abitazione, da realizzarsi in Cacina, nel Comparto C10 Lotti 3 e 7 (intestatario XXXXXXXXXXXXXXX con successiva voltura a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con Autorizzazione Prot. n. 35602 del 07/04/2005.
- **Pratica Edilizia 785/04-1** Permesso a costruire per Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 785/2004 avente Prot. 6791 del 15.05.2007 (intestatario XXXXXXXXXXXXXXX);

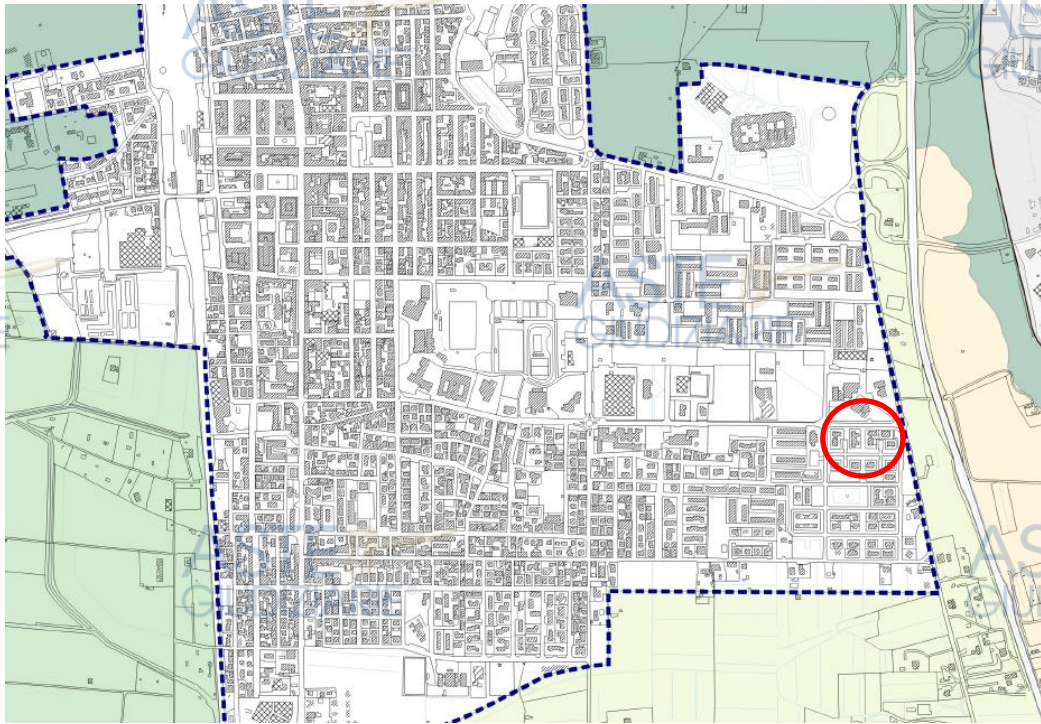
Tale pratica risulta comprensiva di:

- Dichiarazione di Ultimazione lavori Prot. n. 26844 del 13/ 09/2007;
- Attestazione di Abitabilità ai sensi dell'Art. 86 della L.R. n. 1/05 avente Prot. n. 27008 del 14/09/2007.

Inquadramento dell'area ove ricade il fabbricato mediante Cartografie Comunali come di seguito:

**Nuovo Piano Strutturale - Piano operativo**

**Tavola 1\_Territorio Urbanizzato da P.S.**



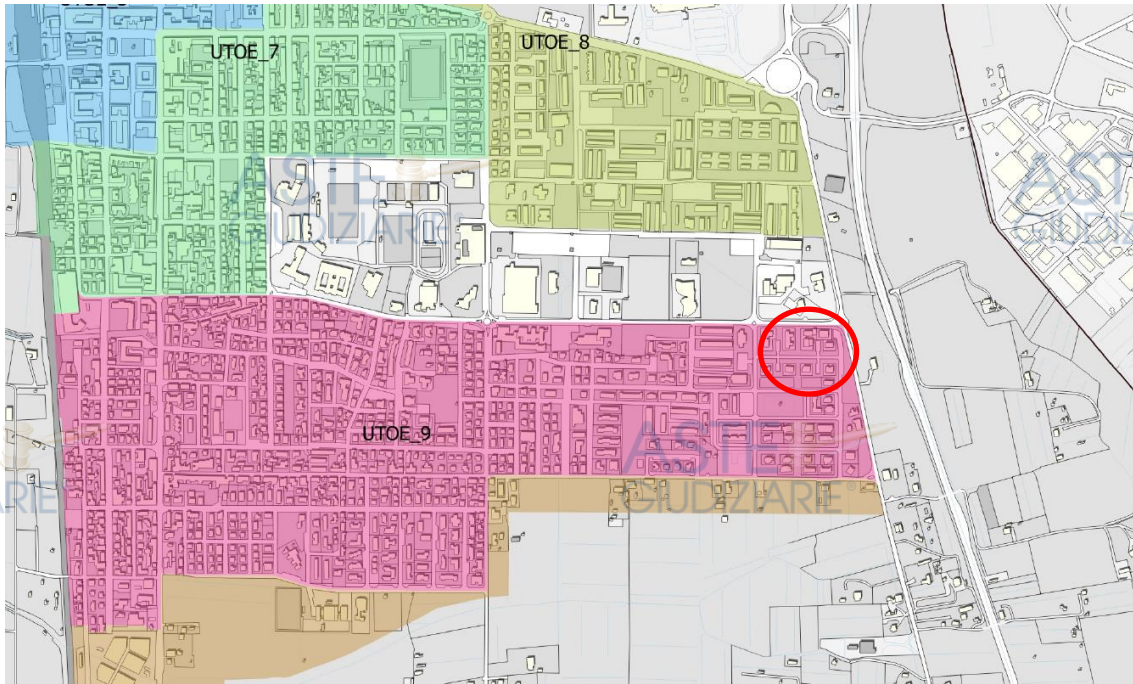
**Legenda**

 Limite territorio urbanizzato

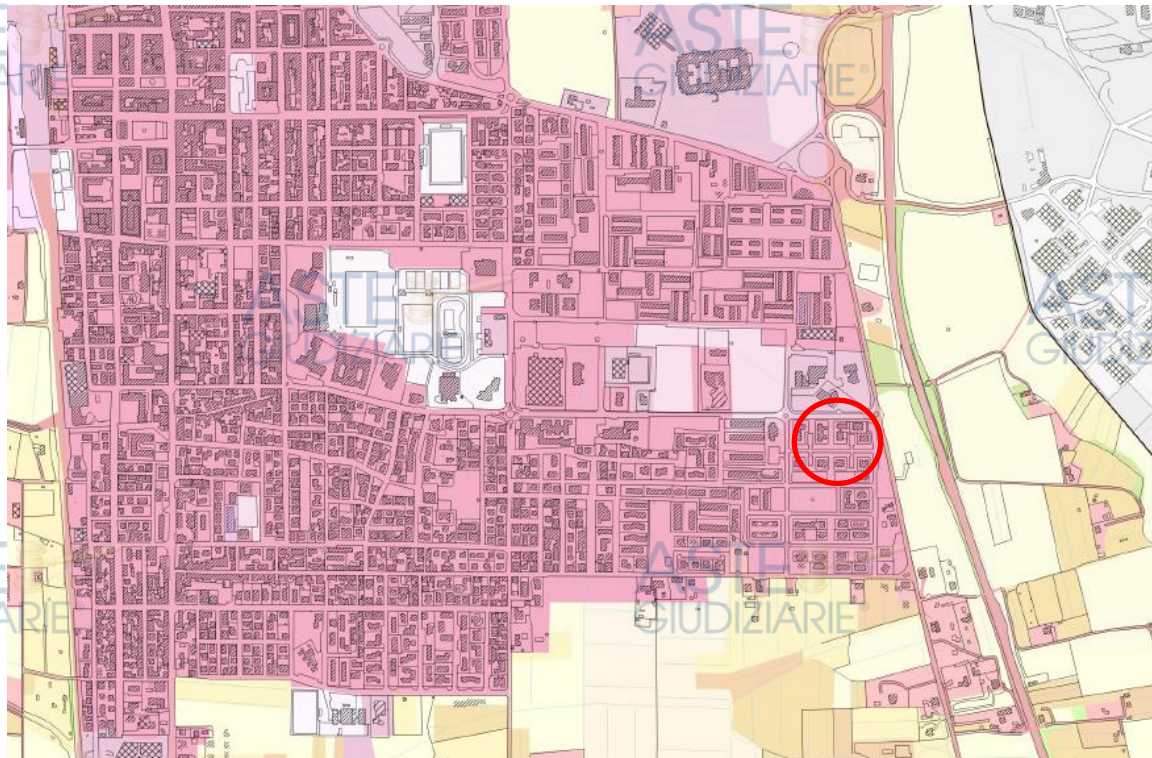
Sottosistemi ambientali (territorio rurale)

-  A1
-  A2
-  A3
-  A4
-  A5
-  A6

**Nuovo Piano Strutturale - Piano operativo**  
**Tavola 2\_UTOE P.S. Vigente**



















































**Nuovo Piano Strutturale - Piano operativo**  
**Tavola 3\_Uso e copertura del suolo**

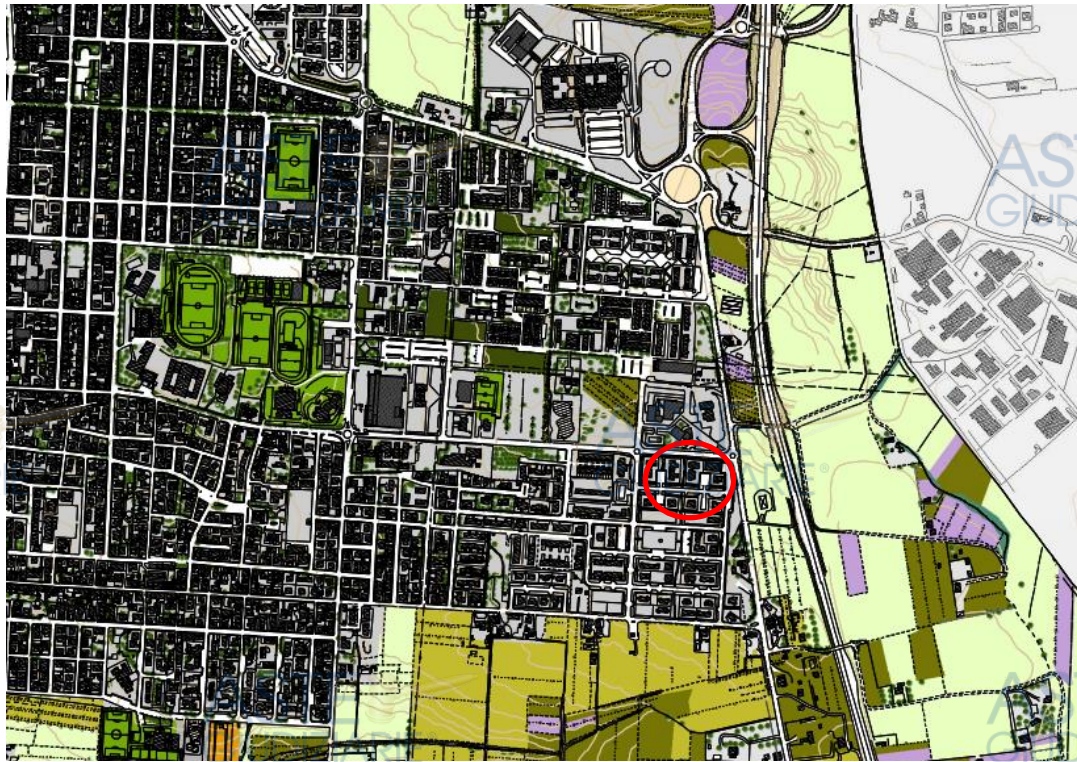


**Legenda**

Usa e copertura del suolo

-   111: Zone residenziali a tessuto continuo
-  112: Zone residenziali a tessuto discontinuo
-  1121: Pertinenza abitativa, edificato sparso
-  121: Aree industriali e commerciali
-  1211: Depuratori
-  1212: Impianti fotovoltaici
-  122: Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
-  1221: Strade in aree boscate
-  123: Aree portuali
-  124: Aeroporti
-  131: Aree estrattive
-  132: Discariche, depositi di rottami
-  133: Cantieri, edifici in costruzione
-  141: Aree verdi urbane
-  1411: Cimiteri
-  142: Aree ricreative e sportive
-  210: Seminativi irrigui e non irrigui
-  2101: Serre stabili
-  2102: Vivai
-  213: Risale
-  221: Vigneti
-  222: Frutteti e frutti minori
-  2221: Arboricoltura
-  223: Oliveti
-  231: Prati stabili
-  241: Colture temporanee associate a colture permanenti
-  242: Sistemi colturali e parcellari complessi
-  243: Colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti
-  244: Aree agroforestali
-  311: Boschi di latifoglie
-  312: Boschi di conifere
-  313: Boschi misti di conifere e latifoglie
-  321: Aree a pascolo naturale e praterie
-  322: Brughiere e cespuglieti
-  323: Aree a vegetazione sclerofilla
-  324: Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
-  331: Spiagge, dune e sabbie
-  332: Rocce nude, falesie, rupi e affioramenti
-  333: Aree con vegetazione rada
-  3331: Cesse parafuoco
-  334: Aree percorse da incendio
-  411: Paludi interne
-  421: Paludi salmastre
-  423: Zone intertidali
-  511: Corsi d'acqua, canali e idrovie
-  512: Specchi d'acqua
-  521: Lagune

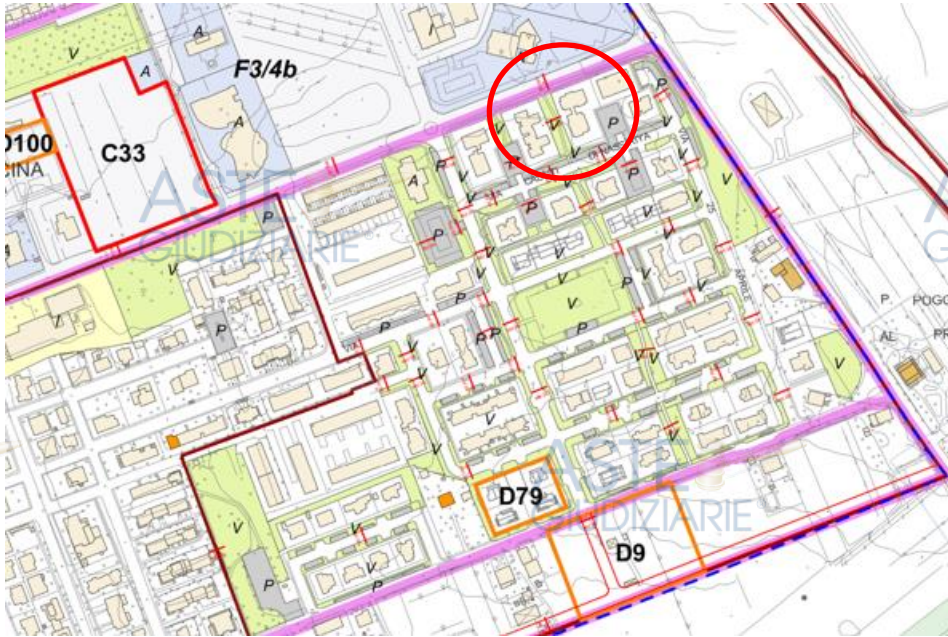




Legenda

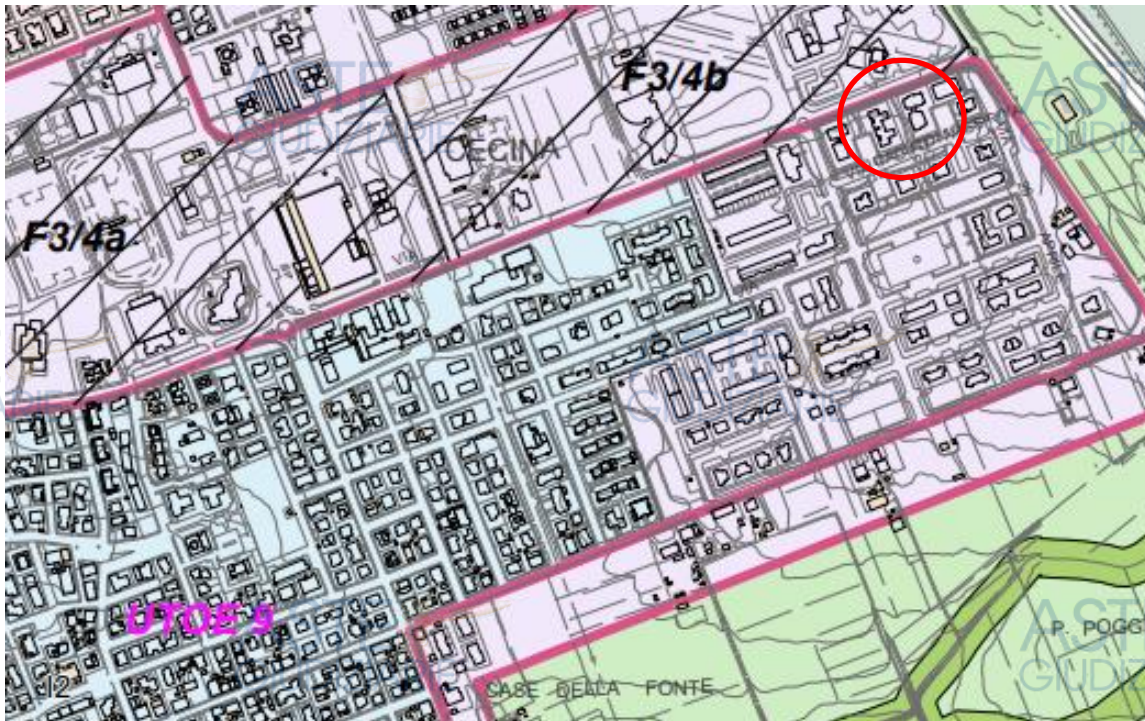
- Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- Aree industriali e commerciali
- Aree ricreative e sportive
- Aree verdi urbane
- Bacini d'acqua
- Boschi di conifere
- Boschi di latifoglie
- Corsi d'acqua, canali e idrovie
- Edificato
- Filari di alberi
- Frutteti e frutti minori
- Incolto
- Oliveti
- Pertinenza abitativa, edificato sparso
- Pertinenze stradali e ferroviarie
- Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
- Seminativi in aree non irrigue
- Serre stabili
- Sistemi culturali e particellari complessi
- Sistemi culturali e particellari complessi a olivo e vite
- Sistemi culturali e particellari complessi a prevalenza d'olivo
- Sistemi culturali e particellari complessi a prevalenza di vite
- Spiagge, dune e sabbie
- Vegetazione riparia
- Vigneti
- Vitato Olivato
- Vivaio
- Zone residenziali
- alberature e filari alberati





LEGENDA	
<p><b>SCHEDA NORMATIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Scheda normativa C</li> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Scheda normativa D</li> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Scheda con procedimento urbanistico in corso</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Scheda convenzionata</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Aree collegate con le schede urbanistiche</li> </ul>	<p><b>STANDARD URBANISTICI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span> Parcheggio pubblico esistente</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P1</span> Parcheggio pubblico di progetto</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pp</span> Parcheggio pubblico di progetto pluripiano</li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">V</span> Verde pubblico esistente</li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">V1</span> Verde pubblico di progetto</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V1</span> Verde pubblico di rispetto</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</span> Servizi di cui al D.M. 1444/68</li> <li><span style="background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; padding: 2px;">I</span> Istruzione</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">II</span> Istruzione in progetto</li> <li><span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> Attrezzature di interesse comune</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A1</span> Attrezzature di interesse comune di progetto</li> </ul>
<p><b>SOTTOSISTEMI AMBIENTALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid brown; padding: 2px;">A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6</span></li> </ul>	
<p><b>SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI E FUNZIONALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid brown; padding: 2px;">I1 - I2 - I3 - I4</span></li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">F2 - SS. della rete idrografica minore</span></li> <li><span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; padding: 2px;">F3 - SS. funzionale dei servizi</span></li> </ul>	
<p><b>UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid magenta; padding: 2px;">Unità territoriali organiche elementari</span></li> </ul>	<p><b>VIABILITA'</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Viabilità esistente. Prescrizioni progettuali, sez. bb</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Viabilità esistente. Prescrizioni progettuali.</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Viabilità di progetto</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Pista ciclabile di progetto</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto stradale</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto ferroviaria</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Perimetro centro abitato</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Indicazioni Progettuali</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Piano particolareggiato della Costa del Lungomare e degli Arenili</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Argine Remoto</li> <li><span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">Ambito A.N.P.I.L.</span></li> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">Cassa di Espansione in progetto</span></li> </ul>
<p><b>MODIFICAZIONI EDILIZIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 1: restauro e risanamento conservativo</span></li> <li><span style="background-color: #8B4513; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 2: salvaguardia dei fronti edilizi</span></li> <li><span style="background-color: #D2691E; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 3: riqualificazione degli edifici</span></li> <li><span style="background-color: #F5DEB3; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 4: rinnovo e sostituzione degli edifici</span></li> <li><span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 5: ampliamento e sopraelevazione degli edifici</span></li> <li><span style="background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 6: adeguamento funzionale degli alberghi esistenti</span></li> <li><span style="background-color: #F5DEB3; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 8: riqualificazione degli edifici esistenti nei sottosistemi ambientali</span></li> <li><span style="background-color: #A52A2A; border: 1px solid black; padding: 2px;">Modificazione 9: edifici esistenti e di nuova realizzazione destinati ad attività urbane e produttive</span></li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Allineamento fronte fabbricati</li> </ul>	

**Regolamento Urbanistico**  
**Tavola P.08 – Previsioni di Regolamento Urbanistico**  
**Tavola ricognitiva dei sistemi e delle UTOE**



**LEGENDA**

**SOTTOSISTEMI AMBIENTALI**

- A1** A1 Sottosistema Ambientale parco Fiume Cecina -Prevalente Funziona Agricola-
- A2** A2 Sottosistema Ambientale Pineta a Mare - I Tomboli
- A3** A3 Sottosistema Ambientale del territorio agricolo della pianura bonificata -Prevalente Funziona Agricola-
- A4** A4 Sottosistema del territorio agricolo della collina ondulata -Esclusiva Funziona Agricola-
- A5** A5 Sottosistema dei fenomeni di urbanizzazione diffusa -Prevalente Funziona Agricola-
- A6** A6 Sottosistema del territorio agricolo-residuale -Prevalente Funziona Agricola-

SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI

- I1 I1 Sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati
- I2 I2 Sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata)
- I3 I3 Sottosistema delle addizioni urbane a mare
- I4 I4 Sottosistema della "città in aggiunta"



UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

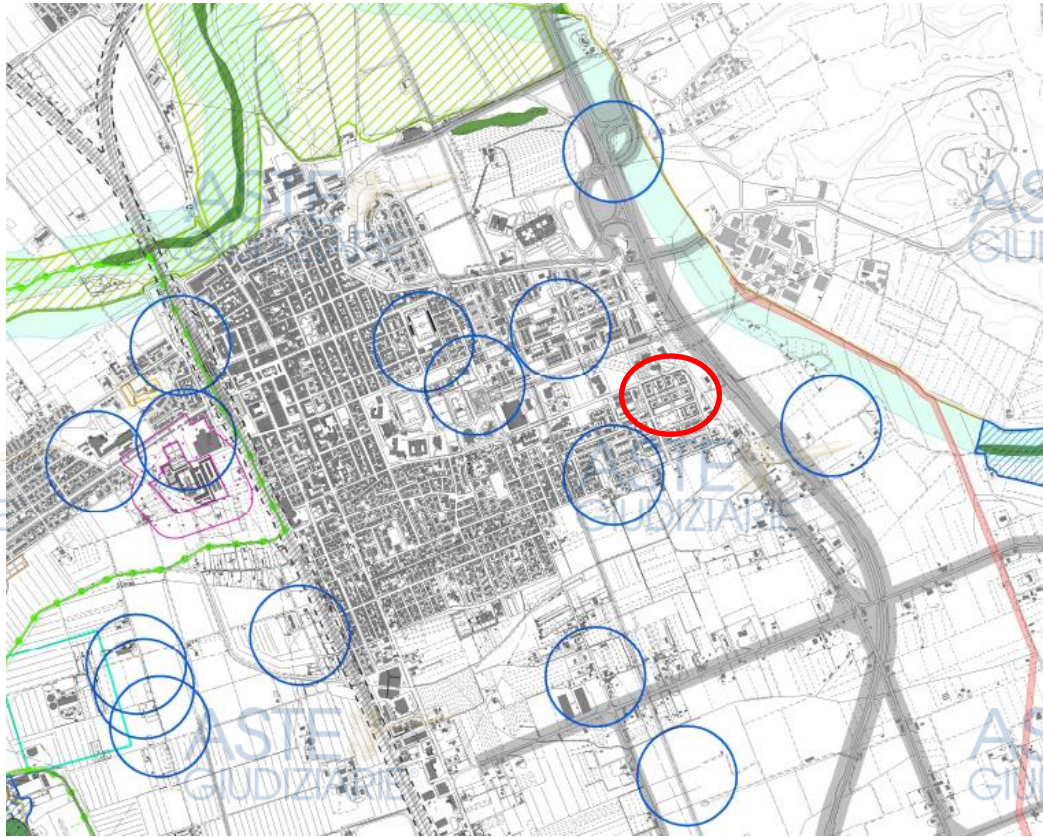
- U.T.O.E. 1 U.T.O.E. del "litorale urbano"
- U.T.O.E. 2 U.T.O.E. della "cantieristica"
- U.T.O.E. 3 U.T.O.E. del "sistema urbano centrale"
- U.T.O.E. 4 U.T.O.E. della "Vecchia Aurelia e frangia urbana"
- U.T.O.E. 5 U.T.O.E. della "Mazzanta e Gorette"
- U.T.O.E. 6 U.T.O.E. di "San Pietro in Palazzi"
- U.T.O.E. 7 U.T.O.E. della "città di impianto"
- U.T.O.E. 8 U.T.O.E. della "Ladronaia e Città Nuova"
- U.T.O.E. 9 U.T.O.E. del "Palazzaccio e Villaggio Scolastico"
- U.T.O.E. 10 U.T.O.E. di "Marina di Cecina"




SOTTOSISTEMI FUNZIONALI

- F2 F2 Sottosistema Funzionale della rete idrografica minore
- ~~F3~~ F3 Sottosistema Funzionale dei servizi:
  - F3/1 Sub-sistema dell'aviosuperficie
  - F3/2 (a,b) Sub-sistema del nuovo polo a servizi
  - F3/3 Sub-sistema dei servizi di S.P.Palazzi
  - F3/4 (a,b,c) Sub-sistema del villaggio scolastico e servizi sanitari
  - F3/5 Sub-sistema del porto








**AREE PROTETTE**

 **ANPIL** (Area Naturale Protetta di Interesse Locale)  
Istituita e gestita dalla legge della RT n. 49/1995


**AREE DEMANIALI**


 Demanio marittimo  
 Demanio forestale


**VINCOLI SOVRAORDINATI - PAESISTICI**

 Corsi d'acqua vincolati  
(fiume Cecina, torrente Tripesce, fosso Linaglie)  
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. c -Aree tutelate per legge  
(recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

 Aree boscate  
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. g -Aree tutelate per legge  
(recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

 Territori costieri - fascia di 300 mt  
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. a -Aree tutelate per legge  
(recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")


 Riserve naturali statali  
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. f -Aree tutelate per legge  
(recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

 Aree archeologiche  
(D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. m -Aree tutelate per legge  
(recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")




 vincolo paesaggistico (L 1497/39)

 vincolo idrogeologico (RD 3267/23)

 vincolo cimiteriale (RD 1265/34)

 zona di rispetto pozzi pubblici (DPR 236/88)

**Regolamento al nuovo codice della strada**

 fasce di rispetto stradale all'esterno del  
perimetro del centro abitato (DPR 495/92)  
 corridoio autostradale  
 rispetto ferroviario (DPR 236/88)


**VINCOLI TECNICI e**


**AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

 rispetto depuratore (DMLLPP del 4/2/77 \_norme per la  
tutela delle acque dall'inquinamento)

 rispetto metanodotto (DM del 24/1184)

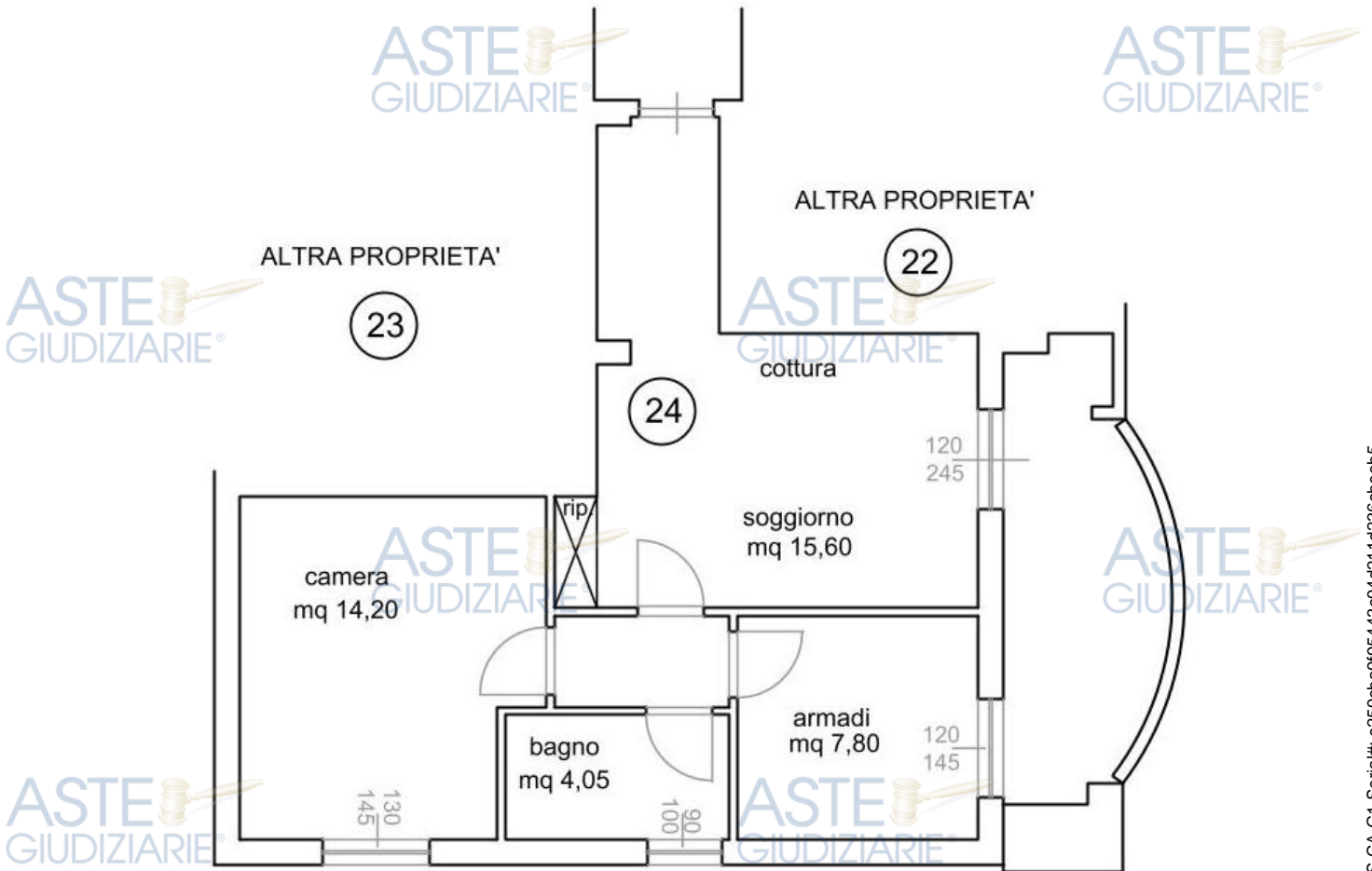
 rispetto elettrodotto (DPCM del 23/4/92)

 pertinenza militare (L 898/76)

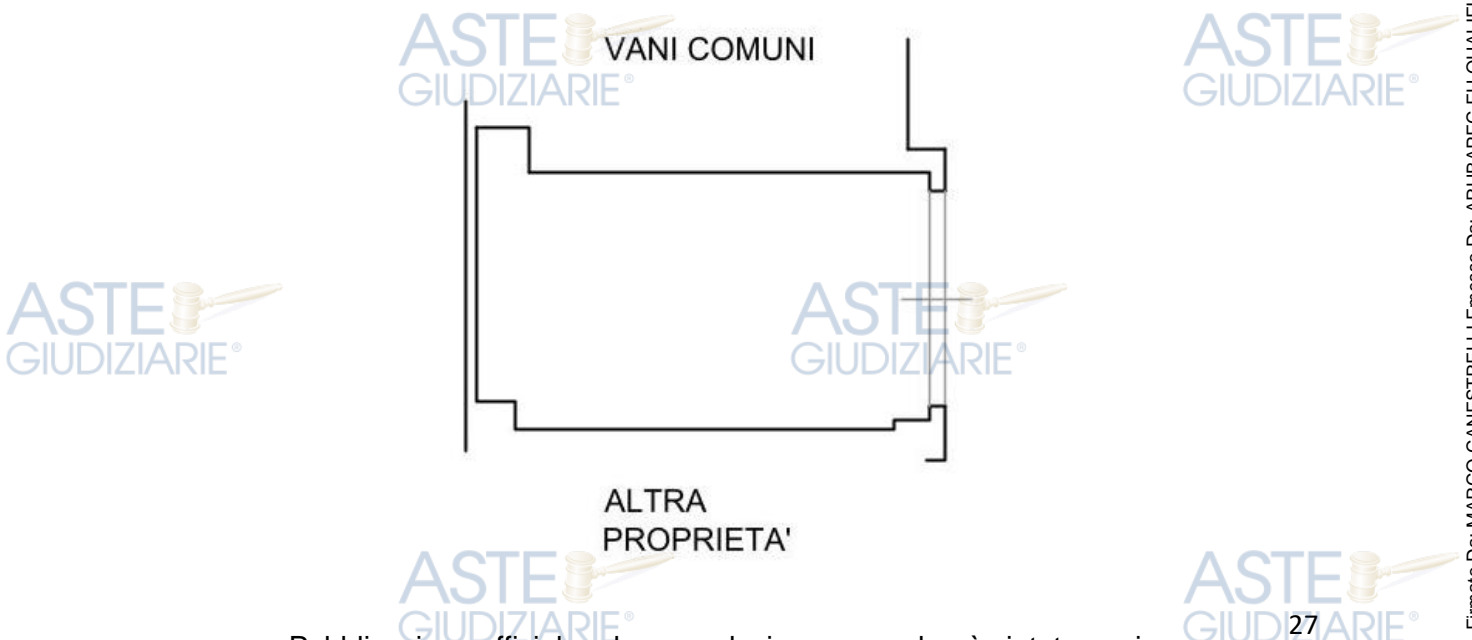
 servitù militare (L898/76)

 CENTRO ABITATO

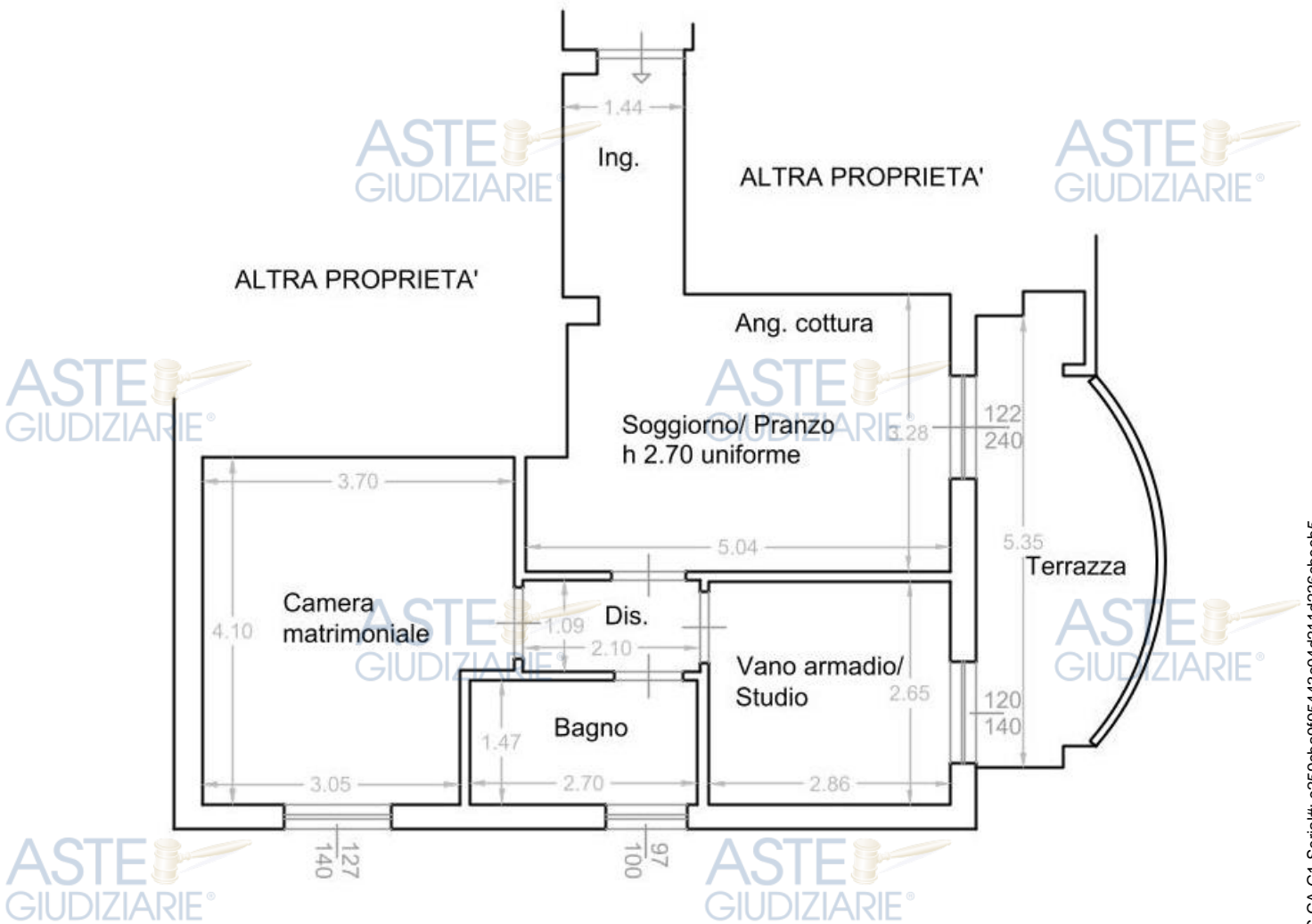
Piano Secondo- Abitazione



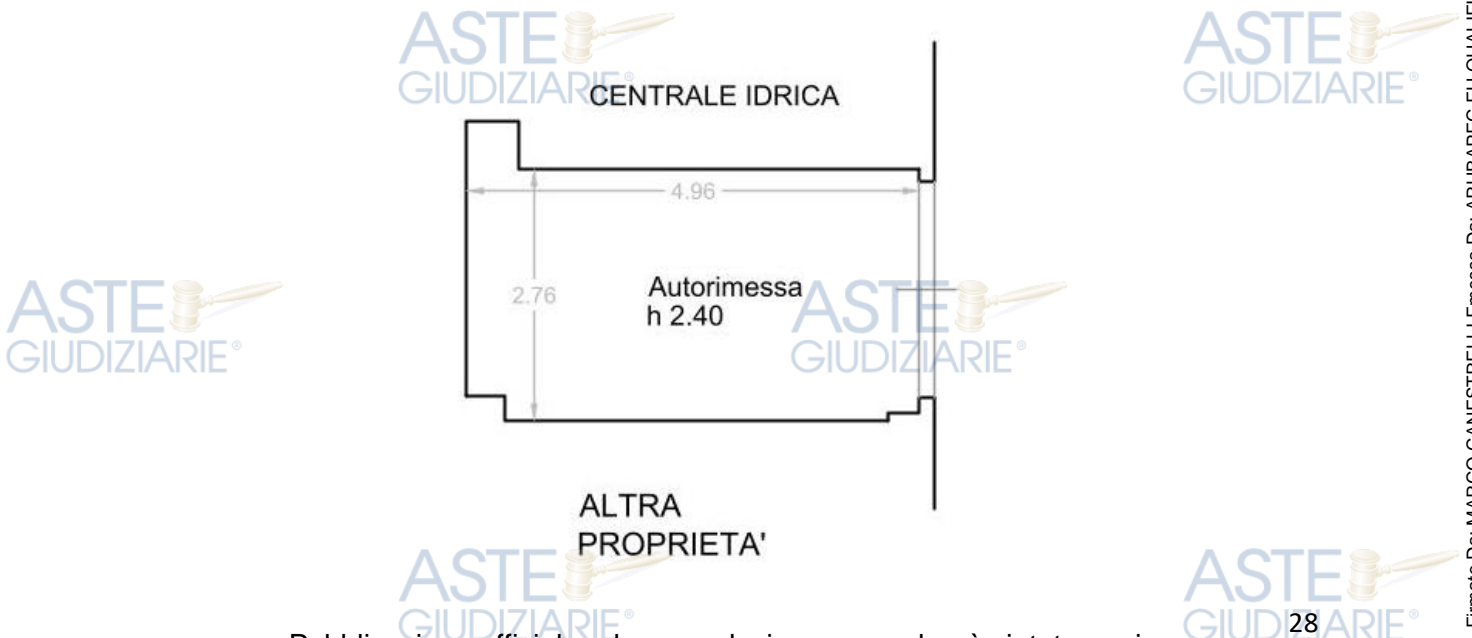
Piano Seminterrato- Autorimessa



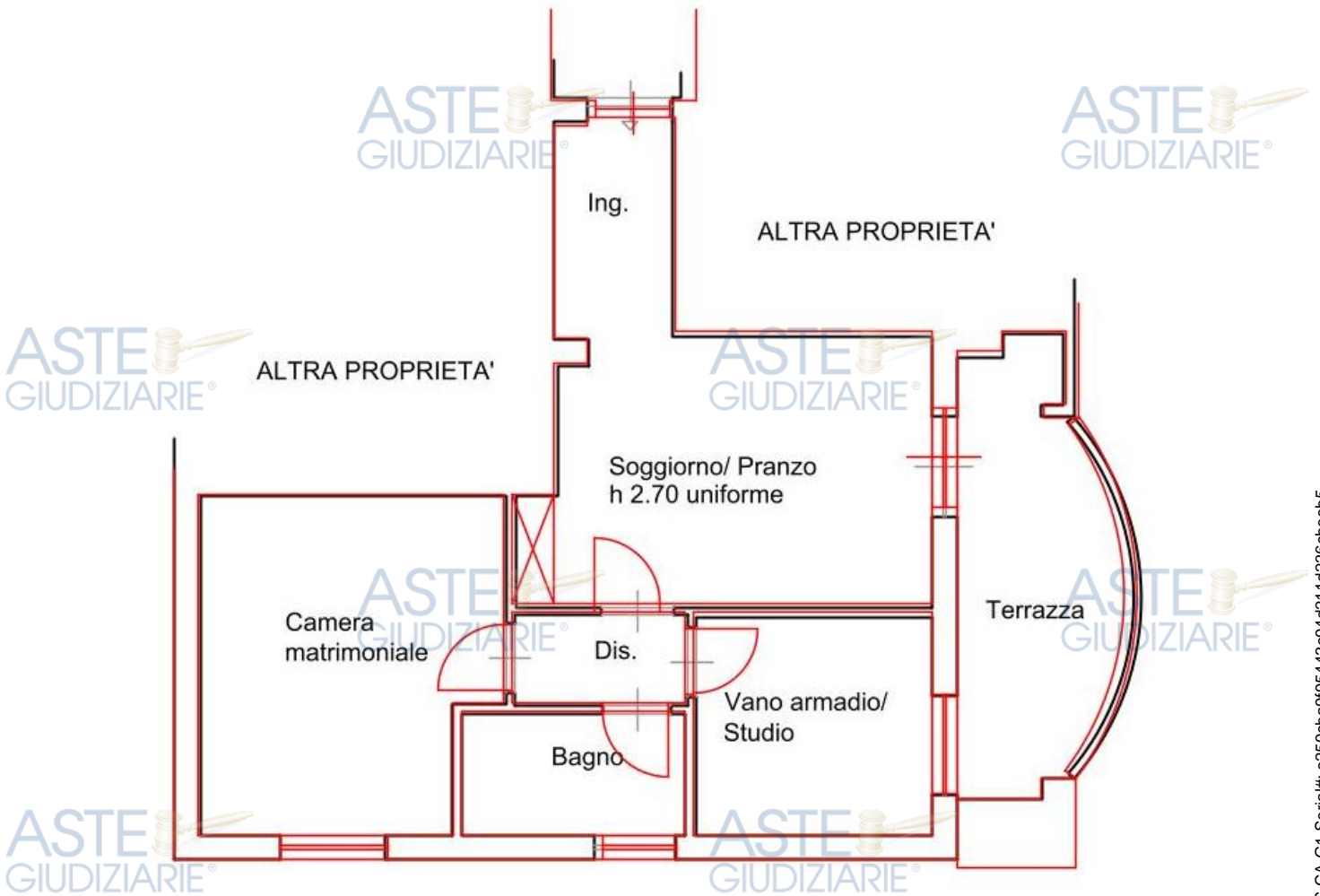
Piano Secondo- Abitazione



Piano Seminterrato- Autorimessa



Piano Secondo- Abitazione



Piano Seminterrato- Autorimessa



Da raffronto tra Planimetria stato autorizzativo in Atti (Pratica Edilizia 785/04-1 Permisso di Costruire per Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 785/2004 e Stato dei Luoghi /rilevato è emerso che l'immobile risulta sostanzialmente coerente, infatti si riscontrano modeste discrepanze puramente grafiche.

Si precisa che l'autorimessa oggetto di perizia è indicata nella Planimetria autorizzativa sopra citata con il numero 21.

#### **A.4 Gravami sulla proprietà**

##### **• Trascrizione 3030/4837 del 21.03.2002**

Convenzione Edilizia redatto da Notaio XXXXXXXX il XXXXXXXX Rep. 99328/26786 a favore del XXXXXXXXXX (XXX) contro XXXXXXX XXX per i seguenti beni:

Foglio 31 Part. 2071-2072-2080-2081-2082-2083-8084-8085-2086-2087-2088-2099-2100-2101-2152-2153-2154-2155-2156-2157, più altri soggetti e altre particelle.

Le Part. 1987 e 2077 risultano contro XXXXXXXX nato a XXXX (XX) il 19/11/1956.

##### **Annotamento n. 2177/11168 del 17.06.2004**

Integrazione Convenzione redatto da Notaio XXXXXXXX il XXXXXXXX Rep. 110046/29543.

Convenzione per comparto 10 e altra convenzione del comparto C11, i due pur essendo individuate separatamente dal Prg vigente avranno una attuazione unitaria in quanto l'uno è subordinato alla realizzazione dell'altro.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il centro polivalente di quartiere, vi sono state apportate modifiche ed integrazioni per renderlo meglio fruibile , con aggravio di spese, approvate dal Consiglio Comunale.

I tempi di realizzazione del centro polivalente saranno di 20 mesi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

##### **• Trascrizione 11559/19360 del 19.11.2002**

Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso redatto da Notaio XXXXXXXX in data XXXXX Rep. 67605.

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX ha consentito che sul suo terreno (Foglio 36 Part. 130 in Cecina), i lottizzanti del comparto c10 e c11, a loro cura e spese, possano far passare e posare, mediante opera di scavo, condotto fognaria per le acque bianche.

XXXXXXXXXX ha costituito in favore dei terreni comparto c10 e c11 una servitù di condotta fognaria delle acque bianche lungo il tracciato della larghezza costante di mt 4 attraverso il terreno Foglio 36 Part. 130.

Beni di Edil Tirreno 1991 Foglio 31 Part. I. 2109 – 2094 -2019- 2110 -2098 -2089 -2108 -2112 -2082 -2156 -1987 -2077 -2085 -2086 -2151 -2153 -2004- 2100 -2009- 2041 -2047 -2088 -2080 -2087 -2099 -2101 -2152 -2154 -2157 -2142 -2093 -2091 -2141 più altri soggetti.

• **Iscrizioni n. 857/3316 del 17.02.2005**

Ipoteca volontaria redatta a Notaio XXXXXXXXXXXX in data 15.02.2005 n. rep. 2187/6499 € 5.000.000,00 - cap. 2.500.000,00 - 10 anni a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; su terreno in Cecina distinto al NCT al Foglio 31 Part. 1987 -2007 -2085 -2082 -2156.

**Annotamento n. 19565/3742 del 05.09.2007**

Con svincolo delle Part. I. 2286 Sub. 601 -604 -605 e altre del Foglio 31.

**Annotamento n. 3743-19566 del 05.09.2007 frazionamento in quota**

Atto redatto da Notaio XXXXXXXXXXXX il 27.04.2007 n. rep. 37897/8650, tra i beni ci sono Part. 2286 su. 666 e Part. 2286 sub. 629 delle quali non sono indicate le quote e le parti capitale.

Tale ipoteca non è stata cancellata.

• **Trascrizione 15323/21622 del 19.12.2023**

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno 4654 del 10.12.2023 a favore di XXXXXXXX con sede a XXXXX (XX) C.F. XXXXXXXX, contro XXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX su Piena proprietà sita in Cecina (LI) distinta al NCEU al Foglio 31 Part. 2286 sub. 629 categoria A/2 e Sub. 666 Categoria C/6 oltre a quota parte su beni comuni distinti al Foglio 31 Part. 2286 Sub. 601-604-605

**A.5 Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava:

Occupato con regolare contratto di locazione stipulato tra il proprietario e XXXX (conduttore) registrato in data 07.11.2016 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Livorno al n.7389 serie 3T per la durata di anni 4 e successivo rinnovo di



## **A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni**

### **• Trascrizione 3399/4575 del 21.05.1983**

Atto di acquisto Notaio XXXXXXXXX in XXXX del 06.05.1983 rep.1006/198 XXXXXXXX nato il XXX e XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX, vendono a XXXXXXX di Cecina C. F: XXXXXXX terreno di mq 7100 sito in Cecina in Loc. Paratino, censito NCT al Foglio 31 Part 998.

XXXXXXX vende a XXXXXXX terreno 7950 censito NCT al Foglio 31 Part 684.

La trasformazione non risulta trascritta

### **• Trascrizione 1709/2884 del 20.02.2002**

Atto di acquisto Notaio XXXXXXXXX del 23.01.2002 rep.99325/26784 XXXXXXXX nata a XXXX il XXXXX e XXXXX nata a XXXXX il XXXXX vendono a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Cecina terreni siti in Loc. Paratino in Cecina censiti NCT al Foglio 31 Part. 2152 di mq 503, Part. 2153 di mq 257, Part. 2154 di mq 15, Part.2155 di mq 450, Part. 2156 di mq 130, Part. 2157 di mq 35; facente parte di Piano di lottizzazione denominato Comparto C10 regolarmente approvato dal Comune di Cecina con delibera del Consiglio Comunale n. 74 in data 23.04.2001.

### **• Trascrizione 3067/4874 del 21.03.2002**

Ridistribuzione immobiliare Notaio XXXXXXXXX del 23.01.2002 rep.99334/26792 XXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXX cede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in XXXXX terreno sito in Cecina censiti NCT al Foglio 31 Part. 1987 di mq 50, Part. 2077 di mq 80.

### **• Trascrizione 3030/4837 del 21.03.2002**

Convenzione Edilizia redatto da Notaio XXXXXXXXX il 23.01.2002 Rep. 99328/26786 a favore del XXXXXXX (XXX) contro XXXXXXXXX per i seguenti beni:

Foglio 31 Part. 2071-2072-2080-2081-2082-2083-8084-8085-2086-2087-2088-2099-2100-2101-2152-2153-2154-2155-2156-2157, più altri soggetti e altre particelle.

Le Part. 1987 e 2077 risultano contro XXXXXXX nato a XXXXX (LI) il XXXXXXX.

### **Annotamento n. 2177/11168 del 17.06.2004**

Integrazione Convenzione redatto da Notaio XXXXXXXX il 17.05.2004 Rep. 110046/29543.

Convenzione per comparto 10 e altra convenzione del comparto C11, i due pur essendo individuate separatamente dal Prg vigente avranno una attuazione unitaria in quanto l'uno è subordinato alla realizzazione dell'altro.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed il centro polivalente di quartiere, vi sono state apportate modifiche ed integrazioni per renderlo meglio fruibile, con aggravio di spese, approvate dal Consiglio Comunale.

I tempi di realizzazione del centro polivalente saranno di 20 mesi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

• **Trascrizione 11559/19360 del 19.11.2002**

Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso redatto da Notaio XXXXXXXXX in data 05.11.2002 Rep. 67605.

XXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXX ha consentito che sul suo terreno (Foglio 36 Part. 130 in Cecina), i lottizzanti del comparto c10 e c11, a loro cura e spese, possano far passare e posare, mediante opera di scavo, condotto fognaria per le acque bianche.

XXXXXXXXXX ha costituito in favore dei terreni comparto c10 e c11 una servitù di condotta fognaria delle acque bianche lungo i tracciato della larghezza costante di mt 4 attraverso il terreno Foglio 36 Part. 130.

Beni di XXXXXXXXX Foglio 31 Part.1le 2109 – 2094 -2019- 2110 -2098 -2089 -2108 - 2112 -2082 -2156 -1987 -2077 -2085 -2086 -2151 -2153 -2004- 2100 -2009- 2041 -2047 -2088 -2080 -2087 -2099 -2101 -2152 -2154 -2157 -2142 -2093 -2091 -2141 più altri soggetti.

• **Trascrizione 1548/3315 del 17.02.2005**

Atto di acquisto Notaio XXXXXXXXX del 15.02.2005 in Rosignano M.mo rep.21875/6498 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in XXXX p.Iva XXXXXXXX vendono XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX P. Iva XXXXXXXX area costituente Lotto 7 censiti NCT al Foglio 31 Part. 1987 di mq 50, Part. 2077 di mq 80, Part. 2085 di mq 530; area costituente Lotto 3 censiti NCT al Foglio 31 Part. 2082 di mq 722, Part. 2156 di mq 130.

Sono vendute con tutti i diritti e servitù così come costituiti nell'atto di redistribuzione Cristinai del 23.01.2002

La Società acquirente dichiara di essere a conoscenza delle condizioni e clausole contenute nell'Atto del 23.01.2002 redatto da Notaio XXXXX trascritto al n. 3030 del 21.03.2002; annotato di modifiche in data 17.06.2004 n. 2177 particolare giusta Atto del 17.05.2004 redatto da Notaio XXXXX accettandone i relativi effetti formali e sostanziali tra cui l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune di Cecina le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e direzione lavori.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di obbligarsi per se e suoi aventi causa a rispettare patti, clausole e condizioni contenute nell'Atto di redistribuzione del 23.01.2002 redatto dal Notaio XXXXXX trascritto il 21.03.2002 n. 3073; accettandone gli effetti, in particolare la Parte acquirente dichiara di aderire alla Associazione costituita con detto Atto tra i proprietari dei terreni costituenti il comparto C10 accettando patti, clausole e condizioni ed obbligandosi ad inviare la copia dell'Atto di acquisto al presidente dell'Associazioni entro 15 giorni dall'acquisto del medesimo.

Prezzo € 670.000,00 di cui € 60.000,00 con ricavato del mutuo che l'acquirente contrarrà con la XXXXXXXXXXXXXXXX .

La Parte venditrice lo dichiara libero.

Le Part. 1987 e 2077 pervenute con Atto redistribuzione immobiliare del 23.01.2002 redatto dal Notaio XXXXXX rep. 99334 trasc. Il 21.03.2002 n. 3062 e 3075 particolare.

La Part. 2156 ex 1951 con Atto Cristiani del 23.01.2002 rep. 99325 trasc. 20.02.2002 n. 1709.

Le part. 2082 e 2085 derivate sulla Part. 1698 con Atto del 06.05.1983 trasc. 21.05.1983 n. 3399 redatto da Notaio XXXX dalla XXXXXXXXXXXX successivamente trasformata in XXXXXXXXXXXXXXXX. snc con Atto autenticato dal Notaio XXXXXX in data 04.12.1991

• **Iscrizione 857/3316 del 17.02.2005**

Ipoteca volontaria Notaio XXXXXXXXXXX del 15.02.2005 rep. 21876/6499  
€5.000.000,00 capitale €2.500.000,00 durata 10 anni a favore della  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su terreni siti in Cecina  
censiti al NCT al Foglio 31 Part. 1987 – 2077 – 2085 – 2082 – 2156.

**Annotamento n. 19565/3742 del 05.09.2007 restituzione dei beni**

Svincolo delle Part. 2286 Sub. 601 -604 -605 e altre del Foglio 31.

**Annotamento n. 3743/19566 del 05.09.2007 frazionamento di quota**

Atto del 27/04/2007 del Notaio XXXXXXXXXXX rep. n. 37897/8650.

Tra i beni ci sono le Part. 2286 sub. 666 e 629 delle quali non sono state indicate le quote le le parti capitali

Tale ipoteca non è stata cancellata.

• **Trascrizione 7069/14399 del 26.06.2007**

Atto di acquisto redatto da Notaio XXXXXXXX in Cecina del 05/06/2007 rep. 37978/8718 con il quale XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXX, celibe, acquista da XXXXXXXXXXXX con sede in XXXX P.Iva XXXXXX piena proprietà di appartamento sito in Via Caduti di Nassiryia XX, posto al Piano secondo interno XXX con accesso da scala XX composto da soggiorno con angolo cottura, due vani, servizio, disimpegno e terrazzo; con annesso locale autorimessa al Piano seminterrato n. XX.

Distinto al NCEU al Foglio 31 Part. 2286 sub. 629 e Foglio 2286/666 Cat. C/6 mq 14.

Edificato su Part. 1987- 2077 -2085 facenti parte il Lotto 7 e Part. 2082 -2156 difacenti parte il Lotto 3 unite nella Part. 2286.

Oltre a parti comuni su Foglio 31 Part. 2286 sub. 601 – 604 – 605 enti urbani quota millesimale 34,28.

Regolamento di condominio allegato all'Atto del Notaio XXXXX del 31.05.2007 rep n. 37967/8707.

Le parti comuni in atto e servitù come da Atto, che si allega.

Prezzo € 137.000,00 pagato con accollo quota iscrizione 857 del 17.02.2005.

Si fa inoltre presente che si impegna a modificare la durata dell'Atto per la quota dalla scadenza del 27.06.2007 ed a terminare con quella scadente il 27.04.2032.

Sui terreni gravano oi seguenti atti:

Atto del Notaio XXXXXXXX del 23.01.2002 trasc. 3030 del 21.03.2002 annotato di modifica con Atto del XXXXXXXX del 17.05.2004.

Atto di redistribuzione immobiliare del 23.01.2002 autenticato dal Notaio XXX in data 11.02.2002 trasc. 3073 del 21.03.2002.

La parte venditrice si impegna ad osservare la manutenzione del verde Art. 4 della convenzione del 23.02.2002.

Gli stessi sono pervenuti mediante Atto del Notaio XXXXXXXXXXXX del 17.02.2005 trasc. Al n. 1548 il 17.02.2005 con il quale la XXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXXXXX; aree edificabili nel Piano di lottizzazione Comparto C10 mq 1512; lavori di costruzione del fabbricato in forza alla Concessione Edilizia 785/2004 rilasciata il 05.04.2005 e successiva variante del 15.05.2007.

• **Trascrizione 15323/21622 del 19.12.2023**

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno 4654 del 10.12.2023 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXX (XXX) C.F.XXXXX, contro XXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXX su Piena proprietà sita in Cecina (LI) distinta al NCEU al Foglio 31 Part. 2286 sub. 629 categoria A/2 e Sub. 666 Categoria C/6 oltre a quota parte su beni comuni distinti al Foglio 31 Part. 2286 Sub. 601-604-605

Variatione Catastale

- *Pratica n. LI0018136 in atti dal 09/02/2007 Costruzione (n.180.1/2007)*

*Foglio 31 Part. 2286 Sub. 629 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita € 454,48 Via Caduti di Nassiriya n.XX Piano 2*

*Foglio 31 Part. 2286 Sub. 666 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita € 30,37 Via Caduti di Nassiriya n.XX Piano 2*

- *Pratica n. LI0011094 in atti dal 29/01/2008 Variazione di classamento (n.2918.1/2008)*

*Foglio 31 Part. 2286 Sub. 629 Categoria A/2 Classe 4 (in precedenza 3) Consistenza 4 vani Rendita € 526,79 (in precedenza € 454,48) Via Caduti di Nassiriya n.XXX Piano 2*

*Foglio 31 Part. 2286 Sub. 666 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita € 30,37 Via Caduti di Nassiriya n.XX Piano 2*

- *Pratica n. LI0053594 in atti dal 26/03/2013 Variazione toponomastica (n.36403.1/2013)*

*Foglio 31 Part. 2286 Sub. 629 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 4 vani Rendita € 526,79 Via Caduti di Nassiriya n.XXX Piano 2*

*Foglio 31 Part. 2286 Sub. 666 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita € 30,37 Via Caduti di Nassiriya n.XX Piano S1*

Per quanto suesposto, di seguito:

- La certificazione di cui art.567 II comma risulta corretta ma non completa in quanto non inserite le convenzioni edilizie trascritte sui terreni;

- C'è congruità nelle trascrizioni;

- il bene non è pervenuto per successione;

- Il bene risulta di proprietà del soggetto pignorato per piena ed intera proprietà, acquistato da celibe;

- il bene è stato edificato all'interno del comparto 10 con relative convenzioni edilizie stipulate con il comune come sopra indicate;

- Il fabbricato risulta censito al NCEU;

- Dagli atti non si rilevano vincoli condominiali, se non la convenzione Edilizia a seguito della quale l'immobile è stato costruito;

- le formalità da cancellare sono :

Trascrizione 15323/21622 del 19.12.2023 –pignoramento;

Iscrizione 857/3316 del 17.02.2005 iscrizione gravante solo su Part. 2286 sub. 629 e 666.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs.122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

### CAPITOLO

## **B) DESCRIZIONE GENERALE**

### ELENCO SOTTOPUNTI

#### **B.1 Descrizione del bene**

Piena proprietà per la quota INTERA di:

Il bene oggetto di perizia è composta da Unità abitativa posta al piano secondo indenticata con il numero di interno XX ed è disposta da zona giorno avente ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura ed accesso alla terrazza e zona notte con disimpegno, bagno, camere matrimoniale e vano armadi/ studio utilizzato come camera singola.

Si giunge alla stessa mediante porta, in alluminio arancione/rosso e vetro, che accede al vano scala dotato di ascensore, avente gradini in marmo ocra e pavimentazione con mattonelle quadrate in ceramica di coloritura chiara.

Da detto vano si giunge anche al Piano seminterrato dove insite Autorimessa indicata con il numero XXX, composta da unico vano .

La sua superficie commerciale risulta di circa 68,00 Mq composta da abitazione, terrazza e autorimessa.

### *CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE*

Premesso che per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Da rilevazione effettuate la consistenza lorda espressa in mq. è la seguente:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA Mq	SUP. NETTA Mq	COEFFICIENTE MULTIPLICATORE	SUP. COMMERCIALE Mq
Abitazione	57,55	47,50	1,00	57,55
Terrazza	10,57	9,60	0,30	3,17
Autorimessa	15,32	13,85	0.50	7,66
<b>TOTALE</b>				<b>68,38</b>

#### GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità versa in situazione generale manutentiva normale.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate tracce di umidità nella zona bagno e camera matrimoniale; e modesta fessurazione dell'intonaco nell'autorimessa.

Al fine di ottemperare si riportano le:

#### CARATTERISTICHE DI FINITUARA E DOTAZIONI:

Il fabbricato, costruito tra il 2005 ed il 2007, con struttura portante in cemento armato con muratura di tamponatura in blocchi poroton, è composto da due strutture collegate.

Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate di colore arancio mattone ed in parte rivestite con mattoni a facciavista.

#### Manto di copertura:

Una struttura ha una copertura piano mentre l'altra ha due falde lievemente inclinate entrambe con manto di copertura in lastre di alluminio.

#### Infissi esterni:

Tapparelle di colore bianco.

#### Infissi interni:

Le finestre e la porta di accesso alla terrazza (composta da due ante) sono in legno

ASTE GIUDIZIARIE®  
marrone scuro.

Le porte interne sono in legno tamburato marrone.

Porta di ingresso:

Ad unica anta in legno, blindata, di colore marrone chiaro internamente e scuro esternamente.

Pavimentazione interna:

È con piastrelle quadrate in ceramica con coloritura chiara, uniformi con quelle presenti nel vano scale.

Si distinguono nel bagno ove insistono piastrelle in ceramica avente minore dimensione e coloritura rosata e nella terrazza, dove si trovano piastrelle rettangolari color ocra.

Rivestimenti interni:

È presente stesso rivestimento sia nell'angolo cottura che nel bagno ed è composto da piastrelle quadrate di coloritura chiara;

Impianti:

*Elettrico:* sottotraccia,

*Riscaldamento:* Caldaia con radiatori.

*Idrico:* sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale.

QUALITÀ DEI MATERIALI E STATO GENERALE DELL'IMMOBILE

La qualità dei materiali sono mormali così come lo stato generale.

NOTA:

Il bene immobile necessita di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che i relativi adempimenti (di cui al D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013).

Per migliore visibilità riportiamo documentazione fotografica.



Accesso ad Unità abitativa



Ingresso – Soggiorno/pranzo con angolo cottura





Soggiorno/ pranzo con angolo cottura ed accesso alla terrazza



Terrazza



ASTE  
GIUDIZIARIE



Disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Camera matrimoniale

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





Vano armadi/studio (utilizzata a camera singola)



Autorimessa



## **B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

Il fabbricato sito Via Caduti di Nassirya XX si sviluppa in quattro piani fuori terra composti da abitazioni di tipo civile ed una piano entrotterra ove si dipartono le autorimesse/ magazzino.

L'edificio è libero su tutti i lati in quanto condina con verde condominiale.

Il fabbricato, costruito tra il 2005 ed il 2007, con struttura portante in cemento armato con muratura di tamponatura in blocchi poroton, è composto da due strutture collegate.

Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate di colore arancio mattone ed in parte rivestite con mattoni a facciavista.

Il vano scala con ascensore è costituito da gradini in marmo ocra e pavimentazione con mattonelle quadrate in ceramica di coloritura chiara ed infissi in alluminio di colore rosso/arancione.

### GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

Normale stato manutentico nel complesso ma si riscontrano tracce di umidità.

## **B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione**

L'area di ubicazione è l'entrotterra comunale, in zona residenziale di recente sviluppo ai margini della area comunale ma comunque nelle vicinanze del centro e della Variante Aurelia.

L'area è ben fornita dei servizi essenziali quali fermate autobus, supermercati, luoghi di culto, di istruzione, palestre, stazione dei Vigili del Fuoco, aree attrezzate.

PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO NELLA STIMA

### CAPITOLO

## **C) STIMA DEL BENE**

### ELENCO SOTTOPUNTI

#### **C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti**

Il bene oggetto della seguente Perizia è Unità immobiliare non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

## C.2 Scelta del procedimento di stima

Procedimento di valutazione adottato: Reperimento e raffronto con dati di beni immobili aggiudicati similari.

L'Ufficio del CTU in considerazione delle direttive per gli Esperti Estimatori e Linee guida per l'utilizzo della banca dati immobili aggiudicati, Ottobre 2023, impartite dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari Ufficio Procedure Concorsuali di Livorno ha proceduto come di seguito illustrato.

Si è effettuata ricerca mediante portale "procedure.it" dei Beni Comparabili utilizzando come modalità Mappa con raggio 1 Km da indirizzo dell'unità oggetto di stima, con stessa categoria catastale.

Tale ricerca è stata effettuata per le unità di dimensioni "medie - da 56 a 95 mq", dalle stesse sono emerse tre comparabili; data il numero esiguo di comparabili si è ritenuto di procedere all'estensione della ricerca, sia incrementando il raggio sulla mappa in 2 Km ma anche reperendo stime di unità di dimensioni "piccole - fino a 55mq".

L'attività di ricerca eseguita ha dato esito positivo in quanto si è potuto estrarre ulteriori n.3 comparabile, di cui due dei quali riguardano unità immobiliari siti in stesso fabbricato. (Allegato 10) come di seguito elencati.

n° R.G.	IMMOBILE					DATI STIMATI						ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
	Ruolo procedura	Lotto	Macro area	Comune	Destinazione	Categorie catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato
LI-EI-86-2019	Lotto Unico	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 70.500,00	28/09/2019	€ 61.000,00	€ 61.000,00	1	€ 99.000,00	86,52 %	140,43 %	86,52 %
LI-EI-189-2020	Lotto Unico	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 109.000,00	28/04/2021	€ 108.000,00	€ 60.750,00	3	€ 57.000,00	99,08 %	52,29 %	55,73 %
LI-F-36-2009	Lotto 1	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 244.000,00	10/10/2020	€ 244.000,00	€ 183.000,00	1	€ 245.000,00	100,00 %	100,41 %	75,00 %
LI-EI-139-2021	Lotto 1	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 208.000,00	15/09/2023	€ 187.000,00	€ 187.000,00	1	€ 209.000,00	89,90 %	100,48 %	89,90 %
LI-EI-227-2020	Lotto Unico	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 129.150,00	13/05/2021	€ 110.000,00	€ 110.000,00	1	€ 82.500,00	85,17 %	63,88 %	85,17 %
LI-EI-250-2021	Lotto 1	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 132.846,27	30/03/2023	€ 116.000,00	€ 116.000,00	1	€ 129.000,00	87,32 %	97,10 %	87,32 %
LI-EI-250-2021	Lotto 2	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 127.786,77	30/03/2023	€ 111.000,00	€ 111.000,00	1	€ 98.000,00	86,86 %	76,69 %	86,86 %

### C.3 Determinazione del valore di mercato

Data la presenza di due elementi sulla quale possiamo effettuare una stima per confronto diretto, si è proceduto come da indicazioni alla determinazione del valore al mq. prendendo a riferimento quello più alto tra quelli a base d'asta e di aggiudicazione.

n° R.G.		IMMOBILE				DATI STIMATI						ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
Ruolo procedura	Lotto	Macro area	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic./V. mercato	P.b.asta agg./V. Merc
LI-EI-250-2021	Lotto 1	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 132.846,27	30/03/2023	€ 116.000,00	€ 116.000,00	1	€ 129.000,00	87,32 %	97,10 %	87,32 %
LI-EI-250-2021	Lotto 2	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 127.786,77	30/03/2023	€ 111.000,00	€ 111.000,00	1	€ 98.000,00	86,86 %	76,69 %	86,86 %

Prezzo di aggiudicazione € 129.000,00

Superficie commerciale del bene aggiudicato mq 60,88

Il valore al mq è di € 2.188,92/mq.

#### Punti di vantaggio:

- Buona ubicazione del bene in quanto semicentrale
- Condizioni manutentive generali e dell'unità normali;
- Facilmente accessibile.

#### Punti di svantaggio:

- Zona giorno limitata.
- Assenza di seconda camera.

Il valore di stima della presente Perizia è il seguente:

€ 2.188,92 X 68,38 mq. = € 149.678,35

(eurocentoquarantanovemilaseicentotantotto/35)

Il valore ottenuto è stato, a supporto, verificato con comparativi di immobili in vendita nelle vicinanze rispetto all'unità oggetto di stima, acquisiti presso Agenzie Immobiliari come di seguito.

**Annunci Immobiliari (AllegatoII):**

Comparabile n.1

Trilocale in vendita in via Montanara  
Cecina,(LI) **190.000 €** 60 mq Piano Terra rialzato

- 60 mq, 3 locali (2 camere da letto, bagno, cucinotto).
- Ottime condizioni ed esposizione;
- No arredo;
- Corte esclusiva
- Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a metano
- Classe energetica Classe G
- No ascensore
- Nessuna spesa condominiale;
- Valore 3.167,00 € /mq.

Comparabile n.2

Bilocale in vendita in via Montanara,18  
Cecina,(LI) **130.000 €** 50 mq, Primo piano

- 50 mq 2 locali(1 camera da letto, bagno, angolo cottura)
- Anno costruzione 2005;
- Stato buono, ottima esposizione alla luce solare;
- No arredo;
- Ingresso indipendente da giardino esclusivo;
- Posto auto e terrazza al Piano primo;
- Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a metano;
- Climatizzatore caldo/freddo;
- No ascensore
- Nessuna spesa condominiale;
- Valore 2.600,00 € /mq.

Comparabile n.3

Monolocale in vendita in via Caduti di Nassiriya,5/b  
Cecina, (LI) **132.000 €** - 35 mq, Piano 3

- 35 mq commerciabile 46 mq 1 Locale( 1 camera da letto, bagno, cucina a vista)
- Anno costruzione 2006;
- Classe energetica G;
- Parziale arredo;
- Posto auto e terrazza;
- Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a metano;
- Si ascensore
- Spesa condominiale 55,00 € mensile;
- Spese riscaldamento 500,00 € annue;
- Valore 3.771,00 € /mq.

Comparabile n.4

Bilocale in vendita Cecina Centro  
Cecina, (LI) **140.000 €** - 60 mq, Piano Terra

- 60 mq 2 Locale( 1 camera da letto, bagno, cucinotto)
- Accesso indipendente su corte esclusiva;
- Classe energetica E;
- Posto auto;
- Impianti esclusivi e certificati;
- Valore 2.333,00 € /mq.

Comparabile n.5

Quadrilocale in Cecina centro  
Cecina,(LI) **178.000 €** 62 mq Piano Primo

- 62 mq, 4 locali (2 camere da letto, bagno, angolo cottura).
- Luminoso;
- No arredo
- Riscaldamento autonomo, a radiatori,
- Classe energetica Classe F
- Dotato di ascensore
- Spesa condominiali € 50.00 mensili;
- Valore 2.871,00 € /mq.

*Tenuto conto delle risultanze il valore ottenuto mediante Stima redatta con metodo comparativo per confronto diretto è ritenuto congruo, pertanto il Valore di mercato è pari ad €.149.700,00 (arr.).*

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Per la determinazione della percentuale di riduzione media da applicare al valore di stima si è proceduto all'analisi delle percentuali di riduzione/aumento tra prezzo base d'asta e di aggiudicazione dei due beni diretti reperiti.

Le percentuali estratte hanno fornito dato che si attesta intorno al 10%.

Ciò posto si determina il valore base d'asta come segue:

Valore di stima €.149.700,00 - €.14.970,00 (10%) = €. 134.730,00  
(eurocentotrentaquattromilasettecentotrenta/00)

## CAPITOLO CONCLUSIONI

I valori determinati si riassumono sinteticamente:

VALORE DI STIMA	€. 149.700,00
VALORE BASE D'ASTA	€. 134.730,00

Non esistono cause ostantive alla vendita.



Il Consulente nella redazione della Perizia comprensiva di n.12 allegati parte integrante e sostanziale della presente e di seguito riportati per completezza, dichiara di non avere cointeressi di qualsiasi natura in adempimento dell'incarico ricevuto.

Tanto si doveva

**ALLEGATI:**

- 1) *Quesito*
- 2) *Giuramento,*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Titoli Autorizzativi- Documentazione Tecnico Edilizia;*
- 5) *Elaborati grafici (Stato rilevato- Catastale - Autorizzativo- Sovrapposto);*
- 6) *Documentazione fotografica;*
- 7) *Relazione Ipotecaria Ventennale;*
- 8) *Contratto di locazione;*
- 9) *Dichiarazione Amministratore condominio;*
- 10) *Comparabili reperiti da Banca dati;*
- 11) *Comparabili Agenzie immobiliari;*
- 12) *Scheda popolamento Banca dati.*

***Il Consulente Tecnico***

*Albo Nazionale Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore*

*Geom. Marco Canestrelli*

*Portoferraio (LI), 11 Gennaio 2025*