

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

————— ◇ —————

esecuzione immobiliare n° 35/2025 R.G.

- Promossa da: [REDACTED]
- contro [REDACTED]
- esperto stimatore: Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi
- Data Decreto di nomina: 26/03/2025
- Data trasmissione giuramento: 27/03/2025
- Data udienza ex 569 cpc: 13/11/2025

————— ◇ —————

LOTTO UNICO

Piena proprietà di Appartamento per civile abitazione posto in loc. Sassetta via della Sassetta n.6 P.1 nel Comune di Castagneto Carducci (LI) con annesso locale cantina posto in via della Sassetta snc P.T nel Comune di Castagneto Carducci (LI).

————— ◇ —————



LOTTO (UNICO)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 7	
---------------------------	--



sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	PROPRIETA	Quota	1/1	Debitore	

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	

3. CREDITORI PROCEDENTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	pignoramento immobiliare				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro					

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO					
dal	A favore di					
14/09/1998	notaio	PAZZAGLIA FRANCO	data	07/05/1979	repertorio	16372
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Conservatoria di Volterra	data	16/05/1979	n. particolare	1805

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

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

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

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

Periodo	ATTO					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					



	Ufficio		data		n. particolare	
--	---------	--	------	--	----------------	--

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

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



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Nella planimetria catastale dell'appartamento attualmente in atti la distribuzione interna presenta molte difformità con lo stato di fatto: la planimetria catastale originaria (in atti dal 31/10/1939) presenta due vani finestrati comunicanti non internamente suddivisi. Alla data del sopralluogo, invece, la stanza di ingresso risulta suddivisa in un locale ingresso-soggiorno ed un locale cottura, quindi tramite disimpegno, ricavato all'interno della perimetrazione della stanza, si accede al secondo vano anch'esso suddiviso come segue. In entrata è presente un disimpegno dal quale si accede ad un vano non finestrato attualmente adibito a ripostiglio; si accede inoltre ad una camera singola finestrata, e, sempre tramite il disimpegno, si accede ad un bagno completo dei necessari accessori. Detto bagno si estende, tramite un'apertura su muro portante, ad un piccolo ripostiglio finestrato, non riportato nella planimetria catastale unitamente all'apertura di accesso, ricavato all'esterno della perimetrazione del vano riportato nella planimetria catastale di impianto. Per quanto riguarda il locale cantina non risulta rilevata alcuna planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	
---	--

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

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato										

Mappale

Sub.

Diritto pignorato							

Diritto pignorato

Mappale

Sub.

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		Il titolo è opponibile alla procedura	
-----------------------------------	--	---------------------------------------	--

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento per civile abitazione di vecchia costruzione ubicato al piano primo in via della Sassetta n.6 come risulta dalla visura catastale (il civico all'entrata condominiale riporta il n.8) nel Comune di Castagneto Carducci (LI) oltre ad un locale cantina ubicato nelle vicinanze. L'appartamento fa parte di un più ampio fabbricato condominiale di n.3 piani fuori terra disposto lungo la via di Sassetta. Dalla via di Sassetta si accede al vano scale condominiale dove, salendo al piano primo, consente l'accesso all'appartamento. Dalla porta di accesso si accede ad un vano finestrato adibito a ingresso-soggiorno dotato di caminetto, da cui si accede ad un vano cottura, separato da esso da una tramezzatura. Tramite un disimpegno si accede ad un altro vano dove, tramite ulteriore disimpegno si accede ad un vano non finestrato adibito a ripostiglio, ad una camera con finestra e ad un bagno dotato dei necessari accessori. Detto bagno si estende, tramite un'apertura su muro portante ed uno scalino con lieve alzata ad un piccolo ripostiglio finestrato ricavato all'esterno della perimetrazione del vano principale. Il locale cantina annesso all'appartamento si trova ubicato a poca distanza dall'appartamento. Procedendo lungo la via della Sassetta si incontra una deviazione carrabile sulla destra, dove percorrendo una strada secondaria in discesa si giunge sulla destra ad un corridoio coperto che divide i corpi di fabbrica del caseggiato di cui l'appartamento fa parte. Lungo tale corridoio, sulla destra, come primo ingresso, è presente l'entrata del vano cantina anticipato da tre gradini di accesso e costituita da un unico vano profondo. Nella parete destra per chi eccede alla cantina sono presenti due vani porta tamponati di cui uno con architrave ad arco. Sulla parete sinistra è presente un accesso ad un piccolo locale adibito a ripostiglio, che però, come riferito dal proprietario, non fa parte della proprietà della cantina.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	94.157,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.000,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	87.157,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	78.235,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.000,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta (arrot. per difetto)	71.235,00

Valore "worst case" al lordo spese	
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore "worst case"	

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	
---	--



RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

A) ANALISI PRELIMINAREA.1 Inquadramento di immobile oggetto di analisi

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato posto nel comune di Castagneto Carducci loc. Sassetta via della Sassetta n.6 (civico dichiarato nella visura catastale) con Cantina ubicata al piano terra. In realtà il civico esposto all'ingresso condominiale risulta essere il n.8.

I beni risultano di proprietà [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di: atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Franco Pazzaglia di Cecina del 07/05/1979 rep. n. 16372 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 16/05/1979 al N. di registro generale 2495 e numero di registro particolare 1805, da

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

A.2 Identificazione catastale e verifica di coerenza

L'appartamento di civile abitazione risulta censito all'Agenzia del territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno Comune censuario di Castagneto Carducci (LI), al foglio 50, particella 7, subalterno 15, categoria A/5 classe 3, Consistenza



2,5 vani Sup. catastale 65 mq, rendita catastale € 122,66; sempre dalla visura catastale l'immobile risulta ubicato nel Comune di Castagneto Carducci (LI) Via della Sassetta n.6, piano primo, in realtà il civico esposto all'ingresso condominiale risulta essere il n.8.

La cantina risulta censita all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno Comune censuario di Castagneto Carducci (LI), al foglio 50, particella 7, subalterno 28, categoria C/2 classe 1, Consistenza 9 mq rendita catastale € 14,87; sempre dalla visura catastale l'immobile risulta ubicato nel Comune di Castagneto Carducci (LI) Via della Sassetta snc. piano terra.

Nella planimetria catastale dell'appartamento attualmente in atti (all.4), la distribuzione interna presenta molte difformità con lo stato di fatto: la planimetria catastale originaria (in atti dal 31/10/1939) presenta due vani finestrati comunicanti internamente non suddivisi. Alla data del sopralluogo, invece, la stanza di ingresso risulta suddivisa in un locale attualmente adibito a ingresso-soggiorno con caminetto e un locale cottura quindi, tramite disimpegno, ricavato all'interno della perimetrazione della stanza, si accede al secondo vano anch'esso suddiviso come segue. In entrata è presente un disimpegno dal quale si accede ad un vano non finestrato attualmente adibito a ripostiglio; si accede inoltre ad un vano finestrato adibito a camera singola, e, sempre tramite il disimpegno, si accede ad un bagno completo dei necessari accessori. Detto bagno si estende, tramite un'apertura su muro portante, ad un piccolo ripostiglio finestrato, non



riportato nella planimetria catastale unitamente all'apertura di accesso, ricavato all'esterno della perimetrazione del vano riportato nella planimetria catastale di impianto. L'unità immobiliare risulta intestata al [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (all.7).

Confini appartamento: via della Sassetta, Lunardi, vano scala salvo altri e diversi.

La cantina, trova accesso tramite una percorso carrabile in discesa ricavato sul lato destro relativamente al senso di percorrenza verso Est di via della Sassetta. Percorrendolo, si giunge ad un corridoio coperto che divide i corpi di fabbrica del cassegiato di cui l'appartamento fa parte. Lungo tale corridoio, sulla destra come primo ingresso, è presente l'entrata alla cantina costituita da un'unico vano profondo. L'accesso è difficoltoso in quanto ostruito da mobilio smontato. Si osservano comunque nella parete destra per chi accede alla cantina due vani porta di cui uno con architrave ad arco tamponati. Mentre sulla parete sinistra è presente un accesso ad un piccolo locale adibito a ripostiglio, che, come riferito dal [REDACTED] non fa parte della proprietà della cantina (all.n.7).

Confini della cantina: [REDACTED] salvo altri e diversi.

L'appartamento pertanto non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti, mentre per il locale cantina, benchè censito all'Ufficio Tecnico Erariale, non risulta rinvenuta in atti alcuna rappresentazione della planimetria (all.4-7). Per quanto sopra si dovrà procedere per quanto riguarda l'appartamento

alla regolarizzazione tramite richiesta di sanatoria ai sensi della legislazione vigente delle difformità riscontrate presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Castagneto Carducci e/o alla rimissione in pristino qualora ciò non fosse possibile in tutto o in parte in quanto non autorizzato dal Comune di Castagneto Carducci (LI). A parere dello scrivente risulta di dubbia sanabilità l'ampliamento del bagno ricavato al di fuori della perimetrazione catastale dell'appartamento. Le modifiche interne descritte, se pur non rilevate come autorizzate da ricerca condotta presso gli archivi di Edilizia Privata del Comune di Collesalveti con ausilio del funzionario ad essa preposto, appaiono invece di più agevole sanabilità, in quanto interne all'unità immobiliare e tese ad una idonea fruibilità della stessa. Conseguentemente si dovrà procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale per l'appartamento, compresa quella della cantina attualmente non rinvenuta in atti, con un costo stimato complessivo di € 7.000,00 circa incluse le spese tecniche.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'unità immobiliare per civile abitazione, oggetto di pignoramento, dalle caratteristiche costruttive dell'appartamento e del contesto immobiliare dove è inserita, evidenzia che è stata realizzata presumibilmente in epoca anteriore al 1900, pertanto non esistono pratiche edilizie dell'epoca della costruzione se non la planimetria catastale di impianto reperita, depositata a posteriori, che reca la data del 31/10/1939 allegata agli atti

(Vedi all.4). Da ricerca effettuata presso l'archivio di Edilizia privata del Comune di Castagneto Carducci (LI) non risultano presentate pratiche edilizie afferenti l'immobile in oggetto che legittimino l'attuale distribuzione interna. La ricerca di pratiche edilizie è stata effettuata tramite funzionario del Comune all'uopo abilitato oltre che per nominativo, nell'applicativo telematico predisposto, anche per nominativo nelle schede cartacee a disposizione dei tecnici per ricerche di archivio dei dati di protocollo dei progetti depositati nel corso degli anni presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune. Pertanto la planimetria catastale di impianto depositata il 31/10/1939 risulta ad oggi essere l'unico documento reperito come documentazione edilizia disponibile per poter effettuare considerazioni circa la legittimità dello stato di fatto. Non risultano pertanto disponibili, nè le certificazioni di conformità degli impianti nè la certificazione di agibilità dell'immobile.

L'immobile si trova ubicato al piano primo ed è parte di un più ampio fabbricato disposto lungo la via della Sassetta del Comune di Castagneto Carducci al civico indicato al portone di ingresso n.8. L'appartamento e la sua distribuzione interna non risultano conformi alla planimetria catastale attualmente in atti. In particolare, come già osservato, la planimetria catastale originaria (in atti dal 31/10/1939) presenta due vani finestrati, comunicanti non suddivisi. Alla data del sopralluogo, invece, la stanza di ingresso con caminetto, risulta suddivisa in un locale adibito a ingresso-soggiorno con caminetto e in un locale cottura e, tramite disimpegno, ricavato all'interno della perimetrazione



della stanza, si accede al secondo vano anch'esso suddiviso come segue. In entrata è presente un disimpegno dal quale si accede ad un vano non finestrato attualmente adibito a ripostiglio, si accede inoltre ad una camera singola finestrata, e, sempre tramite il disimpegno, si accede ad un bagno completo dei necessari accessori. Detto bagno si estende, tramite un'apertura su muro portante ed un gradino con lieve alzata, ad un piccolo ripostiglio finestrato, non riportato nella planimetria catastale unitamente all'apertura di accesso, ricavato all'esterno della perimetrazione del vano riportato nella planimetria catastale di impianto. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica e rilievo planimetrico allegati (All.6-7). Da ricerca effettuata presso il Comune di Castagneto Carducci (LI) non è stato possibile rinvenire alcun atto abilitativo alle difformità rilevate dalla planimetria catastale in atti.

L'appartamento per i motivi esposti risulta non conforme.

Per quanto riguarda la cantina, la stessa trova accesso tramite una percorso carrabile in discesa ricavato sul lato destro relativamente al senso di percorrenza verso Est di via della Sassetta. Percorrendolo, si giunge sulla destra ad un corridoio coperto che divide i corpi di fabbrica del casseggiato di cui l'appartamento fa parte. Lungo tale corridoio, sulla destra come primo ingresso, è presente l'entrata alla cantina costituita da un'unico vano profondo. L'accesso è difficoltoso in quanto ostruito da mobilio smontato. Si osservano comunque nella parete destra per chi accede alla cantina due vani porta tamponati di cui uno con architrave ad arco. Mentre sulla parete sinistra è



presente un accesso ad un piccolo locale adibito a ripostiglio, che, come riferito dal [REDACTED], non fa parte della proprietà della cantina.

Non è stata rilevata agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale una planimetria catastale depositata, nè, data la vetustà del complesso immobiliare di che trattasi, sono state rilevate in deposito presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Castagneto Carducci (LI) pratiche edilizie afferenti gli immobili in questione, pertanto, della cantina, sono disponibili meramente i riferimenti catastali ed il rilievo dello stato di fatto eseguito dallo scrivente per quanto lo stato di accessibilità dei luoghi ha permesso di apprezzare.

A.4 Gravami sulla proprietà

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni in regime condominiale

A.5 Stato di possesso

L'appartamento per civile abitazione in oggetto attualmente risulta abitato [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] come risulta dalla sua dichiarazione sul verbale di sopralluogo allegato alla presente. Secondo quanto riscontrato da visura presso l'Agenzia delle Entrate, come da documentazione allegata (All.5), alla data del 24/04/2025, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, [REDACTED]

Cecina da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la

quota di 1/1 relativamente ai beni oggetto della procedura
esecutiva censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto

Carducci (LI) come segue:

-Appartamento censito al foglio 50, particella 7, subalterno 15,
categoria A/5 classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 65
mq, 65 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 122,66

-Locale deposito censito al foglio 50, particella 7, subalterno
28, categoria C/2 classe 1, Consistenza 9mq, rendita catastale €
14,87

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- N.8650/1388 del 24/12/2015 nascente da ipoteca volontaria
concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore: [REDACTED]

[REDACTED] azioni
sede [REDACTED]

[REDACTED] di € 200.000,00 da estinguersi
in anni tredici; gravante sugli immobili oggetto di procedura
esecutiva, a carico di [REDACTED] qualità di debitore
ipotecario [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, e

[redacted] non datore [redacted]

[redacted] sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto Carducci (LI) censiti come segue:

-Appartamento censito al foglio 50, particella 7, subalterno 15, categoria A/5 classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 65 mq, 65 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 122,66

-Locale deposito censito al foglio 50, particella 7, subalterno 28, categoria C/2 classe 1, Consistenza 9mq, rendita catastale € 14,87

-N. 1620/263 del 03/03/2016 nascente da ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, a favore di [redacted]

[redacted] e domicilio ipotecario eletto presso [redacted], per complessivi Euro 151.574,03 a garanzia di un debito, in linea capitale, di Euro 119.961,33 oltre interessi a carico [redacted]

[redacted] debitore ipotecario [redacted] il [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà relativamente agli immobili oggetto di procedura:

-Appartamento censito al foglio 50, particella 7, subalterno 15, categoria A/5 classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 65 mq, 65 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 122,66

-Locale deposito censito al foglio 50, particella 7, subalterno 28, categoria C/2 classe 1, Consistenza 9mq, rendita catastale € 14,87



oltre ad altre unità negoziali con altri diritti di proprietà.

-N. 3843/461 del 08/05/2024 nascente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, [REDACTED] per Euro 464.820,00 a carico [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario nato a [REDACTED] di piena proprietà relativamente agli immobili oggetto di procedura:

-Appartamento censito al foglio 50, particella 7, subalterno 15, categoria A/5 classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 65 mq, 65 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 122,66

-Locale deposito censito al foglio 50, particella 7, subalterno 28, categoria C/2 classe 1, Consistenza 9mq, rendita catastale € 14,87

oltre ad altre unità negoziali con altri diritti di proprietà.

-N. 7741/1004 del 17/09/2024 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore [REDACTED] [REDACTED] totale di Euro 10.000,00 a [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario nato a [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà relativamente agli immobili oggetto di procedura:

-Appartamento censito al foglio 50, particella 7, subalterno 15, categoria A/5 classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 65 mq, 65 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 122,66

-Locale deposito censito al foglio 50, particella 7, subalterno 28, categoria C/2 classe 1, Consistenza 9mq, rendita catastale € 14,87

oltre ad altre unità negoziali con altri diritti di proprietà.

-Verbale di Pignoramento Immobili con atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno del 28/01/2025 rep. n. 196, trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Livorno in data 14/02/2025 ai nn. 1185/865 a favore [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà relativamente agli immobili:

-Appartamento censito al foglio 50, particella 7, subalterno 15, categoria A/5 classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale 65 mq, 65 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 122,66

-Locale deposito censito al foglio 50, particella 7, subalterno 28, categoria C/2 classe 1, Consistenza 9mq, rendita catastale € 14,87

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Il beni oggetto di stima consistono in un appartamento per civile abitazione ubicato, come riportato nella visura catastale, al piano primo in via della Sassetta n.6 (il civico dell'entrata condominiale riporta il n.8) nel Comune di Castagneto Carducci (LI) oltre ad un locale cantina ubicato nelle vicinanze.

L'appartamento fa parte di un più ampio fabbricato condominiale di n. 3 piani fuori terra disposto lungo la via di Sassetta.

Dalla via di Sassetta si accede al vano scale condominiale che salendo al piano primo consente l'accesso all'appartamento. L'appartamento confina con il vano scale, la corte esterna, via della Sassetta e con altro fabbricato.

Dalla porta di accesso si accede ad un vano finestrato adibito a soggiorno dotato di caminetto, da cui si accede ad un vano cottura, separato da esso da una tramezzatura. Tramite un disimpegno si accede ad un altro vano dove tramite ulteriore disimpegno si accede ad un vano non finestrato adibito a ripostiglio, ad una camera con finestra ed ad un bagno dotato dei necessari accessori: lavabo, doccia, wc e bidet. Detto bagno si estende, tramite un'apertura su muro portante ed uno scalino con lieve alzata, ad un piccolo ripostiglio finestrato, non riportato nella planimetria catastale unitamente all'apertura di accesso, ricavato all'esterno della perimetrazione del vano riportato nella planimetria catastale di impianto.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura mista in pietrame e laterizio con tamponamenti in laterizio intonacati ed imbiancati. I solai orizzontali, coerentemente con l'epoca di realizzazione presumibilmente collocata nei primi anni

del 1900 od addirittura anteriore, sono realizzati in travi e travicelli lignei con mezzane e la copertura è prevalentemente a capanna con manto in tegole di laterizio. Il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura. Il bagno con finestra è dotato di rivestimento in ceramica. Risultano presenti internamente i seguenti accessori: lavabo, bidet, wc, doccia e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. La porta d'ingresso è un portoncino semiblindato; i serramenti esterni sono in legno dotati di persiane. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento, è dotato dei necessari impianti sotto traccia: idrico di adduzione e scarico, elettrico. Per quanto riguarda l'impianto termico non risulta presente, è presente un caminetto nel vano di ingresso. L'appartamento nel suo complesso si trova in normale-buono stato di manutenzione e conservazione.

Il locale cantina, si trova ubicato a poca distanza dall'appartamento. Procedendo per pochi metri verso Est lungo la via della Sassetta si incontra un deviazione carrabile sulla destra, dove percorrendo una strada secondaria in discesa si giunge sulla destra ad un corridoio coperto che divide i corpi di fabbrica del cassegiato di cui l'appartamento fa parte. Lungo tale corridoio, sulla destra come primo ingresso, è presente l'entrata alla cantina anticipata da tre gradini di accesso e costituita da un unico vano profondo. L'accesso è difficoltoso in quanto ostruito da mobilio smontato. Si osservano comunque nella parete destra per chi accede alla cantina due vani porta tamponati di cui uno con architrave ad arco. Mentre sulla parete sinistra è presente un accesso ad un piccolo locale adibito a ripostiglio,



che, come riferito [REDACTED] non fa parte della proprietà della cantina. La struttura delle pareti è di muratura mista a pietrame intonacata. Il pavimento è piastrellato in monocottura, Il soffitto risulta realizzato con travi e travetti lignei con mezzane. E' presente l'impianto elettrico di illuminazione.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è ubicato lungo la via della Sassetta immediatamente a ridosso della perimetrazione del nucleo urbano del Comune di Castagneto Carducci. Il fabbricato risulta contiguo ad altri fabbricati disposti in linea lungo la via della Sassetta. Sono fabbricati datati, da ascrivere per le loro caratteristiche costitutive agli inizi del 1900 se non antecedenti, realizzati in muratura mista portante. In particolare il fabbricato condominiale in questione è di n. 3 piani fuori terra, con tetto a capanna e tegole in laterizio con facciata intonacata, possiede una scala condominiale interna priva di ascensore. Lo stato generale esterno del fabbricato condominiale risulta in normale-buono stato di conservazione.

Il locale deposito risulta ubicato, come già detto, a poche decine di metri dall'ingresso condominiale. Il fabbricato dove è ubicata la cantina, in aderenza sul retro a quello ove è ubicato l'appartamento, si presenta con caratteristiche costruttive analoghe.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione degli immobili risulta nel Comune di Castagneto Carducci, lungo la via della Sassetta immediatamente a ridosso della perimetrazione del nucleo urbano del Comune a poca distanza dal centro propriamente detto. Fa parte dell'area urbana caratterizzata da edifici con prevalente funzione di edilizia residenziale con esercizi di vicinato ed a ridosso della zona centrale del Comune di Castagneto. Attualmente il ciclo del mercato immobiliare risulta in leggera flessione positiva dovuta all'abbassamento del tasso di interesse.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

L'appartamento e il locale deposito oggetto di stima risultano di piccola dimensione e per loro conformazione non divisibili, per cui si procede alla stima considerandoli come lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere a due procedimenti di stima mediando i risultati da essi ottenuti. Una prima stima è stata eseguita tramite metodo sintetico comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato del bene si procederà alla valutazione con il metodo di comparazione, che consiste nel determinare, attraverso il confronto con i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'oggetto di stima,

il valore medio a metro quadro lordo, parametro utilizzato comunemente nelle stime immobiliari. La superficie delle pertinenze, come ripostigli esterni, superfici scoperte, balconi soffitte cantine etc. attraverso l'utilizzo di coefficienti di differenziazione, verrà ragguagliata alla superficie lorda dell'immobile, in modo da ottenere un'unica superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Sono state considerate offerte proposte dalle agenzie immobiliari decurtate prudenzialmente del 5% per tenere conto dell'effettivo probabile prezzo di vendita.

C.3. Determinazione del valore di mercato

La stima è eseguita in questa prima ipotesi in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di manutenzione e conservazione. I valori di stima e di riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati con le offerte proposte dalle agenzie immobiliari rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame operando una cautelativa riduzione del 5% sul prezzo rilevato in offerta.

Si riportano di seguito le offerte reperite presso le agenzie immobiliari relativamente a beni simili all'oggetto di stima poste nel Comune di Castagneto Carducci (LI) ubicati nelle zone

limitrofe al bene, utili ad ottenere il valore medio di mercato unitario:

Immobile	Sup. Lorda mq	Valore €/mq	Offerta	Riduzione	Valore di stima
Appartamento per civile abitazione Castagneto Carducci Rif. C1637 Ag. Imm.re – Berti Rosignano M.mo (LI)	95	1400	140.000	5%	133.000
Appartamento per civile abitazione C.to C.cci Rif. CAGE Ag. Imm.re Donatello Morganti /C.to C.cci	107	1403	158.000	5%	150.100
Appartamento per civile abitazione C.to C.cci zona via Varese Rif. VS5403 C. Bonfiglioli Servizi Imm.ri Bologna	50	1691	89.000	5%	84.550

Valori di mercato rilevati	Valore unitario €/mq
Appartamento per civile abitazione Castagneto Carducci Rif. C1637 Ag. Imm.re –	1400



Berti Rosignano M.mo	
Appartamento per civile abitazione C.to C.cci Rif. CAGE Ag. Imm.re Donatello Morganti /C.to C.cci	1403
Appartamento per civile abitazione C.to C.cci zona via Varese Rif. VS5403 C. Bonfiglioli Servizi Imm.ri Bologna	1691
Valore medio di mercato unitario	1498

La stima è eseguita in questa seconda ipotesi con il metodo degli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.-International Valuation Standards), che indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita delle offerte presenti nel mercato immobiliare e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli "comparabili" determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella offerta reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici 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.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Castagneto Carducci 1	Castagneto Carducci 2	Castagneto Carducci 3	Via della Sassetta n.6	Via
Distanza dal soggetto di stima	100	100	100	-----	m
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	-----
Prezzo rilevato	140.000	158.000	89.000	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	-----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5%	5%	5%	-----	%
Prezzo adottato	133.000,00	150.100,00	84.550,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata	95,00	107,00	50,00	71,00	mq.



Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	3	2	1	1	n.
Servizi igienici	2	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	4	4	5	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data- saggio annuo di rivalutazione (%)	-0,2%
Coefficienti di ragguaglio delle superfici	
balconi	0,30
terrazze	0,30

cantina	0,50
Locali accessori	0,50

Livello di piano- saggio di incremento (%)	1,00%
--	-------

Servizi igienici	Costo a nuovo del servizio igienico (€)	15.000,00
	Vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	Vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Stato di manutenzione	Costo per passaggio di stato (€)	15.000,00
Zona – saggio di incremento (%)		1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)		1,00%

Comparabile 1	Sup. comm.le	95,00	Prezzo marginale	€ 1.400,00
Comparabile 2	Sup. comm.le	107,00	Prezzo marginale	€ 1.402,80
Comparabile 3	Sup. comm.le	50,00	Prezzo marginale	€ 1.691,00
Soggetto di stima	Sup. comm.le	71,00		
			Prezzo marginale assunto	€ 1.400,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
-----------------------	---------------	---------------	---------------



Prezzo	133.000,00	150.100,00	84.550,00
data	-22,17	-25,02	-14,09
Superficie principale/ragguagliata	-33.600,00	-50.400,00	29.400,00
Prezzo corretto (€)	78.744,17	83.188,84	83.935,91

Prezzo corretto medio (€)	81.956,00
---------------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (Divergenza % assoluta)	6,59%
---	-------

Considerata la superficie commerciale lorda dell'immobile comprensiva di pareti perimetrali e tramezzature interne pari a mq 71, così distinta:

Vani	mq.	Coeff. Ragguaglio superfici
Ingresso-soggiorno	17,42	1
Angolo cottura	5,74	1
Disimpegno 1	1,67	1
Disimpegno 2	4,33	1
Ripostiglio	6,05	1

Camera	13,06	1
Bagno	5,33	1
Ripostiglio	1,21	1
Sup. Murature	9,75	1
Cantina	12,56	0,5
TOT.	71,00 (arrotondato)	

si indica pertanto come valore di mercato del bene oggetto di stima al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino nonchè dei debiti condominiali, la media tra il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo ed il valore ottenuto tramite il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA) :

Valore di mercato ottenuto tramite stima sintetica-comparativa al lordo delle spese/debiti condominiali: Sup. lorda 71 mq x €/mq 1498,00=€ 106.358,00

Valore di mercato ottenuto tramite metodo MCA (prezzo corretto medio) al lordo delle spese/debiti condominiali: € 81.956,00

Valore di mercato di stima ottenuto come media tra i due valori al lordo delle spese/debiti condominiali:

$(106.358,00 + 81.956,00) / 2 = € 94.157,00$

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 posseduta complessivamente dall'esecutato.

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

Le assunzioni speciali da applicarsi nel caso di una vendita forzata sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- La rigidità delle modalità di trasferimento;
- la dilatazione dei tempi più o meno lunghi per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Coerentemente con quanto proposto dalle "direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati versione Ottobre 2023" proposte dal Tribunale di Livorno, si è proceduto ad una ricerca di beni comparabili pubblicati presso il sito www.procedure.it. La ricerca estesa alla Città di Livorno di beni similari riferita alla metodica di stima, per Catasto tipo e categoria, per tipologia, per intervallo di prezzo e per data di stima ha consentito di rilevare i beni di sotto riportati presenti ad oggi in detta banca dati:

Ruolo procedura	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Mer
LI-EI-221-2023	€ 102.119,10	26/07/2024	€ 91.829,97	2	€ 75.000,00	89,92%	73,44%	67,44%
LI-EI-53-2024	€ 91.000,00	03/10/2024	€ 82.000,00	1	€ 90.000,00	90,11%	98,90%	90,11%
LI-EI-	€ 61.056,46	25/11/2024	€ 56.000,00	1	€ 42.000,00	91,72%	68,79%	91,72%

Media: 80,38% 83,09%

Come si evince la ricerca è stata estesa ad immobili con destinazione d'uso per civile abitazione, da essi si estraggono i dati relativi alla media delle percentuali più alta tra la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione o valore di mercato e prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato.

Tale dato risulta essere 83,09%, pertanto coerentemente con esso, per ottenere il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di stima si ottiene:

Prezzo a base d'asta dell'immobile al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino nonché dei debiti condominiali:

€94.157,00 X 0,8309 = €78.235,00 (valore arrotondato per difetto)

E quindi il prezzo a base d'asta dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino risulta essere:

€78.235,00 - €7.000,00 = €71.235,00

Livorno li 08/07/2025

L'Esperto

(Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi)

Allegati:

1. Copia giuramento - quesito



2. Verbale di sopralluogo

3. Visure catastali

4. Planimetria catastale - Estratti di mappa cartografia di vincolo.

5. Visure conservatoria RR.II - Dichiarazione Agenzia delle entrate



6. Documentazione fotografica.



7. Planimetrie rilievo appartamento e cantina.

8. Ricevute avvenuta consegna copia della relazione peritale.

9. Prospetto abusi edilizi riscontrati

