

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA EMILIA GRASSI



esecuzione immobiliare n° 217/2023 R.G.

- Promossa da: ***** ** ***,
cod. fisc. ***** (Avv.to *****)
- contro: ***** e ***** i cui rispettivi c.f. sono:
(***** ; *****)

- esperto stimatore: ing. *****
- Data Decreto di nomina: 17/02/2024
- Data trasmissione giuramento: 19/02/2024
- Data udienza ex 569 cpc: 10/10/2024.
- Custode: *****

LOTTO UNICO

***Piena proprietà di Abitazione civile posta in Comune di Collesalvetti, Località
Stagno, Via Sacco e Vanzetti 1 piano terreno.***

Livorno li 01-07-2024

L'ESPERTO

ing. *****



PROSPETTO RIASSUNTIVO

CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	*****
sede	CONEGLIANO (TV) , - VIA Vittorio Alfieri 1
codice fiscale	*****
Avvocato che lo rappresenta	***** CF *****

CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

CREDITORI SEQUESTANTI

Non Presenti

CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO Atto di Rinuncia usufrutto					
dal	A favore di	*****				
14/11/2005	notaio	***** (LI)	data	14/11/2005	repertorio	54885
al	TRASCRIZIONE					
-----	Ufficio	LIVORNO	data	15/11/2005	n. particolare	12007

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	*****				
21/04/2005	notaio	***** (LI)	Data 21/04/2005	2	repertorio	53651/12369
al	TRASCRIZIONE					
-----	Ufficio	LIVORNO	Data 22/04/2005	0	n. particolare	4216

Periodo	ATTO di rinuncia all'eredità di ***** da parte del coniuge					
dal	A favore di	***** E ***** (C.F. *****) e (C.F. *****)				
24/06/2003	notaio	***** (LI)	data	24/06/2003	repertorio	60398
al	TRASCRIZIONE					
21/04/2005	Ufficio	LIVORNO	data	24/06/2003	n. particolare	1749

Periodo	ATTO Successione dell'eredità di *****					
dal	A favore di	***** E *****				
03/02/1982	notaio	Ufficio del registro di Livorno	data	25/11/2003	repertorio	52/945
al	TRASCRIZIONE					
05/05/2005	Ufficio	LIVORNO	data	07/01/2004	n. particolare	172

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	*****				
14/12/1983	notaio	***** (LI)	data	14/12/1983	repertorio	57454/9743
al	TRASCRIZIONE					
05/05/2005	Ufficio	LIVORNO	data	22/12/1983	n. particolare	8754

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

ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

Sono presenti abusi edilizi che riguardano sia l'immobile in oggetto posto al piano terra dell'edificio principale, sia alcuni manufatti eseguiti senza regolare autorizzazione e posti nel giardino a comune con l'appartamento del piano primo.

In particolare per l'immobile in oggetto, il sottoscritto ha rilevato i seguenti abusi, meglio indicati anche sugli elaborati grafici allegati al presente prospetto riassuntivo:

- 1) Ampliamento di una apertura (non su parete strutturale) posta tra il tinello e la cucina.
- 2) Chiusura della porta nell'ingresso che conduceva al locale di sgombero oggi trasformato in soggiorno/letto per creare di fatto nell'edificio, sempre abusivamente, un terzo appartamento, in accordo con la proprietà del piano primo, appartamento disposto sia sul piano terra che primo. Questi due livelli sono peraltro collegati da una scala richiesta ed eseguita con la pratica DIA n. 315 del 23-06-2005.
- 3) Piccolo soppalco nel sotto della scala che conduce al piano primo e non presente nelle planimetrie autorizzate pur essendo stato nominato dal tecnico nella relazione tecnica della pratica 315/2005.
- 4) Esecuzione di un ulteriore camino nel locale trasformato da sgombero a soggiorno/letto.
- 5) Esecuzione di un mobile in muratura intorno all'altro camino presente nell'ingresso soggiorno.
- 6) Spostamenti oltre le tolleranze consentite, di molti tramezzi interni rispetto alle posizioni autorizzate.
- 7) Spostamenti oltre le tolleranze consentite, anche di pareti perimetrali in particolare di quella lato ovest del locale di sgombero trasformato in soggiorno/letto.

Per quanto riguarda invece i manufatti eseguiti senza regolare autorizzazione sulle parti a comune con l'appartamento del piano sopra possiamo dire che sono :

- A) due manufatti chiusi in legno/alluminio e vetro (vedi foto 6 e 9 della doc. fotografica allegata)
- B) due manufatti aperti simili a tettoie in legno ,metallo ed eternit (vedi foto 9 e 10 della doc. fot. Allegata)

Per sanare gli abusi sopra individuati e/o ridurre in pristino le situazioni non sanabili, comprendendo anche costi di demolizioni (ovviamente per quelli a comune con l'altro appartamento verrà presa in considerazione la quota parte di $\frac{1}{2}$) , oneri, sanzioni, spese tecniche come è possibile vedere anche dagli allegati 13 e 14 occorreranno almeno le seguenti spese:

4.750,00 €. (abbattimenti e ricostruzione solaio) €. +3.093,69 €. (oneri comunali) + 1.000,00 (sanzioni) + 3.000,00 €. (spese tecniche, diritti e bolli) = 11.843,69 circa approssimabile consapevolmente a **11.900,00 €**. Per quanto appena detto, sarà onere dell'aggiudicatario mediante i propri professionisti di fiducia un approfondimento delle su dette problematiche, in questa sede si è voluto dare un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con



ulteriori verifiche a carico del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene ed ai costi a quel periodo.

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato (dall'esecutato e dai suoi genitori quest'ultimi senza titolo)	Quindi NO
--	-----------

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

Caratteristiche del titolo			
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultranovennale)		
	Importo canone mensile iniziale		
Il canone (se presente) è congruo	Non presente	Il titolo è opponibile alla procedura	NO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un immobile ubicato nel Comune di Collesalveti, località "Stagno", via Sacco e Vanzetti n.1 che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione di poco meno di 170 mq lordi posto al piano terra di una villa bifamiliare di piani terra e primo, censito al catasto fabbricati del comune di Collesalveti al F.55 part.159 sub.602. Questo appartamento si sviluppa interamente al piano terreno ed ha un giardino a comune con l'appartamento del piano primo che è censito al N.C.E.U. di Collesalveti come bene comune non censibile al F.55 part.159 sub.601 e, tale subalterno, comprende anche un piccolo locale autoclave dove sono stati posti i contatori ecc., di entrambi gli appartamenti della villa e la caldaia a legna dell'appartamento del piano terra. Il fatto poi che anche il locale autoclave abbia lo stesso subalterno del giardino a comune fa, ovviamente presupporre, che anche la proprietà del locale autoclave sia a comune dei due appartamenti. A proposito dei contatori all'interno del locale autoclave, va specificato che, per quanto riguarda il contatore principale dell'acqua, questo è intestato al proprietario del piano terra e serve, oltre che l'appartamento pignorato anche quello del piano primo con un contatore secondario a valle che ne rileva i consumi del piano primo. Questo piccolo locale autoclave però, non viene indicato esplicitamente nell'atto di compravendita a favore del pignorato e pertanto la proprietà a comune di questo locale rimane pur sempre dubbia. Oltre a quanto appena detto, per l'immobile oggetto di pignoramento, c'è anche un'altra particolarità da esporre e cioè quella del collegamento tra piano terra e primo mediante una scala interna (il piano primo infatti risulta di altra proprietà e non è chiaramente incluso nel pignoramento). Ovviamente questa situazione può creare qualche perplessità sulla proprietà del vano scale ma in effetti, sia nelle planimetrie catastali che di diritto dell'epoca del contratto di compravendita tra i sig.ri **** ed i sig.ri ***** che nella relazione e nei disegni allegati alla DIA n.315 del 23-06-2005 a firma del geometra ***** (immediatamente successiva all'atto di compravendita), si evince chiaramente

che all'epoca del contratto di compravendita ed immediatamente dopo, questa zona era di competenza del piano terra dove era presente una scala "morta" che andava ad un pianerottolo che ad oggi è ancora presente di fatto come soppalco del piano terra (anche se non presente nelle planimetrie di diritto) mentre al piano superiore era evidente che il solaio del piano primo chiudesse ed isolasse la parte sovrastante da quella sottostante. Considerato quanto appena detto risulta abbastanza evidente, a parere del sottoscritto che il vano scala fino alla quota del solaio del piano primo appartenga al piano terra anche se, l'aggiudicatario per ristabilire la propria e l'altrui proprietà, dovrà ricostruire congiuntamente al proprietario dell'appartamento del piano primo, il solaio di divisione tra le due unità immobiliari. Il presente chiarimento sulla proprietà del vano scala così come quello sulla proprietà del locale autoclave sono stati fatti al solo fine di dare, a chi leggerà questa perizia, un contributo indicativo sulla reale consistenza della proprietà del bene senza però ne avvallo di certezza di quanto esposto ne avvallo sulla sanabilità e/o rimessa in pristino dei luoghi, che andranno approfondite con ulteriori verifiche a carico dei legali e dei tecnici incaricati dall'aggiudicatario ed in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene. Oltre alle proprietà sopra descritte, c'è anche una piccola striscia di terreno fronte strada censito al N.C.T. di Collesalveti al F.55 part. 160. che precede l'ingresso al giardino a comune per una proprietà a favore del pignorato pari a 500/1000 indivisi e per una estensione totale di 195 mq catastali. Il fabbricato con i suoi annessi, di cui fa parte anche l'appartamento furono costruiti con licenza edilizia n. 46 del 22/05/1975. L'edificio fu costruito a carattere artigianale al piano terra infatti era prevista una torneria e al piano primo l'alloggio del proprietario della torneria;

A seguire si sono avute le seguenti pratiche:

- Pratica n. 99 del 27-08-1980 per ampliamento del locale di sgombero esterno,
- Pratica n. 275 del 28-11-1985 protocollo n. 16763 condono edilizio ai sensi della L.47/85 di un locale di sgombero, una veranda al piano primo, altri abusi negli appartamenti in particolare la ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi (torneria). Gli abusi dichiarati commessi negli anni 1980/81. pratica conclusasi con concessione in sanatoria n. 41 del 21-09-1988.
- Pratica n. 228/87 per la trasformazione da torneria ed alloggio del proprietario in tre appartamenti ad uso residenziale. Questa pratica però palesemente in contrasto con il prg dell'epoca non è mai stata accolta.
- Pratica n. 0081/93 piano di recupero di fabbricato collegata alla concessione edilizia n. 0021/95 in cui si fanno modifiche agli attuali due appartamenti presenti.
- Pratica edilizia n. 493/95 collegata alla concessione edilizia n. 0033/1996 e successive varianti in corso d'opera sempre legate al recupero del fabbricato, indicate:
 - DIA del 29-01-1998 prot. 1856
 - DIA del 30-01-1999 prot.1989
 - certificazione di agibilità del 08-11-2000
- Pratica DIA n. 315 del 23-06-2005 lavori di straordinaria manutenzione con la modifica di una scala interna al piano terra per accedere al piano primo, trasformazione di una finestra in una portafinestra al piano terra con l'esecuzione di un piccolo ballatoio. L'accesso al giardino a comune con l'appartamento del piano primo (sub.601), avviene attraverso i cancelli pedonale e carrabile di accesso al giardino, previo attraversamento

del terreno di 195 mq catastali censito al NCT al f.55 part. 160 che fa da cuscinetto tra strada e giardino a comune.

L'appartamento sito al piano terra rialzato è costituito da un ingresso/soggiorno con camino molto ampio, da un altro locale tinello con cucina che si affaccia su ballatoio che scende al giardino a comune, da un ingresso dal quale è possibile accedere ad un ampio bagno, a due camere matrimoniali e, contrariamente a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e su quelle presentate al comune, l'ingresso è ceco, è stata cioè chiusa una porta, senza la quale non è più possibile arrivare al locale di sgombero ed al sottoscala, utilizzato come ripostiglio dove risulta presente anche una scala interna per accedere al piano primo (sebbene a questo piano si accedesse anche da una scala esterna). La proprietà dell'appartamento del piano terra infatti, in accordo presumibilmente con quella del piano primo, hanno di fatto diviso quest'ultima parte di appartamenti dal resto delle reciproche unità immobiliari, al fine di creare un'ulteriore unità immobiliare a se stante su due livelli che abbia il soggiorno al piano terra nel locale di sgombero e camere e bagno in una porzione del piano primo, tutto collegato dalla scala eseguita con la pratica DIA n. 315 di manutenzione straordinaria del 2005. Facciamo presente che questa ultima ed ulteriore divisione della parte a nord dell'edificio (sia al piano terra che al primo), non autorizzata dagli enti competenti e che ha creato di fatto un'ulteriore unità immobiliare su due piani, è stata presumibilmente dettata da esigenze di tipo familiare e chiaramente dovrà essere riportata allo stato legittimo a spese ed oneri dell'aggiudicatario per almeno la quota di $\frac{1}{2}$ (l'aggiudicatario approfondisca anche questa questione con un proprio legale), separando la parte pignorata posta al piano terra da quella non inserita nella presente esecuzione immobiliare e posta al piano primo mediante un solaio di chiusura del vano scala che conduce al piano superiore. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono nelle murature ed intonaci interni ed esterni; pavimenti, rivestimenti, infissi ed accessori sono di buona qualità e in buono stato manutentivo; la funzionalità di tutti gli impianti presenti non è garantita.

Il complesso immobiliare è costituito da una villa a due piani (terreno e primo), composta, almeno di diritto, da due soli appartamenti (uno al piano primo ed uno al secondo) con ingresso indipendente anche se, da una scala interna, come già detto, è possibile accedere dal piano terra al primo piano. L'immobile presenta le facciate esterne intonacate e pitturate beige chiaro con modanature grigie ed avvolgibili in plastica chiari, gli infissi per lo più di legno, la copertura con tipologia piana e cornice perimetrale. La struttura portante è in c.a., e nel complesso l'edificio risulta in buon stato di manutenzione. L'area del giardino a comune è caratterizzata dalla presenza di manufatti per lo più non autorizzati e costruiti nei materiali più vari quali vetro, alluminio, legno ma anche coperture in eternit o simili.

La zona di ubicazione dell'immobile è esterna e distante dal centro abitato, in zona industriale/artigianale con capannoni ed edifici in genere ad essa dedicati, raggiungibile solamente mediante l'utilizzo di autovettura. Risulta quindi distante da tutti i servizi urbani principali.

VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato teorico del bene (al lordo delle spese)	€ 257.887,1
Superficie commerciale immobile	168,50 mq.
Prezzo al mq. immobile	€/mq 1.280,54
Deprezzamento a base d'asta pari a 9,99%	25.770,33 €.
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e di regolarizzazione edile)	232.116,84 €.
Costi per regolarizzazioni edilizie	11.900,00 €.
Costi/debiti condominiali pregressi	0.00 €.
Prezzo base d'asta tolte tutte le spese da sostenere (ancora da arrotondare)	220.216,84 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEFINITIVO TOLTE TUTTE LE SPESE DA SOSTENERE E ARROTONDATO = 220.000,00 €.

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

RELAZIONE TECNICA

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE.....	8
A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.....	8
A.1.1. Sovrapposizione catasto - ortofoto.....	12
A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA.....	13
A.2.1. Identificazione del bene e confini.....	13
A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDEZZA EDILIZIA.....	14
A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ.....	16
A.5. STATO DI POSSESSO.....	18
A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	19
A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO.....	19
A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro.....	19
A.7.2. Agevolazioni fiscali.....	19
A.7.3. Diritto di prelazione.....	19
A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE.....	19

A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	19
A.9.1. <i>Trascrizioni a favore e contro</i>	20
A.9.2. <i>Iscrizioni</i>	22
A.9.3. <i>FORMALITÀ DA CANCELLARE IN SEGUITO A DECRETO DI TRASFERIMENTO</i>	23
B) DESCRIZIONE GENERALE	24
B.1. DESCRIZIONE DEL BENE.....	24
B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE.....	34
B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE.....	35
C) STIMA DEL BENE	35
C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI.....	35
C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	35
C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	37
C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	43

D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI.....45

Il sottoscritto **Dott. Ing.** ***** ***** , nato e residente a ***** ed ivi praticante la libera professione in Via ***** , iscritto al n° ***** dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ***** , nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (All. 01), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Collesalveti, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. 01) espone quanto segue:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Ubicazione:	Comune di Collesalveti, località Stagno via Sacco e Vanzetti 1 Piano terreno
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Appartamento posto al piano terra con annessi e giardino a comune in complesso condominiale bifamiliare con anche terreno fronte strada sempre a comune.
Titolarità:	Piena proprietà per l'appartamento, giardino a comune con l'altro appartamento posto al piano primo e proprietà sempre per ½ di una piccola striscia di terreno fronte strada.

Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di Compravendita
Descrizione:	La piena proprietà consiste in un appartamento per civile abitazione (censito al catasto fabbricati del comune di Collesalveti al F.55 part.159 sub.602), che si sviluppa totalmente al piano terreno con annesso un giardino a comune con l'appartamento del piano sovrastante (censito al F.55 part. 159 sub.601 come BCNC). Esiste poi anche un piccolo locale autoclave individuato al catasto fabbricati (sull'elaborato planimetrico) con lo stesso subalterno del giardino a comune e cioè con il 601 (subalterno questo che, farebbe ovviamente presupporre, la proprietà a comune anche del locale autoclave), nel quale sono peraltro posti la caldaia oltre che i contatori dell'appartamento in oggetto; a questo proposito va specificato che per quanto riguarda il contatore principale dell'acqua, questo è intestato al pignorato e serve, oltre che l'appartamento del piano terra anche quello del piano primo con un contatore secondario a valle che ne rileva i consumi di quest'ultima unità immobiliare. Questo piccolo locale autoclave però, non viene indicato esplicitamente nell'atto di compravendita a favore del pignorato e pertanto la proprietà a comune di questo locale rimane dubbia. Oltre a quanto appena detto, per l'immobile oggetto di pignoramento, c'è anche un'altra particolarità da esplicitare e cioè quella del collegamento tra piano terra ed il piano primo mediante una scala interna (il piano primo infatti risulta di altra proprietà e non è incluso nel pignoramento). Ovviamente questa situazione può creare qualche perplessità sulla proprietà del vano scala ma in effetti, sia nelle planimetrie catastali che di diritto all'epoca del contratto di compravendita tra i sig.ri **** ed i sig.ri *****, sia nella relazione e nei disegni allegati alla DIA n.315 del 23-06-2005 a firma del geometra ***** (immediatamente successiva all'atto di compravendita), si evince chiaramente che all'epoca del contratto di compravendita ed immediatamente dopo, questa zona era di competenza del piano terra dove era presente una scala "morta" che andava ad un pianerottolo che ad oggi è ancora presente di fatto come soppalco del piano terra (anche se non compare negli elaborati grafici di diritto) mentre, al piano primo il solaio di calpestio dello stesso piano nella zona del vano scala, chiudeva ed isolava inconfutabilmente, la parte sovrastante da quella sottostante. Considerato quanto appena detto risulta abbastanza evidente, a parere del sottoscritto che il vano scala fino alla quota del solaio del piano primo appartenga al piano terra anche se, l'aggiudicatario per ristabilire la propria e l'altrui proprietà, dovrà ricostruire congiuntamente al proprietario dell'appartamento del piano primo il solaio di divisione tra le due unità immobiliari. Il presente chiarimento sulla proprietà del vano scala così come quello sulla proprietà del locale autoclave sono stati fatti al solo fine di dare, a chi

leggerà questa perizia, un contributo indicativo sulla reale consistenza della proprietà del bene senza però ne avvallo di certezza di quanto esposto ne avvallo sulla sanabilità e/o rimessa in pristino dei luoghi, che andranno approfondite con ulteriori verifiche a carico dei legali e dei tecnici incaricati dall'aggiudicatario ed in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene. Oltre alle proprietà sopra descritte, nell'ambito dell'esecuzione c'è anche una piccola striscia di terreno fronte strada censito al N.C.T. di Collesalveti al F.55 part. 160. che precede l'ingresso al giardino a comune per una proprietà a favore del pignorato pari a 500/1000 indivisi e per una estensione totale di 195 mq catastali.

Il fabbricato con i suoi annessi, di cui fa parte anche l'appartamento furono costruiti con licenza edilizia n. 46 del 22/05/1975. L'edificio fu costruito a carattere artigianale al piano terra infatti era prevista una torneria e al piano primo l'alloggio del proprietario della torneria; la pratica a nome del sig ***** ed a firma del geometra *****. A seguire si sono avute le seguenti pratiche:

- 1) Pratica n. 99 del 27-08-1980 per ampliamento del locale di sgombero esterno, a firma del geometra ***** e sempre a nome di ***** e della moglie *****.
- 2) Pratica n. 275 del 28-11-1985 protocollo n. 16763 a nome della sig.ra ***** , condono edilizio ai sensi della L.47/85 di un locale di sgombero con tettoia, una veranda al piano primo, altri abusi negli appartamenti in particolare la ristrutturazione a destinazione residenziale di volumi destinati destinati ad altri usi (torneria). Gli abusi dichiarati commessi negli anni 1980/81. pratica conclusasi con concessione in sanatoria n. 41 del 21-09-1988.
- 3) Pratica n. 228/87 a nome della sig.ra ***** per la trasformazione da torneria ed alloggio del proprietario in tre appartamenti ad uso residenziale. Questa pratica però palesemente in contrasto con il prg dell'epoca non è mai stata accolta.
- 4) Pratica n. 0081/93 piano di recupero di fabbricato collegata alla concessione edilizia n. 0021/95 in cui si fanno modifiche agli attuali due appartamenti presenti nell'edificio a firma dell'ing. *****
- 5) Pratica edilizia n. 493/95 collegata alla concessione edilizia n. 0033/1996 (a firma del geom. *****) e successive varianti in corso d'opera, sempre legate al recupero del fabbricato, sotto indicate:
- 6) DIA del 29-01-1998 prot. 1856
- 7) DIA del 30-01-1999 prot. 1989
- 8) **certificazione di agibilità del 08-11-2000**
- 9) Pratica DIA n. 315 del 23-06-2005 lavori di straordinaria manutenzione con la modifica di una scala interna al piano terra per accedere al piano primo, trasformazione di una finestra in una portafinestra al piano terra con l'esecuzione di un piccolo ballatoio a tre scalini sul prospetto nord.

L'accesso al giardino a comune con l'appartamento del piano primo (sub.601), avviene, dalla pubblica via, attraverso i cancelli pedonale e carrabile, previo attraversamento di una striscia di terreno di 195 mq catastali censito al NCT al f.55 part. 160 che fa da cuscinetto tra la pubblica via ed il giardino a comune.

L'appartamento sito al piano terra rialzato al quale si accede mediante piccola rampa di scale, è costituito da un ingresso/soggiorno molto ampio con camino, da un altro locale tinello con cucina che si affaccia su un ballatoio e che permette di scendere al giardino a comune. Proseguendo poi all'interno dell'appartamento, entriamo in un ingresso da dove è possibile accedere ad un ampio bagno e a due camere matrimoniali. Questo ingresso però, contrariamente a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e di diritto, è "ceco" perché su questo è stata chiusa una porta attraverso la quale era possibile giungere al locale di sgombero ed al sottoscala (quest'ultimo utilizzato come ripostiglio) sopra il quale è presente la scala interna che permette l'accesso al piano primo (sebbene a questo piano si accedesse anche dall'esterno). La proprietà dell'appartamento del piano terra infatti, in accordo presumibilmente con quella del piano primo, hanno di fatto diviso quest'ultima parte di appartamenti dal resto delle reciproche unità immobiliari, al fine di creare un'ulteriore unità immobiliare a se stante su due livelli che abbia il soggiorno al piano terra nel locale di sgombero e camera/e e bagno/i in una porzione del piano primo, il tutto collegato dalla scala eseguita con la pratica DIA n. 315 di manutenzione straordinaria del 23-06-2005. Facciamo presente che questa ultima ed ulteriore divisione della parte a nord dell'edificio (sia al piano terra che al primo), non autorizzata dagli enti competenti e che ha creato di fatto un'ulteriore unità immobiliare su due piani, è stata presumibilmente dettata da esigenze di tipo familiare e chiaramente dovrà essere riportata allo stato legittimo a spese ed oneri dall'aggiudicatario, per almeno la quota di $\frac{1}{2}$ (l'aggiudicatario approfondisca anche questa questione con un proprio legale) separando la parte pignorata posta al piano terra da quella non inserita nella presente esecuzione immobiliare e posta al piano primo mediante un solaio di chiusura del vano scala che isolerebbe come prima i due livelli. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono nelle murature ed intonaci interni ed esterni; pavimenti, rivestimenti, infissi ed accessori sono di buona qualità e in buono stato manutentivo; la funzionalità di tutti gli impianti presenti non è garantita.

Il complesso immobiliare è costituito da una palazzina a due piani (terreno e primo) tipica degli anni settanta del novecento, composta da due soli appartamenti (uno al piano primo ed uno al secondo) con ingresso indipendente anche se, da una scala interna, come già detto, è possibile accedere dal piano terra al primo piano. L'immobile presenta le facciate esterne intonacate e pitturate beige chiaro con

	modanature grigie ed avvolgibili in plastica chiari, gli infissi per lo più di legno, la copertura con tipologia piana e cornice perimetrale. La struttura portante è in c.a., e nel complesso l'edificio risulta in buon stato di manutenzione. L'area del giardino a comune è caratterizzata dalla presenza di alberature ed elementi di vegetazione tipici della zona e da numerosi manufatti per lo più non autorizzati e costruiti nei materiali più vari quali vetro, alluminio, legno ma anche coperture in eternit (cemento amianto o simili). La zona di ubicazione dell'immobile è esterna e distante dal centro abitato, in zona industriale/artigianale con capannoni ed edifici in genere ad essa dedicati, raggiungibile solamente mediante l'utilizzo di autovettura. Risulta quindi distante da tutti i servizi urbani principali. La zona presenta le caratteristiche tipiche delle aree industriali, con bassa densità di edilizia abitativa, e presenza di immobili a carattere artigianale/industriale.
--	--

A.1.1. Sovrapposizione catasto – orto foto



A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

Identificazione catastale al NCEU Vedi allegato 04	Comune di Collesalveti N.C.E.U. : - Foglio 55, Particella 159, Sub.602 - Cat. A/2, Cl. 4[^], Consistenza 7,5 vani, Sup. catastale 155 mq totale, 151 mq escluso aree scoperte R.C. € 716,58 -Foglio 55, Particella 159, Sub.601 – bene comune non censibile dal03-06-1998
---	--

Identificazione catastale al NCT Vedi allegato 04	Comune di Collesalveti N.C.T. - Foglio 55 ; Particella 160 ; Qualità/classe seminativo arborato 3^A ; Sup. catastale 195 mq; deduz A32;B33; reddito Dominicale € 0,57 , Agrario € 0,40
--	---

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 55 , Particella 159 , Sub. 602 N.C.E.U.	
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 23/12/2005	Pratica n. LI0111791 in atti dal 23-12-2005 Modifiche interne ed esterne (n. 21532.1/2005)
Variazione nel classamento del 28/02/2000	Pratica n. 23564 in atti dal 28/02/2000 Variazione di classamento (n. 792.1/2000)
Variazione del 03/06/1998 in atti dal 03/06/1998	Ampliamento Ristrutturazione (n. 72707.1/1998)
Foglio 55 Particella 159 Sub. 601 N.C.E.U.	
Variazione del 03/06/1998 in atti dal 03/06/1998	Ampliamento Ristrutturazione (n. 72707.1/1998)
Foglio 55 , Particella 160 , N.C.T.	
ISTRUMENTO(atto Pubblico del 14/12/1983 in atti dal 08/10/92	(n. 1665.1/1992)
Variazione di ufficio in atti dal 18/11/1987	TM.N.144/83 (n. 28.44/1987)
Variazione di ufficio in atti dal 18/11/1987	TM.N.144/83 (n. 28.43/1987)
Voltura d'ufficio del 27/07/1981 in atti dal 06/07/1983	(n. 28683)
Verifica soggettiva - intestazione del bene	
Conforme – intestato alla odierna proprietà	
Verifica oggettiva - Planimetria catastale	
Non Conforme alla stato di fatto e di diritto	
Elaborato planimetrico	
Presente - BCNC Sub 601 comune agli immobili pignorati	
Estratto di mappa	
Presente	

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I confini di detta unità immobiliare sono così individuati: sub 601 (BCNC) giardino a

comune, sub 603 appartamento piano primo.

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è stato costruito nel 1975, ed ampliato/ristrutturato a più riprese negli anni dal 1980 al 2000
Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	1) Licenza edilizia rilasciata il 22/05/1975 n 46/75 nuova costruzione ad uso artigianale (torneria con alloggio del proprietario) 2) 99 del 27-08-1980 per ampliamento del locale di sgombero esterno 3) Pratica n. 275/85 protocollo n. 16763 del 28-11-85, condono edilizio a nome della sig.ra ***** per un locale di sgombero, una veranda al piano primo e opere di ristrutturazione per destinazioni residenziali di volumi destinati ad altri usi (artigianali di torneria ed alloggio proprietà). Conclusasi con concessione in sanatoria n. 41 del 21-09-1988 4) Pratica n. 228/87 ristrutturazione di fabbricato con richiesta per la trasformazione in tre appartamenti che in evidente contrasto con il prg comunale è stata non accolta 5) Pratica n. 0081/93 piano di recupero di fabbricato collegata alla concessione edilizia n. 0021/95 in cui si fanno modifiche agli attuali due appartamenti presenti nell'edificio a firma dell'ing. *****. 6) Pratica edilizia n. 493/95 collegata alla concessione edilizia n. 0033/1996 e successive varianti in corso d'opera sempre legate al recupero del fabbricato, di seguito indicate: 7) DIA del 29-01-1998 prot. 1856 8) DIA del 30-01-1999 prot. 1989 9) C'è una certificazione di agibilità del 08-11-2000 10) Pratica DIA n. 315 del 23-06-2005 lavori di straordinaria manutenzione con la modifica di una scala interna al piano terra per accedere al piano primo, trasformazione di una finestra in una portafinestra al piano terra con l'esecuzione di un piccolo ballatoio a tre scalini sul prospetto nord.
Agibilità	Attestato di agibilità del 08/11/2000
Conformità	NO , all'interno dell'appartamento ed anche lungo il perimetro dello stesso, si sono riscontrate diverse difformità urbanistiche, così come nel giardino a comune si sono riscontrati manufatti non autorizzati.
Opere abusive	SI, in particolare tra le difformità interne ed esterne del fabbricato principale sono da annoverare le seguenti: • chiusura della porta del corridoio che permetteva l'accesso all'ex locale di sgombero (oggi utilizzato come soggiorno letto) ed al sottoscala ai quali, adesso occorre accedere mediante portoncino esterno posto sul prospetto nord del fabbricato. • Nell'ex locale di sgombero utilizzato come locale soggiorno letto c'è un piccolo camino nell'angolo non rappresentato in alcuna planimetria di diritto • nel passaggio dal tinello alla cucina si è trasformato la porta in

una apertura più grande senza infisso

- esiste un piccolo soppalco (ex pianerottolo della scala "morta" esistente fino al 2005) nella zona del locale di sgombero che collega con una scala il piano terra al primo.
- il camino del soggiorno ha un ripiano in muratura bassa tipo arredo che non risulta rappresentato sulle planimetrie di diritto
- numerosi spostamenti delle pareti interne rispetto a quelle autorizzate ed in particolare alcune risultano traslate di quantità superiori al 2% delle tolleranze ammesse anche se sicuramente, questo spostamento, pur non essendo stato mai disegnato, era già stato di fatto effettuato durante i lavori di trasformazione che hanno cambiato la "torneria" in civile abitazione; il tutto comunque è meglio comprensibile negli elaborati grafici allegati alla presente nello stato sovrapposto (tra condizione di diritto e quella di rilievo)
- Spostamenti anche di qualche parete perimetrale del fabbricato anche oltre la solita tolleranza del 2% in particolare sulla parete lato ovest dove c'è la finestra del ex locale di sgombero utilizzato adesso come soggiorno/letto, abbiamo uno spostamento abbastanza grande come è possibile verificare dagli elaborati grafici allegati alla presente nello stato sovrapposto (tra condizione di diritto e quella di rilievo)
- creazione di un ulteriore unità immobiliare distribuita su piano terra e primo per esigenze evidentemente di tipo familiare ma che non risulta in alcuna pratica presente al comune di Collesalveti.

inoltre esistono anche tettoie e volumi nel giardino a comune con l'altro appartamento non autorizzati, in particolare:

- quattro manufatti ad uso sgombero di qualche decina di mc eseguiti senza regolare autorizzazione e con materiali leggeri quali, legno, alluminio, vetro ecc. ecc..

Per quanto riguarda la datazione delle difformità edilizie presenti nell'immobile, possiamo dire quanto segue:

- 1) l'incremento di una unità immobiliare e cioè quella che si sviluppa al piano terra e primo risale, presumibilmente al 2006/2008 circa (cioè in anni immediatamente dopo il rogito e la costruzione della scala interna),
- 2) L'allargamento della porta tra tinello e cucina insieme alla chiusura della porta dell'ingresso che conduceva al locale di sgombero ed alla costruzione/ampliamento dei due camini interni risalgono sempre al 2006/2008 circa.
- 3) Stesso discorso vale per gli abusi esterni, manufatti sul giardino a comune sono stati eseguiti sempre intorno al 2006/2008.
- 4) per gli altri abusi (spostamento di pareti interne e perimetrali dell'edificio principale oltre le tolleranze accettabili e lo stesso soppalchino che era un ex pianerottolo), bisogna risalire al periodo tra il 1993 al 2000, anni inerenti le pratiche di recupero edilizio dell'edificio

	fino al deposito dell'agibilità e dovute ad 5) errori grafici commessi dai progettisti .
Sanabilità	Le opere non autorizzate interne ed esterne del fabbricato principale quali spostamenti di pareti effettuate quasi sicuramente in fase di costruzione e/o di cambio di destinazione d'uso della torneria e presumibilmente dovute ad errori grafici del tecnico dell'epoca, sono sanabili mentre per tutti i manufatti esterni staccati dal fabbricato principale e non autorizzati, quasi certamente non si potrà procedere a sanatoria ma si dovranno demolire con i costi indicati nell' ALL. 13. Il tutto, compresi gli aggiornamenti catastali saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Per quanto appena detto, sarà quindi onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia, di approfondire le su dette problematiche. Puntualizziamo in questa sede che il sottoscritto ha cercato soltanto di dare ai lettori della presente perizia un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi e della spettanza dei costi, che andrà, come sopra detto, approfondita con ulteriori verifiche a carico dei professionisti incaricati dall'aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene.
Costi per sanatoria e/o rimessa in pristino	€. 11.900,00
Strumenti urbanistici	POC adottato con delibera del Consiglio Comunale n.328 del 28/12/2023
Inquadramento urbanistico attuale	Zona urbanistica: Saturazione Urbana (Art. 100) Classificazione edificio:L'edificio fa parte del sistema insediativo e degli edifici post. 1940
Vincolo paesaggistico	NO

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di particolari gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento; si ricorda a questo proposito però, che il contatore dell'acqua di tutto l'edificio (compreso il piano di sopra, piano non incluso nel pignoramento) è quello dell'esecutato con i relativi sotto contatori che rilevano il consumo di acqua dell'appartamento non in oggetto e posto al piano primo e che la caldaia a legna si trova in locale autoclave esterno indicato con il medesimo subalterno (601) del giardino a comune. Bisogna poi ricordare che trattandosi di edificio pluri familiare, occorre tener conto che nelle aree scoperte non ch  nelle murature e negli orizzontamenti perimetrali e sopra tutto nelle pareti e orizzontamenti di confine tra due u.i., ci possono essere installate delle

tubazioni per servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art.

1062 del c.c. con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato. C'è infine da dire che oltre a quanto appena detto, per l'immobile oggetto di pignoramento, c'è anche un'altra particolarità da esplicitare e cioè quella del collegamento tra piano terra e primo (quest'ultimo piano di altra proprietà e non incluso nel pignoramento) mediante una scala interna peraltro legittimata con la DIA n.315 del 2005.

Questa situazione però può creare qualche perplessità sulla proprietà del vano scale e sulla servitù che il piano terra avrebbe con il piano primo e viceversa. In effetti, però sia nelle planimetrie catastali che di diritto dell'epoca del contratto di compravendita tra i sig.ri

**** ed i sig.ri ***** che nella relazione e nei disegni allegati alla DIA n.315 del 23-06-2005 del geometra ***** (immediatamente successiva all'atto di compravendita), si evince chiaramente che all'epoca del contratto di compravendita ed immediatamente dopo, questa zona era di competenza del piano terra dove era presente una scala "morta" che conduceva ad un pianerottolo che oggi è ancora di fatto presente come soppalco del piano terra (anche se non rappresentato nelle planimetrie successive al 2005) mentre, al piano primo c'era il solaio che chiudeva il vano scale attuale ed isolava la parte sovrastante da quella sottostante. Considerato quanto appena detto quindi risulta abbastanza evidente, pur non essendo l'argomento di specifica competenza del sottoscritto che, non essendoci atti sancitori questa servitù e non essendo ancora trascorsi 20 anni dal contratto di compravendita (uso capione), il vano scala fino alla quota del solaio del piano primo dovrebbe appartenere al piano terra anche se, l'aggiudicatario per ristabilire la propria e l'altrui proprietà, dovrà ricostruire eventualmente insieme al proprietario dell'appartamento del piano primo, il solaio di divisione tra le due unità immobiliari. Il presente chiarimento sulla proprietà del vano scala e sul quanto e sul come

riportare in pristino lo stesso vano così come quello sulla proprietà a comune del locale autoclave, sono stati esplicitati dallo scrivente, al solo fine di dare a chi leggerà questa perizia, un contributo indicativo sulla reale consistenza della proprietà del bene senza però ne avvallo di certezza di quanto esposto ne avvallo sulla sanabilità e/o rimessa in pristino dei luoghi ne tanto meno sulla competenza delle spese da sostenere che andranno tutte approfondite con ulteriori verifiche a carico dei legali e dei tecnici incaricati dall'aggiudicatario ed in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene.

A.5. Stato di possesso

Libero, nella disponibilità del Custode nominato. Si ricorda inoltre che, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 17 marzo 2024 alle ore 09,00 l'accesso alla u.i. è stato consentita oltre che dal custode Dr. ***** dell' I.V.G. di Livorno, anche dalla presenza in casa, sia dell'esecutato che dei suoi ***** che di fatto ci hanno aperto la parte di immobile dove è stato creato il terzo appartamento non autorizzato e nel quale essi vivono senza titolo alcuno come è anche possibile vedere dalla verifica effettuata all'Agenzia delle Entrate (All.02). Trattandosi di u.i. funzionalmente indipendente non esiste amministratore di condominio. Dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 12-03-2024, **non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.**

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare fa parte di un condominio	
Amministratore	Non è istituito un condominio
Quote condominiali	non esistendo il condominio non ci sono le quote condominiali
Quota ordinaria attuale di spettanza immobile	non presente
Regolamento condominiale	non presente

Quota millesimale generale del bene	Non presente
Spese condominiali straordinarie	non essendo costituito un condominio è chiaro che non esistono spese condominiali straordinarie deliberate;

A.7. Disciplina fiscale di trasferimento

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro

La presente vendita non è soggetta ad IVA e non rientra nella possibilità dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta imposta di registro.

A.7.2. Agevolazioni fiscali

Il bene **non possiede caratteristiche di abitazione di lusso** ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' ex art. 9 d.lgs. n° 122/2005

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie sul bene oggetto di esecuzione forzata

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le **ispezioni telematiche** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott. Antonio

Trotta di Pavia

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

Appartamento e terreno :

Part. 8754 del 22/12/1983	
Atto di compravendita del 14/12/1983	
Del Notaio ***** di Livorno (LI)	registrato a Livorno rep. 57454/9743
a favore	***** nata a Livorno (LI) il **/**/**** (C.F. *****) per la piena

proprietà	
contro	***** nato***** a ***** (PC) il **/**/****(C.F. *****) per la piena proprietà insieme alla coniuge ***** ***** nata a ***** (PC) il **/**/**** (C.F. *****) per la piena proprietà con il coniuge *****
Oggetto	L'Unità immobiliare appartamento ubicata in Collesalveti Località Stagno e non ancora riportata nel N.C.E.U. del comune di Collesalveti ma denunciata presso l'UTE di Livorno in data 21/03/1983 con schede n.ri 1414,1415 e 1416 e l'area su cui sorge la casa è riportata al N.C.T. , del comune di Collesalveti al Foglio 55- Particelle 159- 160 e 161 , derivate per frazionamento rispettivamente dalle particelle n. 85,97 e 96.

Part. 172 del 07/01/2004	
Denuncia di successione ufficio del registro di Livorno in data 25/11/2003 rep.52/945 per il decesso in data 24-04-2003 di ***** (C.F. *****)	
a favore	**** ***** nato il **_**-**** a ***** (C.F. *****) e **** ***** nato il **_**-** a Livorno (C.F. *****) ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà
Contro	***** nata a Livorno (LI) il **/**/**** (C.F. *****) per la piena proprietà ***** nata a Livorno (LI) il 05/01/1936 (C.F. *****) per la piena proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55 , Particella 159, sub.602 e terreno terreno censito al N.C.T . al F.55 part.160 <i>L'accesso all'immobile in oggetto avviene a mezzo del terreno censito al F.55 part.160 che si affaccia sulla via Sacco e Vanzetti .</i>
Note	Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di *****

Part. 1749 del 24/06/2003	
Atto di Rinuncia all'eredità del coniuge di ***** sig. **** ***** nato a ***** il **_**-** c.f. ***** a favore dei figli	
Del Notaio Dr.ssa ***** di ***** registrato a Livorno il 24/06/2003 rep.60398 Livorno (LI)	
a favore	**** ***** nato il **_**-**** a Livorno (C.F. *****) e **** ***** nato il **_**-**** a Livorno (C.F. *****)
Contro	Coniuge ***** M.P., sig. **** ***** c.f. *****
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55 , Particella 159, sub.602 e terreno terreno censito al N.C.T . al F.55 part.160 <i>L'accesso all'immobile avviene a mezzo terreno censito al F.55 part.160 che si affaccia sulla via Sacco e Vanzetti Comune Collesalveti fraz. Stagno.</i>

Part.4216 del 22/04/2005

Atto di compravendita del 21/04/2005 rep.53651/12369	
Del Notaio Dr.ssa *****di Livorno (LI)	registrato a Livorno il 22/04/2005 ai n.ri 8410/4216
a favore	***** nato il **-*_* a Livorno (C.F. *****) per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni e ***** nata il **-*_* a Livorno (C.F. *****) per la quota di 1/1 usufrutto .
Contro	**** nato il **-*_* a Livorno (C.F. *****) e **** nato il **-*_* a Livorno (C.F. *****) ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55 , Particella 159, sub.602 e terreno censito al N.C.T. al F.55 part.160. Si precisa che si intendono compresi nella vendita le relative ragioni sulle parti comuni ove esistenti, in particolare sul giardino a comune dei fabbricati distinto al catasto del comune di Collesalveti terreni <i>al F.55 part.159 ed al catasto fabbricati al F.55 part.159 sub.601</i>

Part.12007 del 15/11/2005	
Atto di rinuncia usufrutto del 14/11/2005 rep.54885	
Del Notaio Dr.ssa *****di Livorno (LI)	trascritto a Livorno il 15/11/2005 ai n.ri 24148/12007
a favore	***** nato il **-*_* a Livorno (C.F. *****) per la quota di 1/1 usufrutto
Contro	***** nata il 16-04-1950 a Livorno (C.F. *****) per la quota di 1/1 usufrutto .
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55 , Particella 159, sub.602 e terreno censito al N.C.T. al F.55 part.160. Si precisa che si intendono compresi nella vendita le relative ragioni sulle parti comuni ove esistenti, in particolare sul giardino a comune dei fabbricati distinto al catasto del comune di Collesalveti terreni <i>al F.55 part.159 ed al catasto fabbricati al F.55 part.159 sub.601</i>

Part. 15397 del 20/12/2023	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 24/11/2023	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno	registrato a Livorno rep.4682
a favore	***** ** Sede Conegliano (TV) C.F. ***** su: a) intera piena proprietà di immobile censito al comune di Collesalveti al F. 55 part. 159 sub. 602 b) ½ piena proprietà di terreno censito al comune di Collesalveti al F.55 part. 159 sub.601 c)1/2 piena proprietà di terreni censiti F.55 part.159 e 160
Contro	***** nato il **-*_* a Livorno (C.F. *****) per la quota 1/1 della nuda proprietà dell'immobile e ½ della nuda proprietà del terreno e ***** per la quota ½ usufrutto per i terreni e 1/1 dell'usufrutto per

	<i>l'appartamento censito al F.55 part.159 sub.602</i>
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55, Particella 159,sub.602 e terreni censiti al N.C.T. al F.55 part.159 sub. 601, F.55 particelle 159 e 160

Part. 668 del 19-01-24	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 11/01/24	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno registrato a Livorno rep.81	
a favore	***** ** *** Sede ***** (TV) C.F.***** su: a) intera piena proprietà di immobile censito al comune di Collesalveti al F. 55 part. 159 sub. 602 b) ½ piena proprietà di terreno censito al comune di Collesalveti al F.55 part. 160
Contro	***** ***** nato il **-**-* a Livorno (C.F. *****) per la piena proprietà dell'immobile ed ½ della piena proprietà del terreno
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55, Particella 159,sub.602 e terreno censito al N.C.T. al F.55 part.160.

A.9.2. Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni telematiche inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno di seguito sintetizzate.

Part 2310 del 22/04/2005	
ipoteca volontaria del 21/04/2005 a garanzia di mutuo fondiario	
Del Notaio Dr.ssa ***** di Livorno (LI) registrato a Livorno rep.53652/12370	
a favore	***** con sede a ***** C.F.***** importo tot €. 162.300,00, importo totale € 243.450,00 e durata 30 anni
Contro	***** ***** nato il **-*-* a Livorno (C.F. *****) per la quota 1/1 nuda proprietà e ***** ***** per la quota 1/1 usufrutto dell'appartamento ***** ***** nato il **/**/ a Livorno (C.F. *****) per la quota 1/2nuda proprietà e ***** ***** per la quota 1/2usufrutto per il terreno
Oggetto	Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario-capitale €. 162.300,00 e totale 243.450,00 e durata 30 anni. Gravante su unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno Via sacco e Vanzetti 1 piano terra censita NCEU al Foglio 55 part. 152 sub 602 e terreno censito al NCT al F.55 particella 160

A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento

In seguito al decreto di trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità già precedentemente elencate. Dette formalità potranno essere completamente cancellate

non andando a colpire altri beni.

Part 2310 del 22/04/2005 ISCRIZIONE	
ipoteca volontaria del 21/04/2005 a garanzia di mutuo fondiario	
Del Notaio Dr.ssa ***** di Livorno (LI)	registrato a Livorno rep.53652/12370
a favore	Banca ***** s.p.a. con sede a ***** C.F. ***** importo tot €. 162.300,00, importo totale € 243.450,00 e durata 30 anni
Contro	***** ***** nato il **-*-**** a Livorno (C.F. *****) per la quota 1/1 nuda proprietà e ***** ***** per la quota 1/1 usufrutto dell'appartamento ***** ***** nato il **-*-**** a Livorno (C.F. *****) per la quota 1/2 nuda proprietà e ***** ***** per la quota 1/2 usufrutto per il terreno
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario-capitale €.</i> 162.300,00 e totale 243450,00 e durata 30 anni. <i>Gravante su unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno Via sacco e Vanzetti 1 piano terra censita</i> NCEU al Foglio 55 part. 152 sub 602 e terreno censito al NCT al F.55 particella 160

Part. 15397 del 20/12/2023 TRASCRIZIONE	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 24/11/2023	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno	registrato a Livorno rep.4682
a favore	***** ** *** Sede ***** C.F. ***** su: a) intera piena proprietà di immobile censito al comune di Collesalveti al F. 55 part. 159 sub. 602 b) ½ piena proprietà di terreno censito al comune di Collesalveti al F.55 part. 159 sub.601 c) 1/2 piena proprietà di terreni censiti F.55 part.159 e 160
Contro	***** ***** nato il **-*-**** a Livorno (C.F. *****) per la quota 1/1 della nuda proprietà dell'immobile e ½ della nuda proprietà del terreno e ***** ***** per la quota ½ usufrutto per i terreni e 1/1 dell'usufrutto per l'appartamento censito al F.55 part.159 sub.602
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55, Particella 159,sub.602 e terreni censiti al N.C.T. al F.55 part.159 sub. 601, F.55 particelle 159 e 160

Part. 668 del 19-01-24 TRASCRIZIONE	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 11/01/24	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno	registrato a Livorno rep.81
a favore	***** ** *** Sede ***** C.F. ***** su: a) intera piena proprietà di immobile censito al comune di Collesalveti al F. 55 part. 159 sub. 602 b) ½ piena proprietà di terreno censito al comune di Collesalveti al F.55 part. 160
Contro	***** ***** nato il **-*-**** a Livorno (C.F. *****) per la piena proprietà dell'immobile ed ½ della piena proprietà del terreno

Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Collesalveti Località Stagno e censite al N.C.E.U. al Foglio 55, Particella 159,sub.602 e terreno censito al N.C.T. al F.55 part.160.
----------------	---

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **18/03/2024**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento, congiuntamente al Custode nominato dott. **** * incaricato I.V.G; L'unità immobiliare risultava **libera** con le modalità riportate nel verbale di primo accesso redatto dal custode dell'immobile e ci veniva aperta dal pignorato alla presenza anche dei genitori anziani che vivono (senza titolo) nella parte dell'immobile ricavata da porzioni degli appartamenti del piano terra e primo, parte questa non autorizzata alla divisione che è stata invece eseguita (All. **02**).

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

L'immobile è ubicato nel Comune di Collesalveti, località "Stagno", via Sacco e Vanzetti n.1 al piano terreno.

L'accesso alla **unità immobiliare oggetto di esecuzione** avviene prima attraversando una piccola striscia di terreno lungo strada individuato al NTC di Collesalveti al F55 part.160 la cui piena proprietà è per $\frac{1}{2}$ dell'esecutato e per l'altro $\frac{1}{2}$ della proprietà facente capo al piano primo e successivamente, attraverso un cancello pedonale e/o uno carrabile si giunge ad un giardino recintato a comune tra l'appartamento pignorato e l'altro appartamento posto al piano primo del medesimo edificio. Il giardino insieme ad una piccola porzione di un manufatto autorizzato indicata come locale autoclave, sono individuati catastalmente con lo stesso identificativo e cioè come beni comuni non censibili indicati al NCEU di Collesalveti al F.55 part. 159 sub.601. L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ad uso **abitazione civile** ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terra rialzato con annesso anche un giardino a comune con l'appartamento del piano superiore.

L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte ed i suoi annessi, furono costruiti con licenza edilizia n. 46 del 22/05/1975. L'edificio fu costruito a carattere artigianale con al piano terra una officina ospitante macchine utensili detti torni, "torneria" appunto, come scritto sui disegni dell'epoca ed al piano primo un alloggio per il proprietario della "torneria". La pratica al comune fu presentata a nome del sig ***** ed a firma del geometra *****. Dopo questa pratica originaria, a seguire, si sono avute le ulteriori seguenti pratiche:

1) Pratica n. 99 del 27-08-1980 per ampliamento del locale di sgombero esterno, a firma del geometra ***** e sempre a nome di ***** e della moglie *****.

2) Pratica n. 275 del 28-11-1985 protocollo n. 16763 a nome della sig.ra ***** che era un condono edilizio ai sensi della L.47/85 di un locale di sgombero, di una veranda al piano primo e comprendeva anche altri abusi negli appartamenti in particolare la ristrutturazione che aveva portato alla destinazione residenziale di volumi che altrimenti dalla concessione originaria sarebbero stati destinati ad altri usi, appunto la "torneria". Gli abusi dichiarati erano stati commessi negli anni 1980/81 e la pratica si concluse con la concessione in sanatoria n. 41 del 21-09-1988.

3) Alle pratiche precedentemente indicate seguì la pratica n. 228/87 a nome della sig.ra ***** per la trasformazione da "torneria" ed alloggio del proprietario in tre appartamenti ad uso residenziale. Questa pratica però palesemente in contrasto con il p.r.g. dell'epoca non è mai stata accolta.

4) Ulteriore pratica fu la n. 0081/93 riguardante il piano di recupero di fabbricato collegata alla concessione edilizia n. 0021/95 in cui si fanno modifiche agli attuali due appartamenti presenti nell'edificio a firma dell'ing. *****.

5) seguita dalla pratica edilizia n. 493/95 collegata alla concessione edilizia n. 0033/1996 e successive varianti in corso d'opera sempre legate al recupero del fabbricato, di seguito indicate:

6) DIA del 29-01-1998 prot. 1856

7) DIA del 30-01-1999 prot.1989

8) certificazione di agibilità del 08-11-2000

9) Pratica DIA n. 315 del 23-06-2005 lavori di straordinaria manutenzione con la modifica di una scala interna al piano terra per accedere al piano primo, trasformazione di una finestra in una portafinestra al piano terra con l'esecuzione di un piccolo ballatoio a tre scalini sul prospetto nord (All.08).

L'appartamento pignorato, al quale si accede mediante pochi scalini ed un pianerottolo esterno, internamente è costituito da:

un grande ingresso-soggiorno con camino; una cucina-Tinello alla quale si può accedere direttamente dal giardino mediante piccolo ballatoio di pochi scalini; un ingresso che porta alle due camere ed al grande bagno-w.c.. L'ingresso però, contrariamente a quanto indicato sulle planimetrie catastali e di diritto, è chiuso, (è stata infatti tamponata la porta in fondo allo stesso) e non conduce più, come invece si evincerebbe dalle planimetrie catastali e depositate alla casa comunale, al locale di sgombero con sottoscala, anche questo collegato al giardino mediante un ulteriore piccolo ballatoio di pochi gradini. La proprietà dell'appartamento del piano terra infatti, in accordo presumibilmente con quella del piano primo, hanno di fatto diviso quest'ultima parte dei reciproci appartamenti dal resto delle due unità immobiliari di loro proprietà (sia al piano terra che primo), al fine di creare un ulteriore unità immobiliare a se stante su due livelli che abbia il soggiorno/letto al piano terra nel ex locale di sgombero e camera/e, bagno/i ecc. in una porzione del piano primo, con il collegamento costituito dalla scala indicata nella pratica DIA n. 315/2005 di manutenzione straordinaria, questa ulteriore u.i. però è stata eseguita senza le dovute autorizzazioni e quindi di fatto è abusiva. Esiste poi anche un piccolo locale autoclave individuato al catasto fabbricati (sull'elaborato planimetrico) con lo stesso subalterno del giardino a comune e cioè con il 601. Questa situazione farebbe ovviamente presupporre, che la proprietà del locale autoclave fosse a comune con l'appartamento del piano di sopra ma, questa cosa non viene esplicitata nell'atto di compravendita a favore di *****

***** e pertanto può rimanere il dubbio sulla proprietà di questo locale autoclave. Nel locale appena detto sono peraltro posti sia la caldaia a legna dell'appartamento in oggetto sia il contatore dell'acqua. A questo proposito va specificato che per quanto riguarda il contatore principale dell'acqua, questo risulta a nome del pignorato e serve, oltre che l'appartamento del piano terra anche quello del piano primo con l'ausilio di un contatore secondario a valle che rileva il consumo di quest'ultima unità immobiliare. Oltre a quanto appena detto, per l'immobile oggetto di pignoramento, c'è anche un'altra particolarità da esplicitare e cioè quella del collegamento tra piano terra ed il piano primo mediante una scala interna (il piano primo infatti risulta di altra proprietà e non è chiaramente incluso nel pignoramento). Ovviamente questa situazione può creare qualche perplessità sulla proprietà del vano scale ma in effetti, sia nelle planimetrie catastali che di diritto dell'epoca del contratto di compravendita tra i sig.ri **** ed i sig.ri ***** che nella relazione e nei disegni allegati alla DIA n.315 del 23-06-2005 a firma del geometra ***** (immediatamente successiva all'atto di compravendita), si evince chiaramente che all'epoca del contratto di compravendita ed immediatamente dopo, questa zona era di competenza del piano terra dove era presente una scala "morta" che andava ad un pianerottolo che ad oggi, di fatto è ancora presente come soppalco del piano terra (anche se non compare sulle planimetrie di diritto) mentre al piano primo c'era il solaio che chiudeva ed isolava la parte sovrastante da quella sottostante. Considerato quanto appena detto risulta abbastanza evidente, a parere del sottoscritto che il vano scala fino alla quota del solaio del piano primo appartenga al piano terra anche se, l'aggiudicatario per ristabilire la propria e l'altrui proprietà, dovrà ricostruire congiuntamente al proprietario dell'appartamento del piano primo il solaio di divisione tra le due unità immobiliari. Il presente chiarimento sulla proprietà del vano scala così come quello sulla proprietà del locale autoclave sono stati fatti al solo fine di dare, a chi leggerà questa perizia, un contributo indicativo sulla reale consistenza della proprietà del bene senza però ne avvallo di certezza di quanto esposto ne avvallo sulla sanabilità e/o rimessa in pristino dei

luoghi, che andranno approfondite con ulteriori verifiche a carico dei legali e dei tecnici incaricati dall'aggiudicatario ed in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene.

L'abitazione ha pareti sia interne che esterne intonacate e tinteggiate, che attualmente si presentano in uno stato buono di manutenzione.

I pavimenti, rivestimenti, infissi ed accessori sono di buona qualità, i pavimenti di tutto l'appartamento sono in gres porcellanato o simili bagno compreso, così come i rivestimenti della cucina e del bagno sono in gres porcellanato. Gli infissi interni sono tutti di legno colore marrone scuro, mentre gli esterni sono per la stragrande maggioranza in legno con vetro camera e con avvolgibili chiari in plastica, anche se gli infissi della ulteriore u.i. al piano terra sono in p.v.c. color legno. Il portoncino di ingresso e di legno e quello dell'appartamento non legittimato è di tipo blindato, color marrone.

La copertura è a falde inclinate con manto in embrici di laterizio, non visibile dalla strada perché dietro una cornice verticale di colore grigio chiaro.

Gli impianti presenti sono i seguenti:

- Impianto di riscaldamento autonomo costituito da elementi radianti tradizionali in ghisa ed una caldaia a legna posta nel locale autoclave indicato con il sub. 601 sull'elaborato planimetrico (uguale a quello del giardino a comune).
- Impianto idrico-sanitario con contatore dell'acqua a comune con l'appartamento del piano superiore e con contatori che effettuano la ripartizione dei consumi tutti posti nel solito locale autoclave.
- Impianto elettrico, come dichiarato dall'esecutato con salvavita
- Impianto del gas.
Come dichiarato dall'esecutato gli impianti essendo vetusti non sono accompagnati dalle certificazioni
- Esiste un impianto di climatizzazione nella camera più piccola la cui funzionalità

però non è garantita.

La funzionalità di tutti gli impianti comunque non è garantita, si ritiene quindi che dovranno essere effettuati interventi di manutenzione ed integrazione degli stessi per renderli efficaci e utilizzabili.

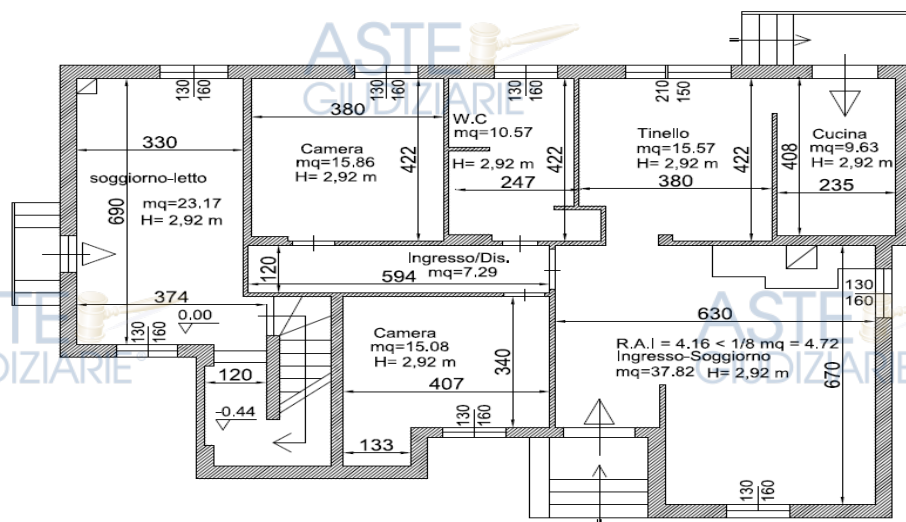
Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. **06**) e gli elaborati grafici di rilievo (All. **07**).

Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

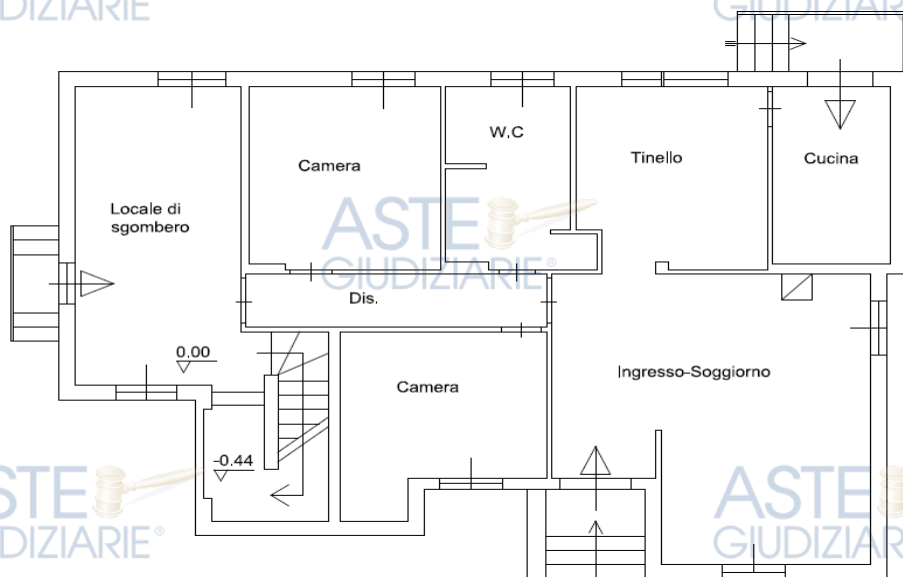
superfici utili (calpestabili)	
Appartamento piano terra	
Locali	Sup. mq (circa)
Soggiorno – pranzo	37,82
Cucina	9,63
Tinello	15,57
Camera doppia grande	15,86
Camera doppia più piccola	15,08
Bagno	10,57
Ingresso/disimpegno	7,13
Stato attuale Soggiorno-letto/di diritto Locale di Sgombero	23,17
Zona occupata dalla scala interna di competenza appartamento p.t.	4,7
Sottoscala	3,45
Totale mq utili piano terra	
Circa 143	
Totale mq lordi piano terra	
Circa 168,5	
Giardino a comune con immobile piano primo (non essendo richiesto un rilievo strumentale si sono presi i mq catastali)	1945
Striscia di terreno fronte strada per la proprietà pari ad 1/2	Catastali 195

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo ed alcune fotografie significative dell'immobile:

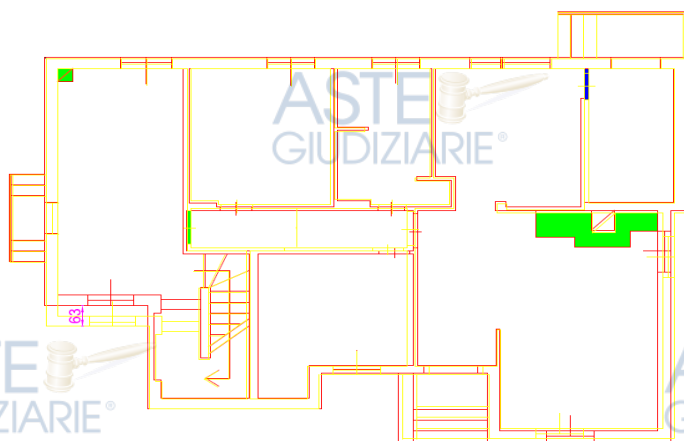
STATO DI RILIEVO



STATO COME DA PRATICHE DEPOSITATE



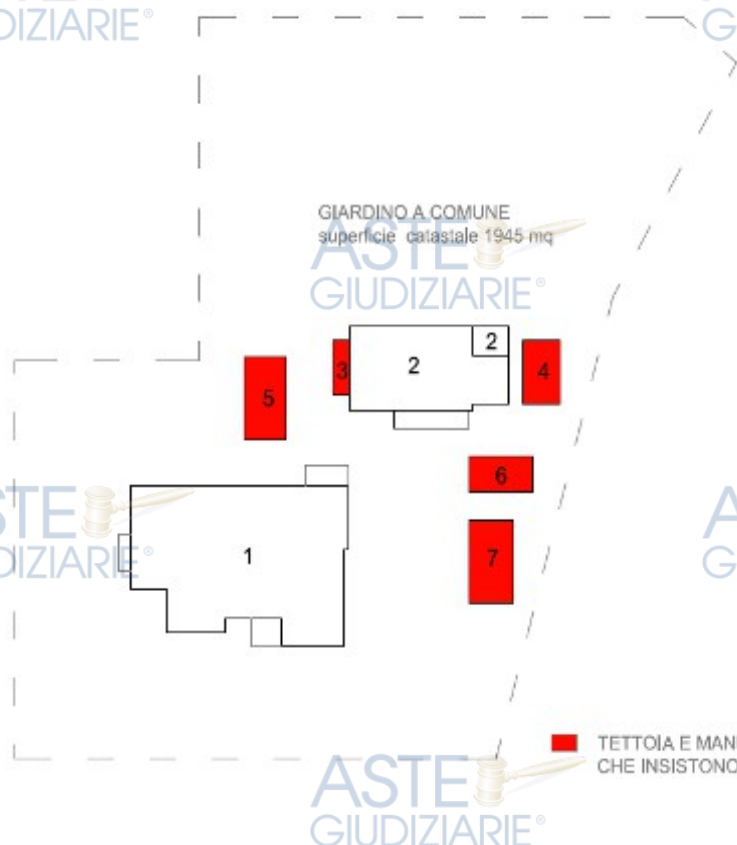
STATO SOVRAPPOSTO



- COSTRUITO
- DEMOLITO
- PLANIMETRIA COME DEPOSITI AL COMUNE
- STATO DI RILIEVO

SITUAZIONE ANNESSI ESTERNI





LEGENDA

- | |
|---|
| 1 edificio principale piano terra e primo |
| 2 manufatti autorizzati pratica n. 315/05 |
| 3 tettoia non autorizzata |
| 4 manufatto non autorizzata |
| 5 manufatto non autorizzato |
| 6 manufatto non autorizzato |
| 7 manufatto non autorizzato |

FOTO ESTERNO EDIFICIO VISTO DALLA STRADA

FOTO ESTERNO EDIFICIO VISTO DALL'INTERNO DEL GIARDINO A COMUNE



FOTO INTERNO APPARTAMENTO (ingresso/soggiorno con camino)



FOTO INTERNO APPARTAMENTO (ex locale di sgombero attuale soggiorno/letto)



B.2. Caratteristiche fabbricato di cui fa parte l'appartamento al p.t.

Il fabbricato: L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito con licenza edilizia n. 46 del 22/05/1975

L'edificio è un fabbricato (palazzina bifamiliare) formato da due piani fuori terra e composto, a meno degli abusi presenti, da due appartamenti con ingresso indipendente che si estendono, per lo stato di diritto, quello in oggetto completamente al piano terra rialzato e l'altro completamente al piano primo. In realtà, la proprietà dell'appartamento del piano terra, in accordo presumibilmente con quella del piano primo, hanno di fatto diviso quest'ultima parte di appartamenti dal resto delle reciproche unità immobiliari (sia al piano terra che primo), al fine di creare un ulteriore unità immobiliare a se stante su due livelli che abbia un soggiorno/letto al piano terra nel locale di sgombero e camera/e e bagno in una porzione del piano primo (porzione che trattandosi di u.i. non inclusa nel pignoramento, il sottoscritto non ha ovviamente visitato). Il tutto è collegato dalla scala

eseguita con la pratica DIA n. 315 del 2005 per manutenzione straordinaria ma questo aumento di u.i., all'interno del fabbricato è stato però eseguito senza le dovute autorizzazioni dell'amministrazione comunale e trattandosi di appartamento che interessa due u.i. di cui una pignorata e l'altra no, dovrà essere rimesso in pristino a cura e spese dell'aggiudicatario e presumibilmente del proprietario del piano primo. Per quanto appena detto, sarà onere dell'aggiudicatario, mediante i propri professionisti di fiducia, l'approfondimento delle suddette problematiche che, in questa sede, sono state esposte al solo fine di dare a chi leggerà questa analisi peritale, un contributo indicativo sulla situazione urbanistica, edilizia ecc. ecc. del bene, senza avvallo sulla sanabilità o messa in pristino dei luoghi e della sostenibilità delle spese da parte dei vari soggetti interessati; il tutto cioè andrà approfondito con ulteriori verifiche a carico dei tecnici e dei legali incaricati dall'aggiudicatario ed in merito anche alle normative vigenti in materia, al momento dell'aggiudicazione del bene. Esternamente l'immobile presenta le facciate esterne ben intonacate e pitturate, gli infissi, con avvolgibili chiari in plastica o simili, in legno, la copertura nascosta da una cornice di colore grigio chiaro, ha tipologia a più falde in pendenza e manto in tegole di laterizio. La struttura portante è in c.a. e nel complesso l'edificio risulta in buono stato di manutenzione. Il giardino a comune con l'appartamento soprastante è caratterizzato dalla presenza di alberature ed elementi di vegetazione tipici della zona ed al suo interno ha anche un piccolo locale autoclave necessario ad accogliere parti fondamentali degli impianti idrico e riscaldamento di entrambi gli immobili.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione dell'immobile è distante dal centro abitato e da tutti i servizi urbani principali, in zona industriale, circondata da capannoni di tipo industriale/artigianale, uffici, immobili ad uso abitativo e per raggiungere il centro abitato con alcuni servizi essenziali, è necessario l'uso di un mezzo privato. La zona presenta le caratteristiche tipiche delle aree industriali/artigianali, con bassa densità di edilizia abitativa e presenza di alta densità

industriale/artigianale.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta delle modalità di vendita dei lotti

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un solo appartamento con giardino a comune, si ritiene di procedere alla costituzione di un solo lotto di vendita.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del “valore di mercato del bene”, e successivamente del “valore o prezzo a base d’asta”.

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell’estimo, si deve individuare lo “scopo della stima”, che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente.

“L’estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica ... per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ...”
quindi “ *il valore non è ... un carattere intrinseco del bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base a diversi scopi per cui viene valutato*”.

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d’asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti. Il valore di mercato scaturisce dall’equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per

compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso. Il prezzo a base dell'asta giudiziaria diversamente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente. Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra valore di mercato e valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Scopo della stima è quindi la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dati reperibili sul mercato:

- Il **metodo del confronto** di mercato: si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione delle diverse caratteristiche, le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.
- Il **metodo finanziario**: si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando

sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...

- Il **metodo dei costi**: Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato. Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza, la disponibilità di dati di mercato reperibili e l'affidabilità degli stessi, si è ritenuto procedere alla stima con il **metodo del confronto di mercato**.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l' M.C.A. (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare in linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto. La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (**Foglio 55 Comune di Collesalveti**) per la categoria catastale **A/2**, abbiamo trovato un solo immobile idoneo alla comparazione con quello oggetto di stima, per cui la ricerca è stata ampliata anche ai fogli catastali limitrofi o con caratteristiche di densità e collocazione dell'abitato simili che hanno fornito risultati accettabili, in particolare relativamente la nostra attenzione si è rivolta al **Foglio 27 del Comune di Collesalveti** in una zona limitrofa detta frazione del Villaggio Emilio contigua a quella di ubicazione del Subjet. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal

17/11/2022 al 19/12/2023, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento. La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi sono di seguito riportati:

comparabile A	
Atto di compravendita del 15/11/2022 n. rep 7439/5952	
Notaio dr. ***** di Livorno	Trascritto a Livorno il 17/11/2022 part. 14762
Oggetto: unità immobiliare (F. 55; part. 259; sub. 601) ad uso civile abitazione ubicata nel comune di Collesalveti frazione Stagno via Aiaccia n. 6A piano terra con consistenza catastale di vani 3,5 per complessivi 86 mq composto da cucina/soggiorno, ingresso, bagno, camera singola e matrimoniale, posto auto pertinenziale scoperto di 10 mq. (F.55 part.259 sub. 24), classe energetica G, anno di costruzione 1985, cambio destinazione d'uso 2011 con opere nel 2014 opere edilizia libera interne 2017 e opere in bagno 2022. No condizionatori, si riscaldamento autonomo	
Prezzo complessivo €. 130.000,00 di cui il posto auto €. 10.000,00	

comparabile B	
Atto di compravendita del 21/11/2023 n. rep 1744/1506	
Notaio dott. **** di Livorno	Trascritto a Livorno il 28/11/2023 part.14378
Oggetto: unità immobiliare (F. 27; part. 247; sub. 3) ad uso civile abitazione ubicata nel comune di Collesalveti frazione Villaggio Emilio/stagno via Amedeo Modigliani n. 7 piano primo con consistenza catastale di vani 7 per complessivi 118 mq totali e senza balconi 114 mq composto da ingresso,cucina, sala da pranzo, bagno, quattro camere, ripostiglio e due balconi. Fa parte di questo comparabile anche un garage pertinenziale di 20 mq. Con 7 mq pertinenziali (F.27 part.247 sub. 1). La classe energetica dell'appartamento costruito nel 1971 e non esistono altre pratiche edilizie è la classe F. No condizionatori, si riscaldamento autonomo. Fa parte di questo comparabile anche un terreno di circa 145 mq e per il quale si desume per la piena proprietà il valore di €. 1.200,00.	
Prezzo complessivo €. 90.000,00 di cui €. 1.000,00 per i 5/6 della piena proprietà	

comparabile C	
Atto di compravendita del 15/12/2023 n. rep 7339/3857	
Notaio dott. **** di Livorno	Trascritto a Livorno il 19/12/2023 part. 15369
Oggetto: unità immobiliare (F. 27; part. 697 graffata con 1222; sub. 605 graffata con 602) ad uso civile abitazione ubicata nel comune di Collesalveti frazione Villaggio Emilio/Stagno via otto marzo n. 4 piano primo con consistenza catastale di vani 7 per complessivi 147 mq totali e senza aree scoperte (balconi, porticato e cortile) 127 mq., composto da ingresso, disimpegno, cucina con balcone, ripostiglio, due bagni, due vani più salone grande (equivalente di quasi due vani) con grande balcone di circa 15 mq e con annesso al piano terra un porticato con cortile. Classe energetica E, anno di costruzione	

1980 e successivamente non esistono altre pratiche edilizie. Si condizionatori, si riscaldamento autonomo
Prezzo complessivo €. 220.000,00

Il metodo M.C.A. prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono in linea generale le seguenti:

Data:	Abbiamo preso in considerazione la data del rogito delle u.i. individuate per la comparazione. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra gli ultimi due semestri disponibili, dai quali è stato stimato il saggio di variazione temporale annuale del mercato locale (secondo semestre 2022 primo semestre 2023) (Tab. C02 – All. 11) si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, ha subito variazioni in aumento .
Superficie principale	Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11) ed individuato nel valore minimo dei prezzi medi delle u.i. di comparazione per tener conto della non proporzionalità dei prezzi in funzione della estensione superficiale della u.i. Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Superfici secondarie	Per tener conto delle differenti caratteristiche delle u.i. comparabili rispetto al Subjet relativamente alla dotazione di superfici secondarie (cantine, soffitte, garage, posto auto, balconi e terrazze, corti esclusive, portici e giardini, ecc...) si è preso in considerazione il prezzo marginale di dette superfici stimato e calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11). Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Servizi igienici	Il prezzo marginale di un servizio igienico è pari all'incremento di valore di un immobile che dispone di un ulteriore servizio igienico. Il prezzo marginale è stato valutato in base al costo di impianto e realizzazione di un bagno all'attualità, deprezzato per il periodo trascorso tra la data vetusta dell'abitazione e quella di stima (25%) da cui si è ricavato il valore di € 5000.00 Nel caso in esame solo la u.i. relativa al comparabile tre è dotata di due bagni e gli altri due sono invece dotati di un bagno soltanto

Impianto di riscaldamento o climatizzazione	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza. La presenza o meno dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE
Impianto di condizionamento	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza La presenza o meno dell'impianto di raffrescamento estivo è stata constatata dalla consultazione APE
Classe energetica	Al fine di tener conto della influenza e appetibilità del mercato rispetto alle diverse prestazioni energetiche delle u.i. prese a confronto, abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella stima di un costo medio al mq di superficie per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. A03. - All. 11)
Stato di manutenzione della unità immobiliare	Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente lo stato di deperimento dell'u.i. Per tener conto delle differenze di stato manutentivo tra Subjet e beni comparabili abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima. Il costo degli interventi edili per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari a 180 €/mq. (Tab. A01- All. 11) per ciascun scaglione individuato. Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni.
Stato di manutenzione dell'edificio	Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive degli edifici di ubicazione delle u.i. comparabili confrontandole con l'edificio del Subjet- Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo, per passare da un livello al successivo superiore/inferiore, pari ad una incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare presa in esame. (Tab. A02- All.11). Tale confronto è stato effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e visionando le immagini ricavabili da una ricerca sul web eventualmente mediante sopralluogo specifico per rilevare visivamente lo stato di manutenzione esterno.
Livello di piano	Abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato della u.i. (Tab. A06 - All. 11). In assenza di ascensore un immobile a parità delle altre caratteristiche, ha un valore minore all'aumentare del piano di posizione. Si è stimato un deprezzamento percentuale in funzione della collocazione altimetrica delle u.i. comparabili in rapporto al Subjet Anche nel caso in esame gli immobili considerati sono collocati a piani

	diversi
Tipologia	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche tipologiche delle u.i. (abitazioni civili, di tipo economico, ville e villini) che possono concretizzarsi tra il Subjet e le u.i. comparabili, specialmente quando la ricerca di mercato offre scarsi risultati, si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale tra le diverse tipologie attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All.11). Nel caso in esame tutti gli immobili sono costituiti dalla stessa tipologia, detto parametro risulta quindi ininfluente.
Funzionalità	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributivo-funzionali delle u.i. presa a comparazione si sono prese in considerazione cioè le seguenti caratteristiche: Dimensioni ambienti e forma:: valuta la dimensione e forma degli ambienti principali esistenti; Funzionalità planimetrica:: organizzazione planimetrica, presenza di zone morte o aree poco funzionali, eccessivi disimpegni ecc... Luminosità: viene valutata in funzione della posizione e ampiezza delle finestre; Presenza di zone morte: valuta La presenza di zone poco funzionali, quantità di disimpegni, ripostigli ecc... Funzionalità altimetrica: Dislocazione altimetrica degli spazi (appartamento su un livello o più livelli), accesso autonomo o in comune ecc.. Servizi igienici: Dimensione, forma, collocazione, qualità dei servizi igienici Rapporto con gli spazi esterni: Presenza, dislocazione e funzionalità degli spazi esterni, giardini, balconi e terrazze La (Tab. B02 - All.11) combinando i precedenti fattori restituisce un livello di funzionalità complessivo della u.i.. Si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale del valore di un immobile per ogni variazione di livello.
Pregio	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato in relazione all'immagine pubblica, di aspetto architettonico e /o storicità di un edificio si sono stabiliti quattro livelli valutando un incremento/decremento percentuale sul valore dell'immobile rispetto alla situazione ritenuta ordinaria (Tab.C05- All.11) Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati dallo stesso livello di pregio dell'edificio, detto parametro risulta quindi ininfluente.

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, nel caso in esame tenuto conto che tutte le u.i. sono classificate nello **stesso gruppo tipologico**, sono:

la **superficie principale** della unità immobiliare, **le superfici secondarie**, la **classe**

energetica, lo **stato di manutenzione della u.i.**, la **funzionalità delle u.i.**, la **posizione urbana/territoriale**. Non si sono invece rilevate differenze relativamente alle altre caratteristiche: manutenzione dell'edificio, livello di piano, pregio dell'edificio.

Anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di servizi igienici, impianto di riscaldamento/climatizzazione, impianto di condizionamento estivo sono risultate praticamente poco diverse. Si è tenuto conto inoltre del diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando conseguentemente i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che è risultato tendenzialmente **crescente**. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 05- All. **11**) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto , per cui si ottiene quanto esposto nella sottostante tabella:

Valore di mercato teorico del bene (al lordo spese)	€. 257.887,17
Superficie commerciale dell'immobile	168,50 mq
Prezzo al metro quadro dell'immobile	1.280,54 €/mq

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

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso. Nel caso di asta

giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti che difficilmente, avranno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento. Inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta può essere stimato in maniera analitica in relazione al prezzo di mercato, mediante due metodi:

- **metodo finanziario** finalizzato ad attualizzare le maggiori spese e mancati guadagni che l'aggiudicatario deve sostenere rispetto ad un acquirente che agisca nel mercato libero, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 del c.p.c.
- **metodo del confronto** che viene sviluppato attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione di beni pignorati simili rispetto al valore di mercato mediante l'applicazione di metodi statistici basati su un campione di riferimento significativo.

Nel caso in esame procediamo utilizzando il **metodo finanziario** partendo dall'ipotesi che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e la presa di possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione delle difficoltà di presa di possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile) si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Nello specifico assumiamo come riferimento il primo incanto (il prezzo a base d'asta si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso) prendendo in esame i seguenti periodi di tempo:

A) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come in tabella

B) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella

C) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene.

In questo intervallo si può assumere :

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase espansiva e negativo in fase di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi crescente (2,13 %) .
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente si assume il valore dell' 1% annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente pari al 3,77%, vale 2,64%
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendi stato ultimo disponibile (03/2024) pari 3.48%.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio dell' 7,30% tenuto conto della tipologia abitativa e la presenza di difformità edilizie.

Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato definito mediante la stima.

In base allo sviluppo dei calcoli effettuati (vedi **tab. A**) lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari al **9,99%** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato teorico del bene	€. 257.887,17
Deprezzamento a base d'asta pari a 9,99%	€. 25.770,33
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e per regolarizzazione edilizia da sostenere)	€. 232.116,84
Costi per regolarizzazioni edilizie (sanatorie e rimesse in pristino)	€. 11.900,00
Debiti condominiali pregressi	€. 0,00

Prezzo base asta tolte tutte le spese da sostenere (ancora da arrotondare)

€.220.216,84

Visto quanto sopra, il valore a base d'asta finale, tolte tutte le spese da sostenere si assume, con le dovute approssimazioni e gli arrotondamenti, pari a :

€. 220.000,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI ED ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie e lo stato di manutenzione. Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile. A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Livorno lì, 01/07/2024

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. ***)**

ALLEGATI:

- n°01 Decreto di nomina e verbale di giuramento
- n°02 Verbale di sopralluogo con dichiarazione dell'occupante
- n°03 Estratto di mappa, Planimetrie Catastali
- n°04 Visure Catastali;
- n°05 Ispezioni Ipotecarie:Elenco formalità – Note.
- n°06 Documentazione fotografica;
- n°07 Elaborati grafici di rilievo, di diritto e sovrapposti
- n° 08 Pratiche edilizie depositate alla casa comunale
- n° 09 Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate



- n° **10** Inquadramento urbanistico



- n° **11** Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili

Comparabili - base d'asta

- n° **12** valori OMI



- n° **13** Calcolo costi per le rimesse in pristino delle difformità



- n° **14** Calcolo oneri urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione.

- n° **15** Perizia di stima in versione privacy.

