

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

esecuzione immobiliare n° 216/2023 R.G.

- Promossa da:  _____
- contro:  _____
- esperto stimatore: Ing. Carlo Carra
- custode: IVG (Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa)
- Data Decreto di nomina: 07.11.2023
- Data trasmissione giuramento:  01.02.2024
- Data udienza ex 569 cpc:  19.09.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

————— ◊ —————

LOTTO UNO di N/UNICO

Piena proprietà di unità immobiliari ad uso commerciale al dettaglio posti in Fraz. Gabbro, Piazza della Democrazia, n. 7, angolo Via Pietro Nenni, n.2, al piano terra e seminterrato, facenti parte di edificio di due piani fuori terra, oltre piano seminterrato; beni posti con ingresso alla destra del fabbricato per chi guarda dalla pubblica Piazza della Democrazia.

————— ◊ —————

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO SUCCESSIONE					
Dal	A favore di					
26/06/2006	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	05/07/2007	repertorio	79/1004
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	11/09/2007	n. particolare	10.027

Periodo	ATTO SUCCESSIONE					
Dal	A favore di					
02/08/2002	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	03/02/2003	repertorio	57/931
Al	TRASCRIZIONE					
26/06/2006	Ufficio	LIVORNO	data	27/03/2003	n. particolare	3.080

Periodo	ATTO SUCCESSIONE					
Dal	A favore di					
20/09/1981	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	20/09/1981	Den. / Vol.	68/561
Al	TRASCRIZIONE					
02/08/2002	Ufficio	LIVORNO	data	10/05/1983	n. particolare	3.086

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



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	BIAGINI GIUSEPPE				
codice fiscale	BGNGPP46L04H570C				
Tipo diritto	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

NO

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

NO

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato

SI



8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Beni costituenti nel complesso un locale ad uso commerciale al dettaglio, attualmente destinato alla ristorazione, composto da sala d'ingresso al piano terra con banco somministrazione bevande, scala interna di collegamento col piano seminterrato, in cui trovano spazio la sala pranzo, la cucina ed i servizi igienici, oltre due piccoli locali di deposito. I beni fanno parte di fabbricato di maggiore consistenza, elevato per due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, non costituito in condominio, posti in Frazione Gabbro, Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Pietro Nenni, n.2, al piano piano terra e seminterrato e con ingresso alla destra per chi dalla pubblica Piazza della Democrazia guarda il fabbricato di cui fanno parte.

I beni non sono dotati di impianto ascensore.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 7 Particella 78 Subalterni 602 e 604.

Mentre l'unità identificata catastalmente con il Subalterno 604 confina con la pubblica Via Nenni e con la pubblica Via Traversa Livornese, oltreché con l'unità identificata catastalmente con il Subalterno 602, quest'ultima confina, oltreché con la precedente e sempre con le due pubbliche Via Nenni e Via Traversa Livornese e con la pubblica Piazza della Democrazia, anche con proprietà Cea – Nencini, o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 115.200,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 0,00
Debiti condominiali	€ 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 1.300,00
Valore di mercato	€ 113.900,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 103.680,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 0,00
Debiti condominiali	€ 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 1.300,00
Prezzo base d'asta (arrotondato)	€ 102.000,00

SOMMARIO

PREMESSA	Pag. 1
CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	Pag. 1
A) ANALISI PRELIMINARE	
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi	Pag. 2
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	Pag. 4
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	Pag. 8
A.4. Gravami sulla proprietà	Pag. 10
A.5. Stato di possesso	Pag. 10
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	Pag. 11
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 11
A.8. Pendenze giudiziarie	Pag. 11
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	Pag. 11
B) DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	Pag. 15
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	Pag. 30
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	Pag. 31
C) STIMA DEI BENI	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	Pag. 31
C.2. Scelta del procedimento di stima	Pag. 31
C.3. Determinazione del valore di mercato	Pag. 32
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	Pag. 35
D) CONCLUSIONI	Pag. 36
E) ALLEGATI	Pag. 37



RELAZIONE DI STIMA**PREMESSE**

In data 29/01/2024 il G.E. Dott.ssa Emilia Grassi ha verbalizzato il provvedimento di nomina ed incarico (ALL.2) allo scrivente C.T.U., formulandogli i quesiti (ALL.1).

La Cancelleria ha trasmesso il provvedimento a mezzo PEC in data 30/01/2024 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato (ALL.4) e depositato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 01/02/2024 (ALL.5).

Non vi sono state limitazioni agli accertamenti ed alle valutazioni per l'incarico ricevuto dallo scrivente che ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Acquisizione dei documenti per il controllo documentale ex art. 567 c.p.c.
- Compilazione ed invio del giuramento
- Reperimento planimetria catastale e visura catastale oltre all'estratto di mappa
- Richiesta di accesso nei registri d'archivio degli atti presso il Comune di Rosignano Marittimo e relativa verifica della regolarità edilizia mediante presa visione della documentazione ivi depositata.
- Richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica
- Richiesta di verifica presso l'AdE della presenza agli atti di contratto di locazione
- Sopralluogo sul bene di concerto con il Custode con rilievi metrici e fotografici
- Verifica ipotecaria presso la conservatoria RR.II. di Livorno
- Redazione della presente relazione

CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173-bis c.2 disp. att. c.p.c.)

L'esperto stimatore scrivente ha effettuato con esito positivo il controllo preliminare circa la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 173-bis c.2 disp. att. c.p.c. ed ha altresì compilato, nelle parti di sua spettanza, il modulo di controllo Check List e riferendo al Custode le informazioni utili al suo deposito in Cancelleria entro il termine di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza Ex Art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 19/09/2024.

1. In relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., l'esperto ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, correttamente estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e comprendente il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, valutandone la continuità delle trascrizioni.

Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, lo stesso ha indicato correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato.

2. Il creditore procedente non ha depositato separatamente il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto riportati correttamente i dati all'interno della certificazione notarile sostitutiva; detto certificato è stato comunque acquisito dallo scrivente C.T.U., allegandolo alla presente relazione peritale (ALL.23), dal

quale risulta che l'esecutato _____ è di stato libero per aver visto cessare gli effetti civili del matrimonio contratto in precedenza con Consani Nadia.

Attualmente, infatti, _____ ha visto concludere la sua richiesta di separazione con la cessazione degli effetti civili del suo matrimonio dal 27/12/2010 con sentenza del Tribunale di Livorno n. 1246/2010.

3. Si è verificato altresì che alla data d'acquisizione delle prime quote di comproprietà dell'immobile pignorato, l'esecutato Biagini Giuseppe era coniugato in regime di comunione di beni.
4. L'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.

Vista la natura giuridica e la costituzione urbanistica e catastale dei beni oggetto del pignoramento, si è proceduto a formare un unico lotto destinato alla vendita.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliari ad uso commerciale al dettaglio.

A.1.b. tipologia

Unità immobiliari facenti parte di fabbricato di maggiore consistenza, elevato per due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, non costituito in condominio.

A.1.c. localizzazione

Beni ubicati in Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Pietro Nenni, n.2, posti al piano terra e seminterrato, e con ingresso alla destra per chi dalla pubblica Piazza della Democrazia guarda il fabbricato di cui fanno parte.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.14) tra l'ortofoto e la mappa catastale dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati.

Firmato Da: CARRA CARLO Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55203babf3bc0870b1c195e1599211f



A.1.d. descrizione sommaria del bene

Beni costituenti insieme un locale ad uso commerciale al dettaglio, attualmente destinato alla ristorazione, composto da sala d'ingresso al piano terra con banco somministrazione bevande, scala interna di collegamento col piano seminterrato, in cui trovano spazio la sala pranzo, la cucina ed i servizi igienici, oltre due piccoli locali di deposito.

L'accesso al bene avviene da Piazza della Democrazia al civico 7, mentre su Via Nenni si trova l'uscita di sicurezza dalla sala da pranzo.

Si ritiene utile mettere a conoscenza che nella proprietà dei beni è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore dei beni stessi in quote millesimali, sulle parti, impianti e servizi di uso comune, come per legge, tra cui i diritti sulla scala interna, i ballatoi ed il w.c. ricompresi nell'edificio (questi ultimi identificati catastalmente con i subalterni 605 e 606 come riportato nell'elaborato planimetrico allegato ALL.9).

A.1.e. titolarità

La titolarità è costituita dal Sig. Giuseppe [redacted] nella quota unica di 1000/1000 della piena proprietà.

L'esperto stimatore scrivente precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, di cui alla Nota di trascrizione n.1 del 02/01/2024 (ALL.6), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza delle successioni, di cui al punto A.1.f seguente, trascritte in suo favore.

A.1.f. titolo di provenienza

La proprietà dei beni pignorati proviene come di seguito dettagliato:

in parte (quota di 3/6) dal titolo costituito da successione apertasi in data 26/06/2006 per morte di _____ e registrata a Livorno al Rep. N. 79/1.004 e trascritta a Livorno il 11/09/2007 al Part. n. 10.027; per questa successione risulta trascritta in data 04/01/2019 al Part. n. 116 l'accettazione tacita d'eredità nascente da atto Rep. N. 52.122 rogitato in data 17/01/2011 dal Dott. Gaetano D'Abramo Notaio in Livorno;

in parte (quota di 2/6) dal titolo costituito da successione apertasi in data 02/08/2002 per morte di _____ e registrata a Livorno al Rep. N. 57/931 e trascritta a Livorno il 27/03/2003 al Part. n. 3.080; per questa successione risulta trascritta in data 04/01/2019 al Part. n. 115 l'accettazione tacita d'eredità nascente da atto Rep. N. 52.122 rogitato in data 17/01/2011 dal Dott. Gaetano D'Abramo Notaio in Livorno;

in parte (quota di 1/6) dal titolo costituito da successione apertasi in data 20/09/1981 per morte di _____ e registrata a Livorno al Rep. N. 68/561 e trascritta a Livorno il 10/05/1983 al Part. n. 3.086; per questa successione risulta trascritta in data 22/02/2024 al Part. n. 2.190 l'accettazione tacita d'eredità nascente da atto Rep. N. 39.512 rogitato in data 08/10/2004 dalla Dott.ssa Marta Cavallini Notaio in Livorno.

_____ aveva acquistato la proprietà dei beni e della maggiore consistenza in regime di comunione legale di beni.

In origine, ante ventennio, i proprietari dei beni pignorati erano quindi _____ e _____, ciascuno per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.

Attualmente, i beni sono nella piena proprietà di Biagini Giuseppe, nella quota unica di 1/1.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

I beni oggetto della presente esecuzione risultano già censiti presso l'Agenzia del Territorio (ALL.7 e ALL.8).

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 7 Particella 78 Subalterni 602 (già Sub.1, Sub.3 e Sub.4) e 604 (già Part. 305 Sub. 601 e Part. 305).

L'esperto stimatore scrivente precisa che i summenzionati dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa inoltre che, per entrambe le unità immobiliari, il primo atto d'acquisizione della proprietà anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento risulta successivo alla meccanizzazione del Catasto.

L'unità immobiliare identificata col Sub.602 risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- 1) Variazione del 19/05/2016 – Aggiornamento planimetrico (n. 9966.1/2016) in atti dal 19/05/2016
- 2) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

- 3) Variazione del 05/10/2005 – Frazionamento e Fusione (n. 18046.1/2005) in atti dal 05/10/2005

Si conferma che non risultano variazioni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

L'unità immobiliare identificata col Sub.604 risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- 1) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- 2) Variazione del 30/09/2015 – RSU (n. 26495.1/2015) in atti dal 30/09/2015
- 3) Variazione del 07/01/2010 – Bonifica identificativo catastale (n. 151.1/2010) in atti dal 07/01/2010
- 4) Variazione della Destinazione del 05/10/2005 – Rimessa – Cucina – Ristorante (n. 18044.1/2005) in atti dal 05/10/2005
- 5) Variazione del 01/01/1994 – Variazione del quadro tariffario
- 6) Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
- 7) Impianto meccanografico del 30/06/1987

Si conferma che non risultano variazioni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si segnala al lettore che l'operazione n.3 sopra in elenco ha significato la variazione d'ufficio per allineamento mappe vedendo così soppressa la Particella precedente 305 Sub. 601 e costituendo la Particella attuale 78 Sub. 604.

Si segnala inoltre che anche nella planimetria catastale in atti relativa alla Part. 78 Sub. 604 vi sono riportati nell'identificativo catastale sempre i dati precedenti della Part. 305 Sub. 601: tale difformità non è in alcun modo di tipo sostanziale e non inciderà nella identificazione del bene ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio Servizi Catastali risultano presenti agli atti sia l'elaborato planimetrico (ALL.9), sia l'elenco completo dei subalterni assegnati (ALL.10), entrambi aggiornati, riguardanti l'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

Relativamente al Sub. 602, si rilevano identificativi precedenti, dettagliando con le situazioni degli intestati nei vari periodi interessati:

- 1) Dal 26/06/2006: [redacted] per la quota di proprietà di 1000/1000;
- 2) Dal 05/10/2005 fino al 26/06/2006: [redacted] ciascuno per la quota di proprietà di 1/2;
- 3) Dal 02/08/2002 fino al 26/06/2006: [redacted], ciascuno per la quota di proprietà di 1/3;
- 4) Fino al 02/08/2002: [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione di beni.

Relativamente al Sub. 604, si rilevano identificativi precedenti, dettagliando con le situazioni degli intestati nei vari periodi interessati:

- 1) Dal 26/06/2006: Diagani Giuseppe per la quota di proprietà di 1000/1000;
- 2) Dal 05/10/2005 fino al 26/06/2006: Diagani Giuseppe, Diagani Mauro, e Diagani Maria, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2;
- 3) Dal 02/08/2002 fino al 26/06/2006: Diagani Giuseppe, Diagani Mauro, e Diagani Maria, ciascuno per la quota di proprietà di 1/3.

A.2.c. presenza di BCNC con autonoma identificazione

Si segnala la presenza di Beni Comuni Non Censibili con autonoma identificazione che interessano i beni pignorati.

Per completezza, si segnala al lettore che nell'elenco subalterni assegnati presente agli atti del Catasto (ALL. 10) appare un primo BCNC identificato con il Sub. 605 relativo alle unità immobiliari pignorate e ad altre che hanno accesso dal Civico 27 di Piazza della Democrazia, oltreché un secondo BCNC identificato con il Sub. 606 relativo alle unità immobiliari pignorate e ad altre, che risulta come prolungamento del primo BCNC.

Mentre il BCNC Sub. 605 costituisce un disimpegno d'ingresso e una porzione di scala interna, il BCNC Sub. 606 costituisce il prolungamento del primo con altra porzione di scala interna, oltre al ballatoio ed un w.c. terminale.

A.2.d. presenza di BCC

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Censibili.

A.2.e. verifica della coerenza soggettiva

La verifica della coerenza soggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

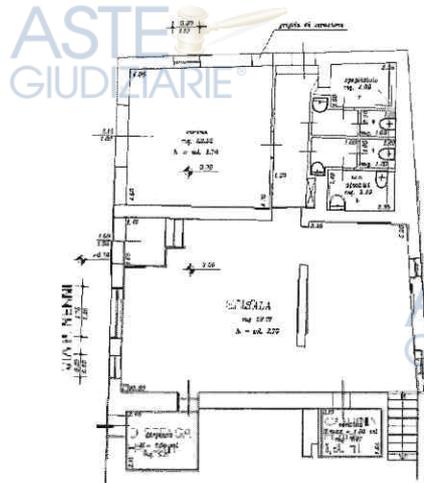
A.2.f. verifica della coerenza oggettiva

Per quanto riguarda i dati degli identificativi precedenti riportati in visura, al Punto A.2.b si sono sottolineati i passaggi rilevati con errori, ma nulla ostano a che venga effettuata la voltura automatica con la trascrizione in fase di Decreto di Trasferimento.

In data 05/10/2005 con scheda n. T425358 prima e in data 30/09/2015 con scheda n. T425359 poi, presentate all'U.T.E. di Livorno dal Geom. Giacomo Puccioni, si sono attribuiti i riferimenti catastali alle unità immobiliari oggetto di stima e relativi al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602, ed al Foglio 7, Particella 305, Subalterno 601, quest'ultima poi variata d'ufficio per allineamento delle mappe in Particella 78, Subalterno 604.

Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali oggi agli atti e redatte dal Geom. Giacomo Puccioni come prima menzionate, in analogia a quanto riportato per la conformità edilizia al Punto A.3.c.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.15 e ALL.16) tra le planimetrie catastali e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi degli immobili pignorati.

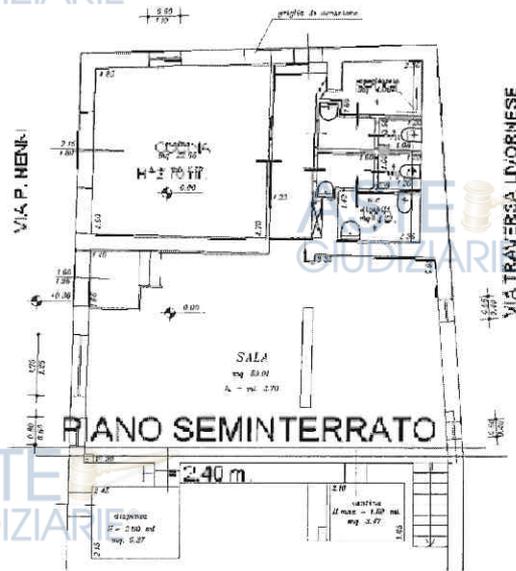


PIANO SEMINTERRATO
H media = 2,70 m.



PIAZZA DELLA DEMOCRAZIA
PIANO TERRENO





A.2.g. confini catastali

Mentre l'unità identificata catastalmente con il Subalterno 604 confina con la pubblica Via Nenni e con la pubblica Via Traversa Livornese, oltreché con l'unità identificata catastalmente con il Subalterno 602, quest'ultima confina, oltreché con la precedente e sempre con le due pubbliche Via Nenni e Via Traversa Livornese e con la pubblica Piazza della Democrazia, anche con proprietà Cea – Nencini, o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.a. titoli edilizi

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in epoca antecedente al 1967 e dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Livorno non sono stati reperiti documenti progettuali né relativi all'epoca della costruzione.

Sono stati invece reperiti documenti di pratiche edilizie successive ed in particolare le seguenti in ordine temporale:

- ✓ Permesso di Costruire n. 54 del 1971 per realizzazione di autorimessa
- ✓ Concessione Edilizia n. 109 del 1984 per modifica a locale commerciale con permesso di agibilità rilasciato dal Comune di Rosignano Marittimo in data 28/08/1984

- ✓ D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n.805 del 2004 per restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso ad una porzione di fabbricato esistente e relativa attestazione di agibilità depositata il 30/05/2006 Prot. N. 13.510 (ALL.20).

A.3.b. epoca di realizzazione dell'immobile

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in epoca antecedente al 1967.

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con il Dott. Marco Voglini, quale incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno, nominato dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, partecipava al sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dallo stesso del 17/04/2024 alle ore 9:30, in Comune di Rosignano Marittimo, Frazione Gabbro, Piazza della Democrazia, n.7, piano terra e seminterrato: nel giorno e all'ora dell'appuntamento non era presente l'esecutato.

Al termine del sopralluogo, il Dott. Marco Voglini redigeva regolare, di concerto con lo scrivente C.T.U., verbale di ricognizione (ALL.21) che segue i due precedenti effettuati dal Custode per i primi tentativi di accesso (ALL.22).

Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato relativo agli elaborati grafici contenuti agli atti d'archivio Comunali all'interno della D.I.A. n. 805/2004 (ALL.19).

A.3.d. inquadramento urbanistico dei beni

L'inquadramento urbanistico del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari dell'esecuzione in oggetto prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Rosignano Marittimo ed in particolare:

- dal Piano Strutturale adottato con Deliberazione Consiliare n.13 del 20/01/2004, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.14 del 07/04/2004, aggiornato con delibera della Giunta Comunale n.38 del 28/03/2006;

- dal Piano Operativo (P.O.) approvato con Delibera Consiliare n.28 del 28/03/2019, pubblicato sul B.U.R.T. n.25 del 19/06/2019, efficace il 19/07/2019, corretti i meri errori con Delibera Consiliare n.97 del 30/07/2020, n.169 del 30/11/2020, n.84 del 01/06/2021, e divenuto efficace alla sua pubblicazione sul B.U.R.T. n.29 del 21/07/2021;

- vista la proroga dell'efficacia delle schede norma degli interventi di cui all'allegato 1 alle NN.TT.AA. del Piano Operativo vigente, ai sensi del c.12 dell'art. 95 della L.R. n.65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Delibera C.C. n.51 del 23/04/2024, divenuta efficace alla sua pubblicazione sul B.U.R.T. n.22 del 29/05/2024.

In dettaglio, l'area su cui insistono i beni in questione ricade nel vigente atto di governo strumento urbanistico con le previsioni di Zona A e Sottozona Ac, in cui la normativa inerente è meglio specificata dall'art.84 della Norme Tecniche

di Attuazione del P.O. (si legga il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato ALL.26).

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono poste in Comune di Rosignano Marittimo, Frazione Gabbro, in una zona ricompresa in piano centro urbano all'interno del centro abitato di Gabbro, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di remota costruzione, molti dei quali comprendenti alloggi destinati a situazioni abitazioni residenziali.

A.3.e. interventi ammissibili (per eventualmente effettuare una stima per valore di trasformazione)

Non risulta utile verificare quali interventi ammissibili possano essere realizzati sull'immobile per migliorarne la fruibilità e/o la commerciabilità.

A.3.f. presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione

Nell'area in cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati e sul fabbricato stesso non sono presenti vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

Sono fatte salve le "Misure di salvaguardia" ai sensi ed agli effetti dell'art.12 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e ss.mm.ii., dell'art.103 della Legge Regionale 10/11/2014 n.65 e ss.mm.ii. e degli artt. 60 e 61 della Disciplina del territorio del Piano Strutturale.

A.3.g. certificato di agibilità

Come già anticipato al punto A.3.a, le due unità immobiliari hanno visto depositare l'attestazione di agibilità agli atti Comunali in data 30/05/2006 (ALL.20).

A.4. Gravami sulla proprietà

Non si rilevano atti impositivi di servitù sui beni pignorati che altresì non ricadono su suolo demaniale.

Si è verificato che i beni pignorati non sono gravato da censi, livelli o usi civici.

Non sono state quindi rilevate formalità sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto unico, che rimarranno a carico dell'acquirente.

A.5. Stato di possesso

A.5.a. bene libero o occupato

I beni non risultano né occupati dall'esecutato, né da terzi, quindi sono da ritenersi liberi (si vedano anche i verbali di prima ricognizione del Custode ex art. 560 c.p.c. ALL. 21 e ALL.22)

A.5.b. titolo di occupazione

Si è effettuata per completezza una ricerca al settore Registro presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Livorno sull'esistenza di eventuali contratti di locazione a favore di terzi: ne è emersa la totale assenza di contratti registrati al settore Registro, né tantomeno trascritti al Registro dei beni immobiliari (ALL.27).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Le unità immobiliari non risultano essere ricomprese in condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

A.7.a. regime di vendita dei beni

Risultando i beni costituenti tale lotto essere in proprietà a soggetto “privato”, l’eventuale vendita non sarà soggetta ad I.V.A., ma ad Imposta di registro.

A.7.b. agevolazioni fiscali per prima casa

I beni pignorati non ricadono nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell’acquirente, avendo gli stessi destinazione d’uso commerciale.

A.7.c. applicazione del “prezzo – valore”

I beni pignorati non ricadono nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere l’applicabilità del sistema c.d. “prezzo-valore” ai sensi dell’art. 1, comma 497, della L. 266/2005, avendo gli stessi destinazione d’uso commerciale.

A.7.d. diritto di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n.122/2005

Sui beni costituenti tale lotto unico non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo i beni stessi unità immobiliari facenti parte di immobile già costruito: si ricorda infatti che risulta essere già dotato di attestazione di abitabilità (ALL.20).

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’A.d.E. (già Conservatoria RR.II.), non risultano pendenze giudiziarie (domande giudiziali e/o sequestri conservativi) in capo all’immobile pignorato, così come non vi risultano in corso altre procedure esecutive, né provvedimenti di sequestro penale.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.a. aggiornamento della documentazione in atti

Lo scrivente C.T.U. ha aggiornato la documentazione in atti, effettuando nuove ispezioni ordinarie in data 01/08/2024 presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Livorno.

A.9.b. elenco cronologico dei passaggi di proprietà

Di seguito, si elencano in ordine cronologico i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati, ricavati dalle ispezioni effettuate (ALL.28 – ALL.29 – ALL.30), indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

- (ALL.31) trascrizione Registro Generale n.4132 e Particolare n.3086 con nota del 10/05/1983 per Certificato di denunciata successione (Den. N.68 Vol. 561) contro Biagini Rodomonte ed a favore di Biagini Giuseppe, Biagini Mauro e Mannucci Mannuccia, per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione di beni sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;
- (ALL.32) trascrizione Registro Generale n.5834 e Particolare n.3080 con nota del 27/03/2003 per Certificato di denunciata successione (Atto del 03/02/2003 Rep. n.57/931) contro Mannucci Mannuccia ed a favore di Biagini Giuseppe e Biagini Mauro, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;
- (ALL.33) trascrizione Registro Generale n.19860 e Particolare n.10027 con nota del 11/09/2007 per Certificato di denunciata successione (Atto del 05/07/2007 Rep. n.79/1004) contro Biagini Mauro ed a favore di Biagini Giuseppe, per la quota di 1/2 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;

A.9.c. elenco delle trascrizioni ed iscrizioni

Di seguito, si elencano in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni riguardanti i gravami esistenti sui beni pignorati, ricavate dalle ispezioni effettuate (ALL.28 – ALL.29 – ALL.30).

TRASCRIZIONI

- (ALL.31) trascrizione Registro Generale n.4132 e Particolare n.3086 con nota del 10/05/1983 per Certificato di denunciata successione (Den. N.68 Vol. 561) contro Biagini Rodomonte ed a favore di Biagini Giuseppe, Biagini Mauro e Mannucci Mannuccia, per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione di beni sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;
- (ALL.32) trascrizione Registro Generale n.5834 e Particolare n.3080 con nota del 27/03/2003 per Certificato di denunciata successione (Atto del 03/02/2003 Rep. n.57/931) contro Mannucci Mannuccia ed a favore di Biagini Giuseppe e Biagini Mauro, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà sui

beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;

- (ALL.33) trascrizione Registro Generale n.19860 e Particolare n.10027 con nota del 11/09/2007 per Certificato di denunciata successione (Atto del 05/07/2007 Rep. n.79/1004) contro **ARUBAPEC S.P.A.**

per la quota di 1/2 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;

- (ALL.36) trascrizione Registro Generale n.144 e Particolare n.115 con nota del 04/01/2019 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 17/01/2011 Rep. n.52.122/2.011) contro **ARUBAPEC S.P.A.**

per la quota di 1/6 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;

- (ALL.37) trascrizione Registro Generale n.145 e Particolare n.116 con nota del 04/01/2019 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 17/01/2011 Rep. n.52.122/2.011) contro **ARUBAPEC S.P.A.**

per la quota di 1/2 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro, oltre a maggiore consistenza;

- (ALL.6) trascrizione Registro Generale n.1 e Particolare n.1 con nota del 02/01/2024 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 05/12/2023 Rep. n.4596) contro **ARUBAPEC S.P.A.**

per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro;

- (ALL.38) trascrizione Registro Generale n.3045 e Particolare n.2190 con nota del 22/02/2024 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 08/10/2004 Rep. n.39.512) contro **ARUBAPEC S.P.A.**

per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro.

ISCRIZIONI

- Iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.18805 e Particolare n.4807 con nota del 12/10/2004 a favore della Banca Ponolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. r.l. e contro **Stefano Giuseppe** e **Luigi** per l'intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterni 3 e 1 (attuali Subalterni 602 e 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro; ipoteca iscritta per concessione a garanzia di mutuo con atto rogitato dalla Dott.ssa Marta Cavallini Notaio in Livorno in data 08/10/2004 Repertorio n.39.512; su questa iscrizione risultano a margine le seguenti:

1. Annotazione n. 773 del 05/02/2005 per rettifica di patti e condizioni
2. Annotazione n. 1518 del 02/07/2018 per restrizione di beni
3. Iscrizione n. 1379 del 31/05/2024

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 16/12/2016 registro generale n.19364 e particolare n.3431, derivante da decreto ingiuntivo registrato nel Tribunale di Livorno al Ren n.2645 del 31/10/2014 a favore di **Stefano Giuseppe** e contro **Stefano Giuseppe**, ipoteca iscritta per la intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterni 3 e 1 (attuali Subalterni 602 e 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro;

- iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.13281 e Particolare n.2347 con nota del 08/08/2017 per ipoteca a garanzia di debito (Atto del 07/08/2017 Rep. n.62.266/23.937) contro **Stefano Giuseppe** ed a favore di **Mannucci Patrizia** per la intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterni 3 e 1 (attuali Subalterni 602 e 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro.

- iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.13281 e Particolare n.2347 con nota del 08/08/2017 per ipoteca a garanzia di debito (Atto del 07/08/2017 Rep. n.62.266/23.937) contro **Stefano Giuseppe** ed a favore di **Mannucci Patrizia** per la intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterni 3 e 1 (attuali Subalterni 602 e 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro.

A.9.d. formalità che saranno cancellate o ridotte

Le formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.6) trascrizione Registro Generale n.1 e Particolare n.1 con nota del 02/01/2024 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 05/12/2023 Rep. n.4596) contro **Stefano Giuseppe** ed a favore della **S.r.l.**, per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterno 602 e Subalterno 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro;

- Iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.18805 e Particolare n.4807 con nota del 12/10/2004 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. r.l. e contro per l'intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterni 3 e 1 (attuale Subalterno 602); beni costituiti da porzione del fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro; ipoteca iscritta per concessione a garanzia di mutuo con atto rogitato dalla Dott.ssa Marta Cavallini Notaio in Livorno in data 08/10/2004 Repertorio n.39.512;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 16/12/2016 registro generale n.19364 e particolare n.3431, derivante da decreto ingiuntivo registrato nel Tribunale di Livorno al Rep. n.2645 del 31/10/2014 a favore di e contro ipoteca iscritta per la intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterni 3 e 1 (attuali Subalterni 602 e 604; beni costituiti dal fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro;
- iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.13281 e Particolare n.2347 con nota del 08/08/2017 per ipoteca a garanzia di debito (Atto del 07/08/2017 Rep. n.62.266/23.937) contro per la intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Rosignano Marittimo al Foglio 7, Particella 78, Subalterni 602 e 604; beni costituiti da porzione del fondo ad uso commerciale al dettaglio ubicato all'indirizzo di Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Nenni, n.2, nel Comune di Rosignano Marittimo, Fraz. Gabbro.

Non si rilevano invece formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento.

A.9.e. attestazione della continuità delle trascrizioni

Alla luce dei passaggi di proprietà elencati al Punto A.9.b, lo scrivente C.T.U. dichiara la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

B.1.a. dati rappresentativi e composizione del bene

I beni oggetto di stima sono ubicati in Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Pietro Nenni, n.2, posti al piano terra e seminterrato, e con ingresso alla destra per chi dalla pubblica Piazza della Democrazia guarda il fabbricato di cui fanno parte.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza, elevato per due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, non

costituito in condominio (foto IMG_4709, IMG_4710, IMG_4704 e IMG_4706).



L'accesso al bene avviene da Piazza della Democrazia al civico 7 (foto IMG_4709), mentre su Via Nenni si trova l'uscita di sicurezza dalla sala da pranzo (foto IMG_4704).





Appena avuto accesso all'interno dell'unità immobiliare dal civico 7 di Piazza della Democrazia, ci si trova nella sala d'ingresso del piano terra (foto IMG_4723).



In fondo sulla destra si raggiunge la scala interna di collegamento (foto IMG_4738 e IMG_4783).



dalla quale si accede al piano seminterrato, trovandosi poi alle spalle della sala da pranzo (foto IMG 4746),



per poi accedervi appena oltrepassata la parete di mezzo (foto IMG_4749 e IMG_4758).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da questa, sulla sinistra, si trovano due piccoli locali di deposito (foto IMG_4751, IMG_4752, IMG_4755 e IMG_4756),

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





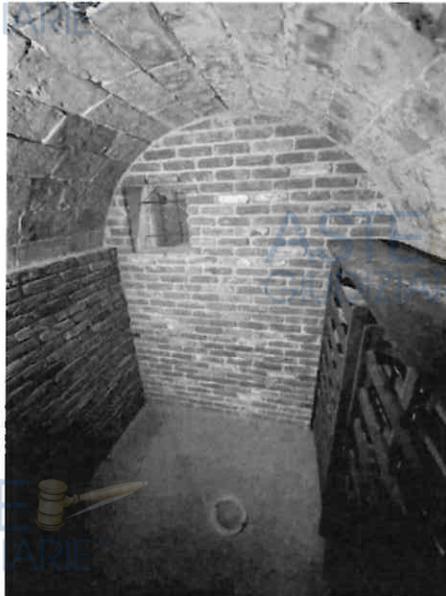
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®





mentre sulla destra si trova un corridoio centrale (foto IMG_4759)





che porta, sul lato sinistro, alla cucina (foto IMG_4767 e IMG_4770)





e, sul lato destro, ai servizi igienici (foto IMG_4761, IMG_4763 e IMG_4765).



Firmato Da: CARRA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 55203babi3bc0870fb1c195e1599211f



Nella parte terminale di detto corridoio si trova una porta (IMG_4766),



da cui poter accedere all'esterno in zona scoperta (foto IMG_4790 e IMG_4800), che risulta sempre appartenere alla medesima proprietà Biagini Giuseppe, seppur in area non pignorata nella presente procedura.

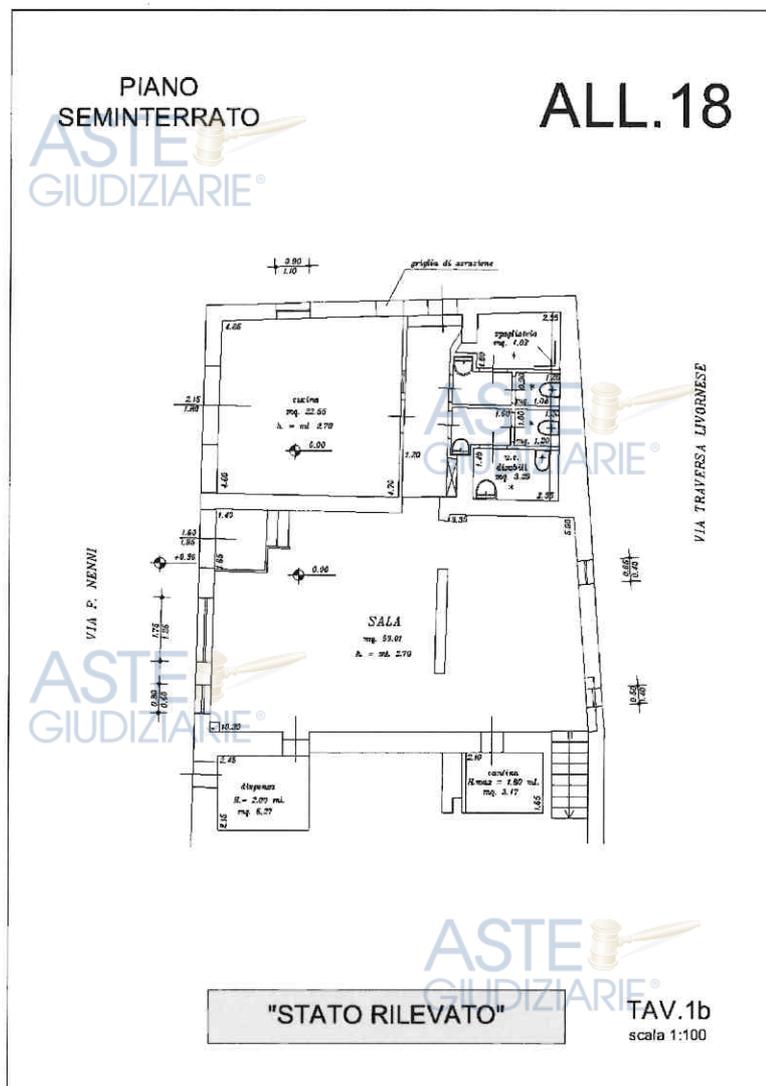


Si ritiene doveroso segnalare al lettore che appare evidente come il gestore dell'attività di ristorazione avesse utilizzato per collocare parte degli impianti delle aree (foto IMG_4791) e dei volumi edilizi (foto IMG_4786) che oggi non appartengono ad unità immobiliari pignorate oggetto della presente procedura esecutiva.



Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi degli immobili pignorati (ALL.17 e ALL.18).





B.1.b. superfici del bene

Superficie Esterna Lorda (SEL) piano terra	50 mq
Superficie Esterna Lorda (SEL) piano seminterrato	142 mq
Superficie Commerciale beni®	192 mq

B.1.c. caratteristiche di finitura e dotazioni del bene

Le finestre e porte finestre sono realizzate in telaio di legno di colore scuro naturale con vetro camera isolante e non sono schermate dall'esterno da avvolgibili o persiane, ma soltanto dall'interno con tendaggi in stoffa leggera.

Le porte interne delle camere e del bagno sono in legno massello, verniciate nel colore chiaro, e la loro ferramenta, così come quella delle finestre, è di buona qualità.

Le altre aperture di passaggio degli ambienti principali non sono dotate di porta (si vedano le immagini allegate).

Le cornici delle porte interne sono di legno e verniciate nel colore chiaro.

I battiscopa sono in grès di colore chiaro.

Le aperture esterne sono protette da grate in acciaio.

I pavimenti dei vari ambienti interni principali sono rivestiti da grandi piastrelle di dimensioni 15 x 30 cm circa in cotto pretrattato (si vedano le immagini allegate), posate in diagonale.

In cucina, il pavimento ha una finitura in cemento trattato con superficie lavabile.

La cucina ed i servizi igienici hanno le pareti rivestite con piastrelle in grès lavabili.

Le pareti interne sono quasi tutte realizzate in pietra, lasciando a vista la superficie trattata con prodotti antispolvero.

Mentre il soffitto della sala al piano terra è rivestito in legno, il soffitto della sala pranzo al piano seminterrato è realizzato a voltine, lasciando a vista le pannelle.

Il piano cottura è dotato di dispositivo per l'aspirazione meccanica dei vapori di cottura e tutti i componenti d'arredo della cucina sono di tipo industriale, installati nel rispetto della regola dell'arte.

Tra gli impianti, tutti da considerare in sufficiente stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario, elettrico, e di riscaldamento, tutti sottotraccia e realizzati in conformità con le regole dell'arte.

Relativamente all'impianto di riscaldamento, il generatore di calore trova sede all'esterno delle unità immobiliari, all'interno di volumi edilizi di unità non pignorate e da questo si distribuisce il vettore termico ai vari terminali costituiti da ventilconvettori posati a pavimento e alloggiati in cofani in legno con colori e materiali che riprendono l'arredamento degli ambienti.

Relativamente all'acqua calda sanitaria, questa viene prodotta dalla stessa caldaia, a servizio delle utenze del bagno stesso e della cucina.

L'impianto interno del gas raggiunge sia la caldaia, sia il piano cottura della cucina.

L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni ambiente, con lampade a risparmio energetico e faretto alogeni.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore, ma al piano seminterrato l'accesso è garantito a persone con disabilità motorie, laddove il titolare dell'attività avrà cura di predisporre una pedana aggiuntiva al pianerottolo della porta che dà sulla pubblica Via Nenni.

B.1.d. certificazioni degli impianti

Non state reperite certificazioni degli impianti, nonostante a vista appaiano realizzati in conformità con le regole dell'arte vigenti all'epoca della loro realizzazione.

I costi necessari al loro ottenimento si stimano in € 800,00 (Euro ottocento/00).

B.1.e. Attestazione di Prestazione Energetica del bene

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene.

Il costo necessario al suo ottenimento si stima in € 500,00 (Euro cinquecento/00).

B.1.f. stato di conservazione del bene

Il fondo commerciale si presenta al suo interno in normale stato di conservazione e sufficienti condizioni di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso, nonostante in qualche zona delle cantinette vi sia necessità di interventi per contrastare l'umidità che si forma anche a causa dell'abbandono dei locali.

Pertanto, per il bene pignorato non è necessario preventivare spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti la tinteggiatura di pareti e soffitti, serramenti, impianti, sanitari, ecc.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.2.a. descrizione del fabbricato

Il fabbricato, non costituito in condominio, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è edificato prima del 1967 (presumibilmente prima del 1955) e si eleva per due piani fuori terra, oltre piano seminterrato.

L'edificio è isolato, sebbene le unità immobiliari pignorate ne siano soltanto una porzione, è ricompreso tra la pubblica Via Nenni, la pubblica Piazza della Democrazia e la pubblica Via Traversa Livornese, oltre poi affacciarsi su una grossa corte esterna di proprietà ma non ricompresa tra i beni pignorati.

I diversi livelli di piano vengono raggiunti da scale interne, ma anche dall'esterno, sui diversi fronti stradali.

Le dotazioni condominiali sono costituite dalla scala interna al piano terra ed al piano primo, che si sviluppa fino al piccolo wc comune posto in fondo al pianerottolo del piano primo.

B.2.b. caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato

La costruzione del fabbricato è stata eseguita rispecchiando una tipologia costruttiva di buona qualità, anche per i materiali utilizzati, anche considerando la gradevolezza architettonica.

Il fabbricato risulta costruito con struttura mista in pietra e mattoni, tipica dell'epoca di costruzione, con solai in travetti di cemento armato e orizzontamenti in pianelle e massetti leggeri armati.

Le facciate sono tinteggiate con idropittura di colore chiaro su intonaco di tipo civile, riprese nella loro finitura nei riquadri di alcune finestre.

La copertura dell'edificio condominiale è un tetto a padiglioni, con rivestimento in tegole marsigliesi.

Le grondaie ed i pluviali sono in rame in parte esterni all'edificio.

Nello specifico, si evidenzia che i beni pignorati sono privi di corte esclusiva e non sono dotati di posto auto di esclusiva pertinenza, né sono previsti posti auto in parcheggio comune: i condòmini devono sostare i loro mezzi nei parcheggi autorizzati lungo le strade vicinali.

B.2.c. stato di conservazione del fabbricato

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio è sufficiente, sebbene necessiti di manutenzione nelle aree perimetrali di facciata, in cui la finitura è degradata dall'umidità di risalita.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona in cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima è immersa in pieno centro storico di Gabbro, una frazione del Comune di Rosignano Marittimo che dista circa 1,5 km in linea d'aria dal mare, circa 10 km in linea d'aria dal centro urbano di Livorno e circa 3 km lungo la strada pubblica litoranea Viale Italia per poter balneare.

E' caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di remota costruzione, o comunque di costruzione risalente agli anni '50-'60-'70, molti dei quali aventi carattere residenziale.

E' poco servita di attività commerciali e da mezzi pubblici, così come risulta ridotta la presenza di uffici ad uso pubblico.

E' inoltre caratterizzata da una buona viabilità nelle strade di circolazione, seppur molte strade siano di principale circolazione, che si riduce leggermente nelle ore di punta.

Risulta scarsa la presenza di posti macchina per parcheggio, anche per i non residenti: nello specifico, si ricorda che il bene in esame non è dotato di posto auto né di esclusiva pertinenza, né condominiale.

Per quanto riguarda la presenza del caos tipico dei centri urbani, i beni in questione ne rimangono leggermente investiti, affacciandosi sulla pubblica Via Nenni e sulla pubblica Piazza della Democrazia.

Non mancano le aree verdi nell'area circostante il fabbricato.

Spostandosi per circa 6 km in linea d'aria auto si raggiunge la zona balneare di Chioma, a confine tra Castiglioncello e Quercianella.

A 10 km in linea d'aria si raggiungono la Stazione ferroviaria di Rosignano, come anche l'innesto sulla pubblica variante Aurelia e, dopo altri 7 km circa, l'accesso all'autostrada A12.

Si ritiene che la rispondenza del bene sul mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi sufficiente, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si presenta con una timida ripresa, ma in particolare in virtù della scarsa disponibilità di fondi commerciali di questa tipologia.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotto unico è stata obbligata dalla formazione dei beni e della proprietà (quota unica 1/1 di piena proprietà di singolo fondo ad uso commerciale).

C.2. Scelta del procedimento di stima

Trattandosi di immobile avente destinazione ordinaria, lo scrivente C.T.U. ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per

“comparazione” con beni aventi caratteristiche simili, posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/mq di superficie commerciale.

E' fondamentale che il giudizio di stima sia oggettivo e rispondente al principio dell'ordinarietà mediante l'applicazione del “criterio del valore di mercato” secondo metodi di valutazione adottati a livello internazionale.

Il metodo di stima dovrà quindi rispettare le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* elaborate dalla A.B.I. e sviluppate tenendo conto delle indicazioni contenute negli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, tra cui l'International Valuation Standard, e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il metodo del confronto Market Comparison Approach (M.C.A.), il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Capitalization Approach) e il metodo del costo (Cost Approach).

Nel caso in esame si può concludere che il locale mercato immobiliare non è sufficientemente attivo per cui non sussistono i presupposti per la stesura di una consistente e veritiera scala di prezzi sia di recenti compravendite ordinarie, sia di canoni di locazione, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame e, allo stato attuale, non appare percorribile l'applicazione dei procedimenti per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito.

Inoltre, edifici simili, ma costruiti per svolgere attività di vario genere, sono difficilmente comparabili tra loro.

Quindi, in presenza di mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o di dati non sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati, è possibile stimare immobili con caratteristiche simili a quello in esame, applicando un giudizio estimativo più articolato basato sul criterio del “valore di riproduzione o ricostruzione deprezzato” (Cost Approach).

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.a. descrizione delle indagini di mercato per destinazione commerciale

Sono state consultate le seguenti fonti:

- Prezzi delle tipologie edilizie: pubblicato da DEI – Tipografia del Genio Civile
Immobile in muratura portante tre piano fuori terra: costo di costruzione €/mq 1.150,00
- Agenzia delle Entrate. Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Rosignano Marittimo
Abitazioni civili: Min €/mq 1.100,00 Max €/mq 1.550,00
Negozi: Min € 760,00 Max €/mq 980,00
Capannoni industriali: Min €/mq 400,00 Max €/mq 520,00
- Geo Network Software per il calcolo del costo di costruzione, Comune di Rosignano Marittimo
Commerciali Negozi: € 1.200,00

C.3.b. esposizione dei calcoli che hanno determinato il valore espresso

Si espongono adesso i calcoli che hanno determinato il valore di mercato. Tale valore è riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali eventuali.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori ambientali, sociali e di governance che influenzano il valore della garanzia reale, come, ad esempio, l'efficienza energetica degli edifici: nel caso in esame, il fondo commerciale non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, ma l'esperienza, le caratteristiche del sistema edificio – impianto rilevate, sia a riguardo dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, nelle componenti opache e trasparenti, sia a riguardo dei parametri prestazionali della tipologia di impianto termico della produzione, della distribuzione, dell'emissione e della regolazione del calore, così come dell'acqua calda sanitaria, oltreché alla distribuzione delle utenze elettriche e dei loro utilizzi, in modalità e consuetudini, portano a ritenere in maniera realistica che l'appartamento si possa attestare alla classe energetica G secondo le norme attualmente vigenti.

Non è stato preso in considerazione il miglior e più conveniente uso del bene, in quanto questo ritenuto dallo scrivente già di per sé efficacemente destinato all'uso più opportuno come fondo commerciale.

Sono state considerate, descritte nei precedenti paragrafi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il proprio stato di manutenzione, e si è tenuto di conto che i beni in esame sono commercialmente da ritenersi sufficientemente appetibili.

Si è scelto di dare un valore di €/mq 1.200,00 come costo di costruzione e di considerare le tipologie interne d'uso rapportate con parametri convenzionali oscillanti da 1 a 1,5 (superficie convenzionale).

Per il parametro convenzionale si è scelto il valore unitario.

Il fondo commerciale ha una superficie lorda convenzionale di 192 mq.

Al fine di operare un deprezzamento lineare rispetto all'obsolescenza, si assumono le percentuali di incidenza come segue:

strutture 40% - vetustà anni 70 – vita utile anni 100

impianti 25% - vetustà presunta anni 15 – vita utile anni 30

finiture 35% - vetustà anni 30 anni – vita utile anni 40

applicando la formula: $C_t = C \times (1 - t/n)$ dove

C_t = valore del deprezzamento

C = costo

t = vetustà

n = vita utile

si ottengono i valori aggiornati:

strutture: $0,3 \times 192 \text{ mq} \times 40\% \times 1 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.648,00$

impianti: $0,5 \times 192 \text{ mq} \times 25\% \times 1 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 28.800,00$

finiture: $0,25 \times 192 \text{ mq} \times 35\% \times 1 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 20.160,00$

Per un totale di costo aggiornato a € 76.608,00

Al costo così determinato, occorrerà aggiungere i costi stabiliti forfettariamente relativi a:

oneri: €/mq 130,00 x 192 mq = € 24.960,00

spese tecniche: $8\% \times \text{€ } 76.608,00 = \text{€ } 6.128,64$
 utile del promotore: $10\% \times \text{€ } 76.608,00 = \text{€ } 7.660,80$
 Per un totale aggiornato a $\text{€ } 115.357,44$
 Il valore risultante sarà pertanto di $\text{€ } 115.357,44$ per un costo unitario di €/mq
 600,82 che andremo ad approssimare a €/mq 600,00

Per la quota unica di 1000/1000 per il bene pignorato lo scrivente C.T.U.
 determina un valore di mercato pari a $\text{€ } 115.200,00$ (Euro
 centoquindicimiladuecento/00).

**Valore di mercato complessivo del lotto unico al lordo delle spese per la
 quota di 1/1 della piena proprietà pari a $\text{€ } 115.200,00$**
 (diconsi Euro centoquindicimiladuecento/00).

C.3.c. indicazione del valore unitario in relazione alla superficie commerciale

Di seguito viene indicato, 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, il valore al metro
 quadro in relazione alla superficie commerciale dei beni stimati.

La superficie commerciale determinata (vedi Punto B.1.b) rispetta il Codice
 delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed è somma dell'area
 dell'immobile, calcolata comprendendo la superficie utile netta calpestabile, tutti
 i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, l'intero
 spessore dei muri perimetrali esterni, fino ad un massimo di 50 cm, e la metà
 spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni
 condominiali, fino ad un massimo di 25 cm, e delle superficie accessorie rilevate
 per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Superficie Commerciale fondo commerciale 192 mq

In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, il valore unitario
 stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 600,00

C.3.d. decurtazione delle spese

Al valore di mercato dei beni pignorati si detraggono le spese indicate nei
 paragrafi precedenti ed in particolare:

spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti	€ 800,00
spese per l'ottenimento dell'A.P.E.	€ 500,00
Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato	€ 1.300,00

Non si rilevano costi necessari per effettuare opere di manutenzione, avendo
 valutato per l'immobile un sufficiente stato d'uso e conservazione.

Non si apporta detrazione in merito all'esistente contratto di locazione, perché
 non opponibile alla procedura, in quanto registrato in data successiva al
 pignoramento del bene oggetto di stima.

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.

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

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c. per quella che le «Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili» redatte da A.B.I. definiscono «valore di mercato con assunzione» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.

L'esperto di seguito indica, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta determinato nel rispetto delle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ed avendo tenuto presente dei seguenti aspetti:

- 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;

Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere giustificato alla stima in esame e che tale abbattimento, a parere dello scrivente, è giustificato sulla base delle considerazioni esposte in precedenza; nel caso in esame, si ritiene congruo fissare un abbattimento del valore di mercato pari al 10%.

• Valore di mercato stimato:	€ 115.200,00#
• Prezzo base d'asta al lordo delle spese:	
$€ 115.200,00 \times 0,90 =$	€ 103.680,00#
• Decurtazione per spese da sostenere	€ 1.300,00#
• Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere:	€ 102.380,00#

(diconsi Euro centoduemilatrecentottanta/00).

ed in cifra tonda € 102.000,00 (diconsi Euro centoduemila/00).

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto unico per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 102.000,00
(diconsi Euro centoduemila/00).

D) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 115.200,00# (euro centoquindicimiladuecento/00)
- Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 102.000,00# (euro centoduemila/00)

Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 02 agosto 2024.

Sul bene non sono state rilevate difformità edilizie e catastali.

Conformità urbanistico edilizia:

conforme

Conformità catastale:

conforme

Sui beni pignorati non sussistono circostanze ostative alla vendita.

Il Consulente di Ufficio con la presente relazione, che si compone di n.36 pagine dattiloscritte e n.38 allegati, oltre documentazione fotografica del bene stimato, dichiara di aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento e quindi di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Cecina, 03 agosto 2024

Il C.T.U.

Ing. Carra Carlo

