



---

## TRIBUNALE DI LIVORNO

---



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Canovaro Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 02, piano S.1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 39, piano 3 .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni .....	15
Patti .....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni .....	16



Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.....	40
<b>Lotto 1</b> .....	40
<b>Lotto 2</b> .....	40



In data 27/03/2025, il sottoscritto Arch. Canovaro Marcello, con studio in Via Ricasoli, 118 - 57126 - Livorno (LI), email mcanovaro@tiscali.it, PEC marcello.canovaro@archiworldpec.it, Tel. 347 3750324, Fax 347 3750324, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 02, piano S.1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 39, piano 3

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCIANA (LI) - VIA DEI GABBIANI 1 (LOCALITÀ PROCCHIO), EDIFICIO A, INTERNO 02, PIANO S.1**

Quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/02, posto al piano 1 seminterrato, con diritto di godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno. L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" allegato alla presente relazione al n.28, nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" anch'essi allegati alla presente relazione al n. 27.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCIANA (LI) - VIA DEI GABBIANI 1 (LOCALITÀ PROCCHIO), EDIFICIO A, INTERNO 39, PIANO 3**

Quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari ad 3/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A39, posto al piano terzo, con diritto di godimento dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto di ogni anno. L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" allegato alla presente relazione al n. 28, nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" anch'essi allegati alla presente relazione al n. 27.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 02, piano S.1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/36)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/12)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/144)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/72)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/144)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 26/36)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/36)

La titolarità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è ricavata dall'atto autentificato nelle firme dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma in data 19/10/1993 rep. 82756/4905, registrato a Roma il 18/11/1993 nel quale si elencano le UU.II. interessate all'acquisto con le relative quote di comproprietà al momento della stipula e di cui si allega lo stralcio relativo agli interni A02 e A39, (ved. All. 35). La visura catastale attuale relativa all'interno A02 (Fg. 45 P.lla 346 Sub. 56) non riporta la quota intestata a \_\_\_\_\_ che invece risulta effettivamente presente, aggiornata come sopra riportato in 26/36.

CONFINI

Enti comuni;  
Interno A01  
Interno A03

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,45 m	S.1
Loggia	6,60 mq	6,60 mq	0,40	2,64 mq	2,45 m	S.1
Totale superficie convenzionale:				41,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/07/2006 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 356, Sub. 56 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 41 mq Rendita € 325,37 Piano S.1
------------------------------	-------------------	---

I dati catastali corrispondono alla proprietà attuale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	356	56		A2	1	3	41 mq	325,37 €	S.1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Si attesta la corrispondenza tra la titolari del diritto di proprietà e l'esecutata.

Il titolo di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha le seguenti caratteristiche e vincoli (desunti dalla Sezione D - Ulteriori informazioni in calce alla nota di trascrizione del 09/08/2006 r.g. 2459 r.p. 1616 atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 28/07/2006 rep. 73196/17951) (Ved. All. 33)

"I SIGNORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO VENDUTO ALLA SIGNORA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

CHE HA ACQUISTATO, LA QUOTA DI COMPROPRIETA' PRO-INDIVISO PARI AD (1/36) (CORRISPONDENTE AD UNA QUOTA DECADEALE), SULLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL MENZIONATO COMPLESSO RESIDENZIALE POSTO IN MARCIANA, FRAZIONE PROCCHIO, STRADA PROVINCIALE CIVICO NUMERO 64, DENOMINATO "RESIDENCE NAPOLEON" E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO PER ABITAZIONE AL PIANO SCANTINATO, FACENTE PARTE DEL CORPO "A"

DELL'EDIFICIO NEL QUALE E' INSERITO, CONTRADDISTINTO CON LA SIGLA "A/02", COMPOSTO DA DUE VANI ED ACCESSORI. LE PARTI HANNO PRECISATO SIN D'ORA E HANNO DATO ATTO CHE, IN RELAZIONE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN QUESTIONE, LA PARTE ACQUIRENTE AVRA' L'ESCLUSIVO POSSESSO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO PER IL PERIODO DAL 21 AL 30 GIUGNO DI OGNI ANNO. IL PREZZO QUIETANZATO IN ATTO E' STATO CONVENUTO IN EURO 3.500,00 CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE. AI SENSI DEL COMMA 497 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 2005 NUMERO 266 (FINANZIARIA 2006), SU RICHIESTA ESPRESSA DELLA PARTE ACQUIRENTE, TRATTANDOSI NELLA FATTISPECIE DI CESSIONE FRA PERSONE FISICHE CHE NON AGISCONO NELL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTISTICHE O PROFESSIONALI, AVENTI AD OGGETTO UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE, LA BASE IMPONIBILE AI FINI DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI, E' COSTITUITA

DAL VALORE DELLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'ALLOGGIO DETERMINATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 51, COMMI 4 E 5 DEL D.P.R. 26 APRILE 1986 NUMERO 131, E RISULTA PARI AD EURO 1.500,00.

NELL'ATTRIBUZIONE E' STATA ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE, PROPORZIONALE AL VALORE DI QUANTO IN OGGETTO, SULLE PARTI, IMPIANTI E SERVIZI DI USO COMUNE COME PER LEGGE, TRA CUI LA RECEPTION, DUE PISCINE CON SPOGLIATOI E LA RELATIVA ZONA ATTREZZATA, I PARCHEGGI, IVIALI DI ACCESSO AI MEDESIMI ED AL COMPLESSO CONDOMINIALE STESSO E LA ZONA "TENNIS" E QUALI MEGLIO RISULTANO DAL "REGOLAMENTO DI COMUNIONE", DEPOSITATO NEGLI ATTI DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GIUSTA VERBALE ROGATO IN DATA 5 AGOSTO 1968 AL NUMERO 25.739/4.538 DI REPERTORIO, NONCHE' DAL "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" E "TABELLE MILLESIMALI", ALLEGATI ALL'ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO

## IN DATA 19 GIUGNO 1968 AL NUMERO 13.741/1.371 DI REPERTORIO. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE LE NORME PORTATE DAI REGOLAMENTI MEDESIMI, NONCHE' DALLE SUCCESSIVE DELIBERE, ANCHE QUALI VERE E PROPRIE SERVITU' AFFERENTI L'INTERO COMPLESSO ED I SINGOLI ELEMENTI CHE LO COMPONGONO, OBBLIGANDOSI ALTRESI' A RICHIAMARLO NEGLI EVENTUALI SUCCESSIVI TITOLI DI TRASFERIMENTO."

E' da precisare che il "regolamento di comunione" sopra citato (ved. All. 28), all'art.6-Scioglimento della comunione recita: "Ai sensi dell'art. 1112 Cod.Civ. non può essere richiesto lo scioglimento della comunione poiché trattasi di beni che, se divisi, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinati".

## PATTI

Non risultano contratti di locazione registrati.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è complessivamente buono. Le parti murarie e le strutture portanti non presentano lesioni o ammaloramenti. Alcune finiture (pavimento della loggia, infissi esterni e porte interne) appaiono essere quelle originarie, ma tuttora funzionali. Le altre finiture (pavimento dei vani, pavimento e rivestimento di bagno wc e cucina, apparecchi igienico-sanitari, arredi della cucina) sono di recente realizzazione, pertanto in ottimo stato. I mobili presenti, di proprietà comune dei multiproprietari, sono di recente fattura e in ottime condizioni.

## PARTI COMUNI

L'immobile (interno A02) di cui fa parte la quota in multiproprietà intestata all'esecutata (1/36 con godimento dal 21 al 30 giugno di ogni anno) è inserito al p.S.1 di un complesso edilizio residenziale turistico ricettivo composto da n. 148 U.I.U. a destinazione abitativa disposte su 5 piani compreso il piano S.1, collocate nell'edificio principale (p.lla 356 del foglio 45) e fruenti, oltre agli spazi comuni condominiali, delle strutture di servizio che, ai sensi del regolamento di condominio vigente (allegato all'atto ai rogiti del Notaio Gualtiero Merati di Monza in data 19/06/1968 al n. 13.741/1.371 di repertorio) si distinguono in:

- 1-Proprietà condominiali indivisibili tra i proprietari ed i comproprietari delle unità immobiliari di ciascun edificio, ossia:
  - a) il suolo su cui sorge l'edificio;
  - b) gli atri, le scale di accesso ed i relativi anditi e pianerottoli, i corridoi, le fondamenta, i muri maestri e

perimetrali ed i corridoi;

- c) le terrazze di copertura non pertinenti agli appartamenti e di locali adibiti alla riserva di acqua;
  - d) le condutture di acqua dal punto di presa di ciascun edificio e le diramazioni relative, escluse le diramazioni interne di ciascuna unità;
  - e) gli impianti elettrici delle parti comuni;
- ogni altro bene od impianto che per legge, uso e consuetudine costituisce parte condominiale di ciascun edificio.

2-Proprietà condominiali indivisibili tra i proprietari ed i comproprietari di tutti gli edifici, ossia:

- a) l'area destinata al sistema viario nel suo complesso;
- b) l'area destinata a parcheggi, parchi, giardini ed attività ricreative comprese piscine, campi da tennis e loro eventuali attrezzature fisse accessorie;
- c) alloggio portieri ed eventuali locali per guardiani costituenti autonomi edifici.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza, per il bene pignorato non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati attigui o comunque connessi, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 146 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. La struttura portante dell'edificio ove l'appartamento è ubicato è realizzata in cemento armato, con copertura a terrazza, corpi scala e ascensori esterni, finiture in intonaco con parziali rivestimenti in pietra. Lo stato di conservazione è da considerarsi buono. L'appartamento in multiproprietà, del quale la parte esecutata detiene la quota di 1/36 relativa al periodo dal 21 al 30 giugno di ogni anno, è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. L'orientamento è in asse nord.est - sud.ovest con visuale dalla loggia sulla campagna e la costa. Alcune finiture (pavimento della loggia, infissi esterni e porte interne) appaiono essere quelle originarie, ma tuttora funzionali. Le altre finiture (pavimento dei vani, pavimento e rivestimento di bagno wc e cucina, apparecchi igienico-sanitari, arredi della cucina) sono di recente realizzazione, pertanto in ottimo stato. I mobili presenti, di proprietà comune dei multiproprietari, sono di recente fattura e in ottime condizioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità turnaria (multiproprietà) dei seguenti comproprietari e relative quote calcolate in 36esimi (multipli e sottomultipli) facendo riferimento a 1/36 = una decade dell'anno.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata) 1/36 periodo in godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno. In questo periodo il bene è da considerarsi libero.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) 3/36  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) 1/36  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) 26/36  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) 1/144  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) 1/72  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) 1/144  
 (Comproprietario) 1/36  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) Usufrutto 1/12  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) Nuda proprietà 1/12

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1999 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Assegnazione di beni a soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1999	41259	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Portoferraio	07/07/1999	1638	977
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/07/2006	73196	17951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Portoferraio	09/08/2006	2459	1616
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 29/08/2013  
Reg. gen. 1936 - Reg. part. 245  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 23/12/2013  
Reg. gen. 2557 - Reg. part. 321  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Monza il 21/03/2014  
Reg. gen. 529 - Reg. part. 80  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Modena il 21/10/2023  
Reg. gen. 2109 - Reg. part. 271  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Livorno il 26/02/2025  
Reg. gen. 506 - Reg. part. 396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile oggetto della presente relazione è ricompreso nel vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 136 tra le aree ed edifici di notevole interesse pubblico, con decreto ministeriale n.283 del 1952 (ved. All. 19).

Alcune limitate parti di esso risultano ricomprese all'interno del perimetro delle aree boscate di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142 (ved. All. 20).

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 17/09/2015, prevede all'art. 32 - sottozona F3 - complessi Turistico-Ricettivi, la possibilità di interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia (ved. All. 18).

In ogni caso il regolamento di comunione e il regolamento di condominio non consentono modifiche agli immobili promosse da singoli proprietari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti del 30/06/2025, l'ufficio tecnico del Comune di Marciana ha riferito che non è stato possibile reperire l'incartamento del progetto originario di cui però possiamo conoscerne gli estremi della presentazione evidenziati dalla "Relazione Tecnico-illustrativa" presentata con il "Permesso di Costruire in Sanatoria n.34 del 27/06/2018 - pratica edilizia 6226" a firma dell'ing.arch. \_\_\_\_\_, che allegiamo alla presente relazione (All. 22) e riassumiamo brevemente:

1- Licenza a costruire del 25.02.1966 da parte della Soc. \_\_\_\_\_ con sede in Roma e successiva Variante al progetto in data 06.11.1967 prot.comunale 4198; con nulla osta all'esecuzione dei lavori con provvedimento n.204 di registro del 27.11.1967 e n.746 di progetto.

2- Termine dei lavori per n.81 appartamenti il 30.05.1968 e relativa domanda di abitabilità e di uso inviata il 03.07.1968. Il Comune di Marciana autorizzava il permesso di abitabilità e di uso per n.81 appartamenti (piani 5 - vani utili 162 - accessori 81 - totale vani 243) in data 14.02.1969.

3- Permesso di Costruire in Sanatoria n.34 del 27/06/2018 - pratica edilizia 6226. Da considerarsi come ultimo titolo edificatorio riguardante l'immobile.

I certificati di abitabilità e di agibilità rilasciati a seguito delle diverse ultimazioni dei lavori, anch'essi oggetto di richiesta di accesso agli atti, non sono stati reperiti dall'ufficio tecnico comunale.

Non sono state reperite altre pratiche edilizie in essere sull'immobile oggetto di perizia.

Non sono stati reperiti i certificati APE, di conformità dell'impianto elettrico e di conformità dell'impianto idraulico.

L'impianto termico e del gas non sono presenti nell'immobile.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence

edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dal confronto con lo stato attuale è possibile riscontrare la sostanziale conformità all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria n.34 del 27/06/2018 – pratica edilizia 6226) (ved. All. 21 e 23).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 434,38

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 779,55

Da dichiarazione dell'amministratore del condominio (ved. All.29) risultano le seguenti pendenze condominiali:

- relativamente all'interno A02 (p.lla 345 Sub. 56) esiste una pendenza a far data dal 01/01/2023 per l'importo di € 779,55.

Il preventivo per l'anno 2025 ammonta a € 434,38.

### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 39, piano 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/36)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/108)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 21/36)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/36)

CONFINI

Enti comuni;  
Interno A38;  
Interno B31.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,45 m	
Loggia	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	2,45 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva:	62,20 mq
---------------------------------------	----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2006 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 356, Sub. 36 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 61 mq Rendita € 325,37 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	356	36		A2	1	3	61 mq	325,37 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si attesta la corrispondenza tra la titolari del diritto di proprietà e l'esecutata.

Il titolo di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha le seguenti caratteristiche e vincoli (desunti dalla Sezione D - Ulteriori informazioni in calce alla nota di trascrizione del 09/08/2006 r.g. 2458 r.p. 1615 atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 28/07/2006 rep. 73196/17951) (Ved. All. 34)

"LE SIGNORE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO VENDUTO ALLA SIGNORA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CHE HA ACQUISTATO, LA QUOTA DI COMPROPRIETA' PRO-INDIVISO PARI A (3/36) (CORRISPONDENTE A TRE QUOTE DECADALI), SULLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE POSTO IN MARCIANA, FRAZIONE PROCCHIO, STRADA PROVINCIALE CON ACCESSO AUTONOMO DAL CIVICO NUMERO 64, DENOMINATO "RESIDENCE



1-Proprietà condominiali indivisibili tra i proprietari ed i comproprietari delle unità immobiliari di ciascun edificio, ossia:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio;
  - b) gli atri, le scale di accesso ed i relativi anditi e pianerottoli, i corridoi, le fondamenta, i muri maestri e perimetrali ed i corridoi;
  - c) le terrazze di copertura non pertinenti agli appartamenti e di locali adibiti alla riserva di acqua;
  - d) le condutture di acqua dal punto di presa di ciascun edificio e le diramazioni relative, escluse le diramazioni interne di ciascuna unità;
  - e) gli impianti elettrici delle parti comuni;
- ogni altro bene od impianto che per legge, uso e consuetudine costituisce parte condominiale di ciascun edificio.

2-Proprietà condominiali indivisibili tra i proprietari ed i comproprietari di tutti gli edifici, ossia:

- a) l'area destinata al sistema viario nel suo complesso;
- b) l'area destinata a parcheggi, parchi, giardini ed attività ricreative comprese piscine, campi da tennis e loro eventuali attrezzature fisse accessorie;
- c) alloggio portieri ed eventuali locali per guardiani costituenti autonomi edifici.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza, per il bene pignorato non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati attigui o comunque connessi, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. La struttura portante dell'edificio ove l'appartamento è ubicato è realizzata in cemento armato, con copertura a terrazza, corpi scala e ascensori esterni, finiture in intonaco con parziali rivestimenti in pietra. Lo stato di conservazione è da considerarsi buono. L'appartamento in multiproprietà, del quale la parte esecutata detiene la quota di 3/36 relativa al periodo dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto di ogni anno, è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. L'orientamento è in asse nord.est - sud.ovest con visuale dalla loggia sulla campagna e la costa. Lo stato conservativo è complessivamente buono. Le parti murarie e le strutture portanti non presentano lesioni o ammaloramenti. Alcune finiture (pavimento interno e della loggia, porta di ingresso, infissi esterni e porte interne) appaiono essere quelle originarie, ma tuttora sufficientemente funzionali. Le altre finiture (pavimento e rivestimento di bagno wc e cucina, apparecchi igienico-sanitari, arredi della cucina) appaiono di recente realizzazione, pertanto in buono stato. I mobili presenti, di proprietà comune dei multiproprietari, sono di recente fattura e in buone condizioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità turnaria (multiproprietà) dei seguenti comproprietari e relative quote calcolate in 36esimi (multipli e sottomultipli) facendo riferimento a 1/36 = una decade dell'anno.

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) Proprietà (3/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietario esecutato) Proprietà (3/36) periodo in godimento dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto di ogni anno. In questo periodo il bene è da considerarsi libero.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) Proprietà (21/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) Proprietà (3/36)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) Proprietà (2/36) Proprietà (3/108)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Comproprietario) Proprietà (3/36)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1984 al 10/10/2005	**** Omissis ****	Documento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1984	392664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Roma	31/07/1984	45473		
Dal 10/10/2005 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Firenze	27/07/2006	44	71	
Dal 28/07/2006	**** Omissis ****	Vendita in multiproprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Morelli Davide	28/07/2006	73196	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Portoferraio	09/08/2006	2458	1615
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 29/08/2013  
Reg. gen. 1936 - Reg. part. 245  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 29/08/2013  
N° repertorio: 5597
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 23/12/2013  
Reg. gen. 2557 - Reg. part. 321  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 03/12/2013  
N° repertorio: 9985
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Monza il 21/03/2014

Reg. gen. 529 - Reg. part. 80

Importo: € 165.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 12/11/2013

N° repertorio: 7314

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Modena il 21/10/2023

Reg. gen. 2109 - Reg. part. 271

Importo: € 390.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 30/07/2013

N° repertorio: 7050

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Livorno il 26/02/2025

Reg. gen. 506 - Reg. part. 396

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile oggetto della presente relazione è ricompreso nel vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 136 tra le aree ed edifici di notevole interesse pubblico, con decreto ministeriale n.283 del 1952 (ved. All. 19).

Alcune limitate parti di esso risultano ricomprese all'interno del perimetro delle aree boscate di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142 (ved. All. 20).

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marciana, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 17/09/2015, prevede all'art. 32 - sottozona F3 - complessi Turistico-Ricettivi, la possibilità di interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia (ved. All. 18).

In ogni caso il regolamento di comunione e il regolamento di condominio non consentono modifiche agli immobili promosse da singoli comproprietari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti del 30/06/2025, l'ufficio tecnico del Comune di Marciana ha riferito che non è stato possibile reperire l'incartamento del progetto originario di cui però possiamo conoscerne gli estremi della presentazione evidenziati dalla "Relazione Tecnico-illustrativa" presentata con il "Permesso di Costruire in Sanatoria n.34 del 27/06/2018 - pratica edilizia 6226" a firma dell'ing.arch. \_\_\_\_\_, che alleghiamo

alla presente relazione e riassumiamo brevemente:

- 1- Licenza a costruire del 25.02.1966 da parte della Soc. \_\_\_\_\_, con sede in Roma e successiva Variante al progetto in data 06.11.1967 prot.comunale 4198; con nulla osta all'esecuzione dei lavori con provvedimento n.204 di registro del 27.11.1967 e n.746 di progetto.
- 2- Termine dei lavori per n.81 appartamenti il 30.05.1968 e relativa domanda di abitabilità e di uso inviata il 03.07.1968. Il Comune di Marciana autorizzava il permesso di abitabilità e di uso per n.81 appartamenti (piani 5 - vani utili 162 - accessori 81 - totale vani 243) in data 14.02.1969.
- 3- Permesso di Costruire in Sanatoria n.34 del 27/06/2018 - pratica edilizia 6226. Da considerarsi come ultimo titolo edificatorio riguardante l'immobile (ved. All. 21).

I certificati di abitabilità e di agibilità rilasciati a seguito delle diverse ultimazioni dei lavori, anch'essi oggetto di richiesta di accesso agli atti, non sono stati reperiti dall'ufficio tecnico comunale.

Non sono state reperite altre pratiche edilizie in essere sull'immobile oggetto di perizia.

Non sono stati reperiti i certificati APE, di conformità dell'impianto elettrico e di conformità dell'impianto idraulico.

L'impianto termico e del gas non sono presenti nell'immobile.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Dal confronto con lo stato attuale è possibile riscontrare la sostanziale conformità all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria n.34 del 27/06/2018 - pratica edilizia 6226).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.386,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.711,20

Da dichiarazione dell'amministratore del condominio (ved. All. 27) risultano le seguenti pendenze condominiali:

- relativamente all'interno A36 (p.lla 346 Sub. 36) esiste una pendenza a far data dal 01/01/2023 per l'importo di € 5.711,20.

Il preventivo per l'anno 2025 ammonta a € 3.386,39.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il pignoramento dei beni appartenenti all'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riguarda due comproprietà ad utilizzo turnario (multiproprietà) rispettivamente:

A) 1/36 dell'immobile al Foglio 45 P.lla 356 Sub. 56 identificato con l'interno A02;

B) 3/36 dell'immobile al Foglio 45 P.lla 356 Sub. 36 identificato con l'interno A39.

Trattandosi di beni del tutto distinti, anche dal punto di vista commerciale, si ritiene di poter attribuire a ciascuno di essi un lotto distinto, ai fini del migliore esito della procedura.

I lotti assegnati sono Lotto 1 per l'interno A02 e Lotto 2 per l'interno A39.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 02, piano S.1

Quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/02, posto al piano 1 seminterrato, con diritto di godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno. L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" allegato alla presente relazione al n.28, nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" anch'essi allegati alla presente relazione al n. 27.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 356, Sub. 56, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/36)

Valore di stima del bene: € 5.850,00

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato dalla quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario (multiproprietà) pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo,

ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/02, posto al piano 1 seminterrato, con diritto di godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno.

Preliminarmente alla valutazione di stima occorre definire il concetto di "multiproprietà".

Nozione - La multiproprietà consiste nell'attribuzione, ad una pluralità di soggetti, del diritto di utilizzo esclusivo e periodico di un medesimo immobile, secondo un avvicendamento temporale prefissato al momento dell'acquisto, in modo che ciascun titolare abbia la disponibilità esclusiva del bene a turno e per un periodo di tempo limitato, il che spiega come da alcuni si parli di «proprietà periodica» o di «proprietà turnaria».

L'essenza dell'istituto è prevalentemente costituita da un unico edificio con una o più unità immobiliari, ciascuna delle quali viene assegnata in godimento "turnario", c.d. proprietà periodica, ad una persona o ad un nucleo familiare.

Il fenomeno si concretizza nel trasferimento, da parte del costruttore o del venditore, di un singolo appartamento a diversi soggetti, i quali si considerano tutti proprietari ed acquistano il diritto ad usare dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio, ciascuno per un ben preciso e determinato periodo dell'anno, trascorso il quale, tale diritto «affievolisce», per riconsolidarsi poi nel medesimo periodo di ogni anno successivo (TERZAGO).

Alcuni autori hanno individuato nel fenomeno della multiproprietà una tradizionale situazione di comunione, nella quale ciascun partecipante sarebbe titolare di una quota indivisa di comproprietà, con diritto di godimento «turnario» predeterminato dal titolo di acquisto (normalmente l'alienante predispose un regolamento della comunione con il quale disciplina il godimento turnario tra i multiproprietari). Il diritto di multiproprietà appare quindi un diritto reale (non personale come l'uso e l'abitazione) e quindi trasferibile.

Il diritto del multiproprietario è un diritto di godimento individuale e non collettivo ma limitato ad un certo periodo dell'anno (GAZZONI).

Il multiproprietario non può godere del bene a proprio piacimento ma deve usarne in modo conforme alla destinazione fissata nel contratto di acquisto, che solitamente è quella di abitazione per vacanze. Egli non può distruggere o alterare il bene, deve curarne la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e provvedere, durante il periodo di godimento, alla sua custodia, impedendo molestie e danneggiamenti ad opera di terzi.

Il multiproprietario può, sia pure limitatamente al periodo di disponibilità, costituire sul bene diritti personali di godimento e in particolare può locarlo. Appare altrettanto ammissibile la costituzione di diritti reali di godimento (p.es. l'usufrutto), sempre con il limite del periodo di godimento.

Nella multiproprietà viene in genere esclusa la possibilità di scioglimento della comunione (art. 1111 C.C.) in quanto, ai sensi dell'art. 1112-Cose non soggette a divisione- "lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate".

•PROCEDURA E METODO DI STIMA DEL BENE: PREMESSA METODOLOGICA. Nel processo di valutazione immobiliare è indispensabile utilizzare metodologie codificate, da intendersi come strumenti attraverso i quali si possa pervenire alla formulazione quantitativa della valutazione. La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili. I metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste. A tal fine è sicuramente utile il riferimento alle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" terza edizione del 30 novembre 2018 edite dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Esse sono redatte per «tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale» richiamati nella Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 174, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento

(UE) n. 1093/2010, tenendo conto in particolare delle versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e, per la realtà nazionale, del Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da Tecnoborsa.

• Sulla base di questi riferimenti il valore di mercato di un immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile stesso (caratteristiche immobiliari). Queste rappresentano gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile, considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Esse possono essere classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

• Le caratteristiche immobiliari possono inoltre essere classificate come caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.) e caratteristiche qualitative, misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

• Le metodologie considerate valide dalle "linee guida" e dagli altri documenti sono il metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario e il metodo dei costi. In considerazione delle caratteristiche del bene pignorato, rappresentato dalla quota di proprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario (multiproprietà) pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, la procedura di stima non può che essere quella del "metodo finanziario" ossia "metodo della capitalizzazione diretta" attraverso il criterio reddituale, basato sulla capitalizzazione del reddito.

Il metodo della capitalizzazione diretta trasforma un reddito nel valore di mercato attraverso un saggio di capitalizzazione diretta secondo la formula  $V = R/i$  (dove V è il valore di mercato in €, R è il reddito annuo (lordo o netto) in €/anno, i è il saggio di capitalizzazione). Il valore R (reddito) può essere ricercato nel mercato dei redditi attraverso il metodo di confronto MCA. Infatti "il mercato fisserà il canone di locazione di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il canone di locazione di immobili simili". Il canone di mercato si definisce come "la somma stimata alla quale un immobile è concesso in uso alla data della valutazione tra un locatore ed un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione".

Il reddito da capitalizzare può essere calcolato al lordo o al netto delle spese. Nel nostro caso è utile far riferimento al reddito netto.

Per determinare il reddito netto da capitalizzare occorre determinare un bilancio estimativo volto a considerare la redditività prospettica di un immobile ai fini della stima del suo valore di mercato, quindi considerando gli attivi (p.es. affitti) e i passivi (p.es. spese condominiali e altro). Il bilancio è annuale, perché considera il periodo di un anno, preventivo, perché è redatto alla data della stima e riguarda la previsione dei risultati della gestione futura, ordinario, perché è redatto con riferimento alla figura del proprietario quale imprenditore immobiliare normale come definito nel valore di mercato dagli standard valutativi. Nel bilancio estimativo l'ATTIVO è rappresentato dal REDDITO; il PASSIVO dalla quota di Ammortamento, dalle SPESE di MANUTENZIONE, dalle SPESE di assicurazione, dalle IMPOSTE, dalle SPESE di AMMINISTRAZIONE, dagli INTERESSI sui mutui.

Desumendo dalla letteratura ed in assenza di espliciti riferimenti all'incidenza di tali fattori passivi per i singoli elementi comparabili, è possibile definire delle percentuali indicative di costo riferibili al reddito LORDO,

COSTI	MIN	MAX
Quota di ammortamento	1%	3%
Spese di manutenzione	3%	8%
Spese di assicurazione	1%	2%
Spese per servizi	3%	8%
Spese amministrazione	3%	4%
Spese imposte	10%	30%
Sfitto e inesigibilità	2%	12%
Interessi spese	1%	5%

fonte: Manuale del Geometra e del Laureato Junior - Proctor Edizioni 2009

Una volta determinato il REDDITO netto, per definire il VALORE occorre esprimere il saggio di CAPITALIZZAZIONE. Questa grandezza si ricava dalla formula  $i = R/P$  ove  $i$  è il saggio di CAPITALIZZAZIONE da trovare,  $R$  (reddito) si realizza nel segmento di mercato degli AFFITTI e  $P$  (prezzo) nel mercato delle COMPRAVENDITE.

Allo scopo di definire tali elementi si fa riferimento al metodo di comparazione MCA, procedendo nello stesso segmento di mercato o, in mancanza di dati, in segmenti di mercato prossimi ed estraendo un numero congruo di elementi comparabili, in linea di massima almeno tre per il campo degli AFFITTI e tre per il campo dei prezzi di COMPRAVENDITA.

Il procedimento si esprime con la seguente formula:

$$i = ((Ra+Rb+Rc)/(Sa+Sb+Sc))/((Px+Py+Pz)/(Sx+Sy+Sz))$$

dove  $Ra+Rb+Rc$  sono i redditi netti di singoli elementi comparabili,  $Sa+Sb+Sc$  sono le superfici commerciali dei medesimi comparabili,  $Px+Py+Pz$  sono i prezzi espressi dal mercato delle compravendite di singoli elementi comparabili,  $Sx+Sy+Sz$  sono le superfici commerciali dei medesimi comparabili.

Sia per il campo dei REDDITI, sia per quello delle COMPRAVENDITE, il segmento di mercato che è stato indagato è quello della frazione di Procchio del Comune di Marciana (LI), caratterizzato da una forte presenza di immobili a destinazione residenziale e turistico-ricettiva, per la gran parte offerti in locazione breve, spesso al di sotto dei trenta giorni continuativi.

Per quanto riguarda il campo dei REDDITI (affitti, canoni di locazione), non essendo possibile reperire analiticamente i valori dell'affitto, trattandosi di periodi di breve durata, con contratti non soggetti a registrazione, si è fatto riferimento alle offerte di pubblicità immobiliare presenti sulle principali piattaforme, con riferimento a immobili dalle caratteristiche simili all'immobile oggetto della stima (subject), tenendo conto della localizzazione, della tipologia e della superficie. Considerata la stagionalità delle locazioni, il reddito annuale sarà composto esclusivamente dalla somma delle mensilità poste in locazione, tipicamente n.5 mesi (da maggio a settembre). Per ricondurli al REDDITO NETTO, ai valori reperiti è stata applicata la riduzione media del 25%, tenendo conto dei valori minimi della tabella precedente.

Per quanto riguarda il campo dei PREZZI, per il medesimo segmento di mercato, da una ricerca di comparabili presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che nel breve periodo non sono presenti atti di vendita di immobili di Categoria A/2 come il bene subject che, per le loro caratteristiche, potessero fungere da comparabili. Si è pertanto ritenuto indispensabile fare riferimento alle offerte di



pubblicità immobiliare presenti sulle principali piattaforme, con riferimento a immobili dalle caratteristiche simili all'immobile oggetto della stima (subject), tenendo conto della localizzazione, della tipologia e della superficie.

#### COMPARABILI NEL CAMPO DEI REDDITI.

COMPARABILE Ra: Gestito da Holidu Hosts GmbH Riesstraße 24, München, Germania.

Casa Quadrifoglio 3, appartamento in Marciana (LI) Località Procchio, sup. ca. mq.45, 4 P.L., completamente arredato, suddiviso in zona Living con angolo pranzo con divano letto doppio, zona notte con un letto matrimoniale, armadio, cucina, bagno con doccia, patio. Affitto annuale (periodo 5 mesi estivi) € 25.124,00; Reddito netto annuo (R lordo-25%) €18.843,00 arrotondato a € 18.800,00. Media mensile 3.760,00. Reddito annuo netto per mq. €/mq 417,77.

COMPARABILE Rb: Gestito da Holidu Hosts GmbH Riesstraße 24, München, Germania.

Casa Elba, appartamento in Marciana (LI) Località Procchio, sup. ca. mq.60, 5 P.L., completamente arredato, due camere da letto, soggiorno con divano letto, cucina, bagno con doccia, terrazza. Affitto annuale (periodo 5 mesi estivi) € 23.984,00; Reddito netto annuo (R lordo-25%) € 17.988,00 arrotondato a € 18.000,00. Media mensile 4.796,80. Reddito netto annuo per mq. €/mq 300,00.

COMPARABILE Rc: Gestito da Holidu Hosts GmbH Riesstraße 24, München, Germania. Appartamento La Spiga, appartamento in Marciana (LI) località Procchio, sup. ca. mq.50, 4 P.L., completamente arredato, due camere da letto, cucina, bagno con doccia, terrazza, posto auto privato. Affitto annuale (periodo 5 mesi estivi) € 24.735,00; Reddito netto annuo (R lordo-25%) € 18.551,00 arrotondato a € 18.500,00. Media mensile 3710,25. Reddito netto annuo per mq. €/mq 370,00.

#### COMPARABILI NEL CAMPO DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA.

COMPARABILE Px: Immobiliare Casa.it. Bilocale in vendita in Via di Fonte al Leccio a Marciana Loc. Procchio, sup. mq. 34, piano S.1, due vani camera matrimoniale, cucina abitabile, bagno, giardino privato. Prezzo di vendita € 115.000,00. Prezzo al mq. €/mq 3.382,35.

COMPARABILE Py: Elba Paradise Immobiliare. Monolocale in vendita in zona Procchio-Marciana, sup. mq. 39, piano secondo, ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno con doccia, posto auto esclusivo, piscina comune. Prezzo di vendita € 135.000,00. Prezzo al mq. €/mq 3.461,54.

COMPARABILE Pz: Immobiliare Casa.it. Bilocale in vendita in zona Procchio, sup. mq. 45, piano rialzato, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno ed ampio vano pluriuso con ricircolo aria. Posto auto esclusivo. Piscina per adulti e separata per bambini. Prezzo di vendita € 165.000,00. Prezzo al mq. €/mq 3.666,66.

#### CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE.

Si applica la formula già descritta:

$$i = (Ra + Rb + Rc) / (Px + Py + Pz)$$

Con R = reddito netto annuo €/mq

Con P = prezzo di mercato €/mq

$$i = (417,77 + 300,00 + 370,00) / (3.382,35 + 3.461,54 + 3.666,66) = 1.087,77 / 10610,55 = 0.1034 = 10,34\% \text{ TASSO DI CAPITALIZZAZIONE}$$

**CALCOLO DEL REDDITO NETTO PER L'IMMOBILE PIGNORATO.**

Reddito netto ricavabile dall'immobile rappresentato dalla quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario (multiproprietà) pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/02, posto al piano 1 seminterrato, con diritto di godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno.

Come si è visto il multiproprietario ha la possibilità di locare l'immobile esclusivamente nel periodo di sua disponibilità.

Per regolamento del Residence Napoleon, la locazione prevede un tariffario variabile in base al periodo in cui questa ricade, da applicarsi nel periodo di attività del Residence, per i mesi da maggio a settembre. Nei restanti mesi il complesso rimane inattivo. Il tariffario può quindi costituire il riferimento per la definizione della redditività del bene sopra richiamato.

**TABELLA PREZZI PER IL 2025**

TIPOLOGIA	PERIODO A	PERIODO B	PERIODO C	PERIODO D	PERIODO E	PERIODO F
	01/05-25/05	26/05 - 07/06	08/06 - 21/06	22/06 - 05/07	06/07 - 02/08	03/08 - 30/08
		21/09 - 29/09	14/09 - 20/09	31/08 - 13/09		
STUDIO 4	€ 32,00	€ 38,00	€ 52,00	€ 68,00	€ 83,00	€ 123,00
STUDIO 4+1	€ 34,00	€ 40,00	€ 58,00	€ 73,00	€ 88,00	€ 128,00
STUDIO 5+1	€ 38,00	€ 44,00	€ 62,00	€ 76,00	€ 92,00	€ 135,00
TRILO 6	€ 42,00	€ 48,00	€ 64,00	€ 80,00	€ 95,00	€ 142,00

La redditività dell'appartamento "A02" per il periodo completo di attività viene così determinata:

periodo	€	gg	reddito da locazione
01/05-25/05	€ 34,00	x 25 =	€ 850,00
26/05-07/05	€ 40,00	x 13 =	€ 520,00
08/06-21/06	€ 58,00	x 14 =	€ 812,00
22/06-05/07	€ 73,00	x 14 =	€ 1.022,00
06/07-02/08	€ 88,00	x 28 =	€ 2.464,00
03/08-30/08	€ 128,00	x 28 =	€ 3.584,00
31/08-13/09	€ 73,00	x 14 =	€ 1.022,00
14/09-20/09	€ 58,00	x 7 =	€ 406,00
21/09-29/09	€ 40,00	x 9 =	€ 360,00
		152	€ 11.040,00 (A)

Per il periodo di godimento dell'esecutata (la decade dal 21 giugno al 30 giugno) si determina il seguente reddito lordo:

periodo	€	gg	reddito da locazione
20/06-21/06	58,00	1	€ 58,00
22/06-30/06	76,00	9	€ 684,00

Totale € 742,00 (B)

La quota di reddito spettante all'esecutata si ricava dal rapporto percentuale di B/A e vale il 6,72%,

Trattandosi di REDDITO LORDO occorre applicare una riduzione per tener conto delle spese a carico del proprietario che abbiamo precedentemente considerato pari al 25%. Si applicherà pertanto tale riduzione per ottenere il REDDITO NETTO.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.**

Quindi, applicando la nota formula  $V = R \text{ netto}/i$ , si ha

$$V = (11.040,00 \times 0,75) / 0.1034 = \text{€ } 80.077,37 \text{ arrotondato a € } 80.000,00$$

Applicando la medesima procedura alla quota spettante all'esecutata, si ha:

$$V = (742,00 \times 0,75) / 0.1034 = \text{€ } 5.832,02 \text{ arrotondato a € } 5.850,00$$

Considerata l'entità del valore stimato, si ritiene di non applicare lo scomputo forfettario, normalmente applicato per la procedura, per tener conto delle condizioni della futura vendita (trattandosi di "vendita forzata" sono fissati limiti temporali in cui la transazione deve avvenire, manca inoltre la garanzia per i vizi del bene aggiudicato, è previsto l'immediato pagamento da parte dell'acquirente con difficoltà di reperire eventuali finanziamenti bancari a buone condizioni, non sono previste dilazioni derivanti da accordi tra le parti), considerate inoltre le condizioni di immobile locato, si mantiene quindi il come prezzo più conveniente di € 5.850,00 ; resta comunque da computare la pendenza sugli oneri condominiali dichiarata dall'amministratore del condominio, pari a € 779,55.

Il prezzo finale a base di asta sarà quindi di € 5.850,00 - arretrato condominiale di € 779,55 = € 5.070,45 arrotondato a € 5.100,00 (diconsi cinquemilacento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 02, piano S.1	41,64 mq	0,00 €/mq	€ 5.850,00	100,00%	€ 5.850,00
Valore di stima:					€ 5.850,00

**Il prezzo finale a base di asta del Lotto 1 sarà quindi di € 5.850,00 - arretrato condominiale di € 779,55 = € 5.070,45 arrotondato a € 5.100,00 (diconsi cinquemilacento/00).**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 39, piano 3

Quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari ad 3/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A39, posto al piano terzo, con diritto di godimento dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto di ogni anno. L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" allegato alla presente relazione al n. 28, nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" anch'essi allegati alla presente relazione al n. 27.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 356, Sub. 36, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/36)

Valore di stima del bene: € 30.100,00

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato dalla quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario (multiproprietà) pari ad 3/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/39, posto al piano terzo, con diritto di godimento dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto di ogni anno.

Preliminarmente alla valutazione di stima occorre definire il concetto di "multiproprietà".

Nozione - La multiproprietà consiste nell'attribuzione, ad una pluralità di soggetti, del diritto di utilizzo esclusivo e periodico di un medesimo immobile, secondo un avvicendamento temporale prefissato al momento dell'acquisto, in modo che ciascun titolare abbia la disponibilità esclusiva del bene a turno e per un periodo di tempo limitato, il che spiega come da alcuni si parli di «proprietà periodica» o di «proprietà turnaria».

L'essenza dell'istituto è prevalentemente costituita da un unico edificio con una o più unità immobiliari, ciascuna delle quali viene assegnata in godimento "turnario", c.d. proprietà periodica, ad una persona o ad un nucleo familiare.

Il fenomeno si concretizza nel trasferimento, da parte del costruttore o del venditore, di un singolo appartamento a diversi soggetti, i quali si considerano tutti proprietari ed acquistano il diritto ad usare dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio, ciascuno per un ben preciso e determinato periodo dell'anno, trascorso il quale, tale diritto «affievolisce», per riconsolidarsi poi nel medesimo periodo di ogni anno successivo (TERZAGO).

Alcuni autori hanno individuato nel fenomeno della multiproprietà una tradizionale situazione di comunione, nella quale ciascun partecipante sarebbe titolare di una quota indivisa di comproprietà, con diritto di godimento «turnario» predeterminato dal titolo di acquisto (normalmente l'alienante predispone un regolamento della comunione con il quale disciplina il godimento turnario tra i multiproprietari). Il diritto di multiproprietà appare quindi un diritto reale (non personale come l'uso e l'abitazione) e quindi trasferibile.

Il diritto del multiproprietario è un diritto di godimento individuale e non collettivo ma limitato ad un certo periodo dell'anno (GAZZONI).

Il multiproprietario non può godere del bene a proprio piacimento ma deve usarne in modo conforme alla destinazione fissata nel contratto di acquisto, che solitamente è quella di abitazione per vacanze. Egli non può distruggere o alterare il bene, deve curarne la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e provvedere, durante il periodo di godimento, alla sua custodia, impedendo molestie e danneggiamenti ad opera di terzi.

Il multiproprietario può, sia pure limitatamente al periodo di disponibilità, costituire sul bene diritti personali di godimento e in particolare può locarlo. Appare altrettanto ammissibile la costituzione di diritti reali di godimento (p.es. l'usufrutto), sempre con il limite del periodo di godimento.

Nella multiproprietà viene in genere esclusa la possibilità di scioglimento della comunione (art. 1111 C.C.) in quanto, ai sensi dell'art. 1112-Cose non soggette a divisione- "lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate".

•PROCEDURA E METODO DI STIMA DEL BENE: PREMessa METODOLOGICA. Nel processo di valutazione immobiliare è indispensabile utilizzare metodologie codificate, da intendersi come strumenti attraverso i quali si possa pervenire alla formulazione quantitativa della valutazione. La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili. I metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste. A tal fine è sicuramente utile il riferimento alle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" terza edizione del 30 novembre 2018 edite dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Esse sono redatte per «tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale» richiamati nella Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 174, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010, tenendo conto in particolare delle versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e, per la realtà nazionale, del Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da Tecnoborsa.

•Sulla base di questi riferimenti il valore di mercato di un'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile stesso (caratteristiche immobiliari). Queste rappresentano gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile, considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Esse possono essere classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

•Le caratteristiche immobiliari possono inoltre essere classificate come caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.) e caratteristiche qualitative, misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

•Le metodologie considerate valide dalle "linee guida" e dagli altri documenti sono il metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario e il metodo dei costi. In considerazione delle caratteristiche del bene pignorato, rappresentato dalla quota di proprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario (multiproprietà) pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, la procedura di stima non può che essere quella del "metodo finanziario" ossia "metodo della capitalizzazione diretta" attraverso il criterio reddituale, basato sulla capitalizzazione del reddito.

Il metodo della capitalizzazione diretta trasforma un reddito nel valore di mercato attraverso un saggio di capitalizzazione diretta secondo la formula  $V = R/i$  (dove V è il valore di mercato in €, R è il reddito annuo (lordo o netto) in €/anno, i è il saggio di capitalizzazione). Il valore R (reddito) può essere ricercato nel mercato dei redditi attraverso il metodo di confronto MCA. Infatti "il mercato fisserà il canone di locazione di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il canone di locazione di immobili simili". Il canone di mercato si definisce come "la somma stimata alla quale un immobile è concesso in uso alla data della valutazione tra un locatore ed un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing,

durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione".

Il reddito da capitalizzare può essere calcolato al lordo o al netto delle spese. Nel nostro caso è utile far riferimento al reddito netto.

Per determinare il reddito netto da capitalizzare occorre determinare un bilancio estimativo volto a considerare la redditività prospettica di un immobile ai fini della stima del suo valore di mercato. Il bilancio è annuale, perché considera il periodo di un anno, preventivo, perché è redatto alla data della stima e riguarda la previsione dei risultati della gestione futura, ordinario, perché è redatto con riferimento alla figura del proprietario quale imprenditore immobiliare normale come definito nel valore di mercato dagli standard valutativi. Nel bilancio estimativo l'ATTIVO è rappresentato dal REDDITO; il PASSIVO dalla quota di Ammortamento, dalle SPESE di MANUTENZIONE, dalle SPESE di assicurazione, dalle IMPOSTE, dalle SPESE di AMMINISTRAZIONE, dagli INTERESSI sui mutui.

Desumendo dalla letteratura ed in assenza di espliciti riferimenti all'incidenza di tali fattori passivi per i singoli elementi comparabili, è possibile definire delle percentuali indicative di costo riferibili al reddito LORDO,

#### PERCENTUALI INDICATIVE DI COSTO RIFERIBILI AL REDDITO LORDO

COSTI	MIN	MAX
Quota di ammortamento	1%	3%
Spese di manutenzione	3%	8%
Spese di assicurazione	1%	2%
Spese per servizi	3%	8%
Spese amministrazione	3%	4%
Spese imposte	10%	30%
Sfitto e inesigibilità	2%	12%
Interessi spese	1%	5%

fonte: Manuale del Geometra e del Laureato Junior - Proctor Edizioni 2009

Una volta determinato il REDDITO netto, per definire il VALORE occorre esprimere il saggio di CAPITALIZZAZIONE. Questa grandezza si ricava dalla formula  $i = R/P$  ove  $i$  è il saggio di CAPITALIZZAZIONE da trovare,  $R$  (reddito) si realizza nel segmento di mercato degli AFFITTI e  $P$  (prezzo) nel mercato delle COMPRAVENDITE.

Allo scopo di definire tali elementi si fa riferimento al metodo di comparazione MCA, procedendo nello stesso segmento di mercato o, in mancanza di dati, in segmenti di mercato prossimi ed estraendo un numero congruo di elementi comparabili, in linea di massima almeno tre per il campo degli AFFITTI e tre per il campo dei prezzi di COMPRAVENDITA.

Il procedimento si esprime con la seguente formula:

$$i = ((Ra+Rb+Rc)/(Sa+Sb+Sc))/((Px+Py+Pz)/(Sx+Sy+Sz))$$

dove  $Ra+Rb+Rc$  sono i redditi netti di singoli elementi comparabili,  $Sa+Sb+Sc$  sono le superfici commerciali dei medesimi comparabili,  $Px+Py+Pz$  sono i prezzi espressi dal mercato delle compravendite di singoli elementi comparabili,  $Sx+Sy+Sz$  sono le superfici commerciali dei medesimi comparabili.

Sia per il campo dei REDDITI, sia per quello delle COMPRAVENDITE, il segmento di mercato che è stato indagato è quello della frazione di Procchio del Comune di Marciana (LI), caratterizzato da una forte presenza di immobili a destinazione residenziale e turistico-ricettiva, per la gran parte offerti in locazione breve, spesso al di sotto dei trenta giorni continuativi.

Per quanto riguarda il campo dei REDDITI (affitti, canoni di locazione), non essendo possibile reperire analiticamente i valori dell'affitto, trattandosi di periodi di breve durata, con contratti non soggetti a registrazione, si è fatto riferimento alle offerte di pubblicità immobiliare presenti sulle principali piattaforme, con riferimento a immobili dalle caratteristiche simili all'immobile oggetto della stima (subjet), tenendo conto della localizzazione, della tipologia e della superficie. Considerata la stagionalità delle locazioni, il reddito annuale sarà composto esclusivamente dalla somma delle mensilità poste in locazione, tipicamente n.5 mesi (da maggio a settembre). Per ricondurli al REDDITO NETTO, ai valori reperiti è stata applicata la riduzione media del 25%, tenendo conto dei valori minimi della tabella precedente.

Per quanto riguarda il campo dei PREZZI, per il medesimo segmento di mercato, da una ricerca di comparabili presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che nel breve periodo non sono presenti atti di vendita di immobili di Categoria A/2 come il bene sujet che, per le loro caratteristiche, potessero fungere da comparabili. Si è pertanto ritenuto indispensabile fare riferimento alle offerte di pubblicità immobiliare presenti sulle principali piattaforme, con riferimento a immobili dalle caratteristiche simili all'immobile oggetto della stima (subjet), tenendo conto della localizzazione, della tipologia e della superficie.

#### COMPARABILI NEL CAMPO DEI REDDITI.

COMPARABILE Ra: Gestito da Holidu Hosts GmbH Riesstraße 24, München, Germania.

Casa Quadrifoglio 3, appartamento in Marciana (LI) Località Procchio, sup. ca. mq.45, 4 P.L., completamente arredato, suddiviso in zona Living con angolo pranzo con divano letto doppio, zona notte con un letto matrimoniale, armadio, cucina, bagno con doccia, patio. Affitto annuale (periodo 5 mesi estivi) € 25.124,00; Reddito netto annuo (R lordo-25%) €18.843,00 arrotondato a € 18.800,00. Media mensile 3.760,00. Reddito annuo netto per mq. €/mq 417,77.

COMPARABILE Rb: Gestito da Holidu Hosts GmbH Riesstraße 24, München, Germania.

Casa Elba, appartamento in Marciana (LI) Località Procchio, sup. ca. mq.60, 5 P.L., completamente arredato, due camere da letto, soggiorno con divano letto, cucina, bagno con doccia, terrazza. Affitto annuale (periodo 5 mesi estivi) € 23.984,00; Reddito netto annuo (R lordo-25%) € 17.988,00 arrotondato a € 18.000,00. Media mensile 4.796,80. Reddito netto annuo per mq. €/mq 300,00.

COMPARABILE Rc: Gestito da Holidu Hosts GmbH Riesstraße 24, München, Germania. Appartamento La Spiga, appartamento in Marciana (LI) località Procchio, sup. ca. mq.50, 4 P.L., completamente arredato, due camere da letto, cucina, bagno con doccia, terrazza, posto auto privato. Affitto annuale (periodo 5 mesi estivi) € 24.735,00; Reddito netto annuo (R lordo-25%) € 18.551,00 arrotondato a € 18.500,00. Media mensile 3710,25. Reddito netto annuo per mq. €/mq 370,00.

#### COMPARABILI NEL CAMPO DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA.

COMPARABILE Px: Immobiliare Casa.it. Bilocale in vendita in Via di Fonte al Leccio a Marciana Loc. Procchio, sup. mq. 34, piano S.1, due vani camera matrimoniale, cucina abitabile, bagno, giardino privato. Prezzo di vendita € 115.000,00. Prezzo al mq. €/mq 3.382,35.

COMPARABILE Py: Elba Paradise Immobiliare. Monocale in vendita in zona Procchio-Marciana, sup. mq. 39, piano secondo, ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno con doccia, posto auto esclusivo, piscina comune. Prezzo di vendita € 135.000,00. Prezzo al mq. €/mq 3.461,54.

COMPARABILE Pz: Immobiliare Casa.it. Bilocale in vendita in zona Procchio, sup. mq. 45, piano rialzato, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno ed ampio vano pluriuso con ricircolo aria. Posto auto esclusivo.

Piscina per adulti e separata per bambini. Prezzo di vendita € 165.000,00. Prezzo al mq. €/mq 3.666,66.

CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE.

Si applica la formula già descritta:

$$i = (Ra + Rb + Rc) / (Px + Py + Pz)$$

Con R = reddito netto annuo €/mq

Con P = prezzo di mercato €/mq

$$i = (417,77 + 300,00 + 370,00) / (3.382,35 + 3.461,54 + 3.666,66) = 1.087,77 / 10610,55 = 0.1034 = 10,34\% \text{ TASSO DI CAPITALIZZAZIONE}$$

CALCOLO DEL REDDITO NETTO PER L'IMMOBILE PIGNORATO.

Reddito netto ricavabile dall'immobile rappresentato dalla quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario (multiproprietà) pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/02, posto al piano 1 seminterrato, con diritto di godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno.

Come si è visto il multiproprietario ha la possibilità di locare l'immobile esclusivamente nel periodo di sua disponibilità.

Per regolamento del Residence Napoleon, la locazione prevede un tariffario variabile in base al periodo in cui questa ricade, da applicarsi nel periodo di attività del Residence, per i mesi da maggio a settembre. Nei restanti mesi il complesso rimane inattivo. Il tariffario può quindi costituire il riferimento per la definizione della redditività del bene sopra richiamato.

TABELLA PREZZI PER IL 2025

TIPOLOGIA	PERIODO A 01/05-25/05	PERIODO B 26/05 - 07/06 21/09 - 29/09	PERIODO C 08/06 - 21/06 14/09 - 20/09	PERIODO D 22/06 - 05/07 31/08 - 13/09	PERIODO E 06/07 02/08	PERIODO F 03/08 - 30/08
STUDIO 4	€ 32,00	€ 38,00	€ 52,00	€ 68,00	€ 83,00	€ 123,00
STUDIO 4+1	€ 34,00	€ 40,00	€ 58,00	€ 73,00	€ 88,00	€ 128,00
STUDIO 5+1	€ 38,00	€ 44,00	€ 62,00	€ 76,00	€ 92,00	€ 135,00
TRILO 6	€ 42,00	€ 48,00	€ 64,00	€ 80,00	€ 95,00	€ 142,00

La redditività dell'appartamento "A02" per il periodo completo di attività viene così determinata:

periodo € gg reddito da locazione

01/05-25/05	€ 42,00 x 25 =	€ 1.050,00
26/05-07/05	€ 48,00 x 13 =	€ 624,00
08/06-21/06	€ 64,00 x 14 =	€ 895,00
22/06-05/07	€ 80,00 x 14 =	€ 1.120,00
06/07-02/08	€ 95,00 x 28 =	€ 2.660,00

03/08-30/08 € 142,00 x 28 = € 3.976,00  
 31/08-13/09 € 80,00 x 14 = € 1.120,00  
 14/09-20/09 € 64,00 x 7 = € 448,00  
 21/09-29/09 € 48,00 x 9 = € 432,00  
 152 € 12.325,00 (A)

Per il periodo di godimento dell'esecutata (la decade dal 21 giugno al 30 giugno) si determina il seguente reddito lordo:

periodo	€	gg	reddito da locazione
06/07-02/08	95,00	1	€ 95,00
03/08-30/08	142,00	28	€ 3.976,00
31/08-13/09	80,00	1	€ 80,00
totale			€ 4.151,00 (B)

La quota di reddito spettante all'esecutata si ricava dal rapporto percentuale di B/A e vale il 33,68%,

Trattandosi di REDDITO LORDO occorre applicare al Valore di mercato ottenuto una riduzione per tener conto delle spese a carico del proprietario che abbiamo precedentemente considerato pari al 25%. Si applicherà pertanto tale riduzione per ottenere il REDDITO NETTO.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Quindi, applicando la nota formula  $V = R \text{ netto}/i$ , si ha

$$V = (12.325,00 \times 0,75) / 0,1034 = 89.397,97 \text{ arrotondato a } € 89.400,00$$

Applicando la medesima procedura alla quota spettante all'esecutata, ma potendo contabilizzare la cifra destinata alle spese condominiali annuali come preventivate dall'Amministratore del Condominio, pari a € 3.386,39 (ved. All. 30) si ha:

$$V = (4.151,00 \times 0,75) / 0,1034 = € 30.108,80 \text{ arrotondato a } € 30.100,00$$

Considerata l'entità del valore stimato, si ritiene di applicare uno scomputo forfettario, normalmente applicato per la procedura, del 10% per tener conto delle condizioni della futura vendita (trattandosi di "vendita forzata" sono fissati limiti temporali in cui la transazione deve avvenire, manca inoltre la garanzia per i vizi del bene aggiudicato, è previsto l'immediato pagamento da parte dell'acquirente con difficoltà di reperire eventuali finanziamenti bancari a buone condizioni, non sono previste dilazioni derivanti da accordi tra le parti), considerate inoltre le condizioni di immobile locato, si ottiene come prezzo più conveniente di € 27.090,00 ; resta comunque da computare la pendenza sugli oneri condominiali dichiarata dall'amministratore del condominio, pari a € 5.711,20.

Il prezzo finale a base di asta sarà quindi di € 27.090,00 - arretrato condominiale di € 5.711,20 = € 21.378,80 arrotondato a € 21.400,00 (dicansi ventunomilaquattrocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 39, piano 3	62,20 mq	0,00 €/mq	€ 30.100,00	100,00%	€ 30.100,00
Valore di stima:					€ 30.100,00

Il prezzo finale a base di asta sarà quindi di € 27.090,00 - arretrato condominiale di € 5.711,20 = € 21.378,80 arrotondato a € 21.400,00 (diconsi ventunomilaquattrocento/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Livorno, li 17/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Canovaro Marcello

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 01 - E.I. 36-2025 Lotto 1 Prospetto riassuntivo D\_99796
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 02 - E.I. 36-2025 Lotto 2 Prospetto riassuntivo D\_99796
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 03 - Tabella continuità trascrizioni lotto 1 int. A02
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 04 - Tabella continuità trascrizioni lotto 2 int. A39
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 05 - PLANIMETRIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 06 - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 07 - Verbale ispezione CTU 27-05-2025 interno A02
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 08 - Verbale ispezione CTU 27-05-2025 interno A39
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. 09 - E.I. 36-2025 LOTTO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. 10 - E.I. 36-2025 LOTTO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. 11 - Extr. mappa Fg. 45 p.lla 356
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. 12 - Elaborato planimetrico Fg. 45 P.lla 356
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. 13 - P.lla 356 elenco immobili
- ✓ N° 14 Altri allegati - All. 14 - PLN Fg. 45 P.lla 356 Sub.56
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. 15 - PLN Fg. 45 P.lla 356 Sub. 36
- ✓ N° 16 Altri allegati - All. 16 - Visura Storica sintetica Marciana Fg. 45 P.lla 356 Sub. 36
- ✓ N° 17 Altri allegati - All. 17 - Visura Storica sintetica Marciana Fg. 45 P.lla 356 Sub. 56
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. 18 - Regolamento urbanistico vigente Art. 32 Complessi turistico-ricettivi
- ✓ N° 19 Altri allegati - All. 19 - Cartografia del PIT - vincolo paesaggistico D. 283-1952
- ✓ N° 20 Altri allegati - All. 20 - Cartografia del PIT - vincolo aree boscate
- ✓ N° 21 Altri allegati - All. 21 - Concessione in sanatoria 2019 Permesso di costruire
- ✓ N° 22 Altri allegati - All. 22 - Concessione in sanatoria - relazione
- ✓ N° 23 Altri allegati - All. 23 - Concessione in sanatoria - tavole
- ✓ N° 24 Altri allegati - All. 24 - E.I. 36-2025 - LOTTO 1 Rilievo - planimetria interno A02 Pianta ST.ATT
- ✓ N° 25 Altri allegati - All. 25 - E.I. 36-2025 - LOTTO 2 Rilievo - planimetria interno A39 Pianta ST.ATT
- ✓ N° 26 Altri allegati - All. 26 - Residence Napoleon Listino prezzi 2025
- ✓ N° 27 Altri allegati - All. 27 - Residence Napoleon Regolamento di Condominio
- ✓ N° 28 Altri allegati - All. 28 - Residence Napoleon Regolamento\_di\_Comunione



- ✓ N° 29 Altri allegati - All. 29 - Lotto 1 Dichiarazione amministratore - A02
- ✓ N° 30 Altri allegati - All. 30 - Lotto 2 Dichiarazione amministratore - A39
- ✓ N° 31 Altri allegati - All. 31 - Elenco sintetico formalità 08-10-2025
- ✓ N° 32 Altri allegati - All. 32 - Atto 18-11-1993 estratto A02 e A39
- ✓ N° 33 Altri allegati - All. 33 - Fg. 45 P.lla 356 Sub. 56 Int. A02 Atto 28-07-2006
- ✓ N° 34 Altri allegati - All. 34 - Fg. 45 P.lla 356 Sub. 36 Int. A39 Atto 28-07-2006
- ✓ N° 35 Altri allegati - All. 35 - E.I. 36-2025 Dettaglio Parti
- ✓ N° 36 Altri allegati - All. 36 - E.I. 36-2025 Quesito al CTU - Nomina
- ✓ N° 37 Altri allegati - All. 37 - E.I. 36\_2025 Perizia modalità privacy
- ✓ N° 38 Altri allegati - All. 38 - Ricevuta consegna alle parti



Firmato Da: MARCELLO CANOVARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7abcf9b450b1633fd459c15b7779c39





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 02, piano S.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/36
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 356, Sub. 56, Categoria A2	Superficie	41,64 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è complessivamente buono. Le parti murarie e le strutture portanti non presentano lesioni o ammaloramenti. Alcune finiture (pavimento della loggia, infissi esterni e porte interne) appaiono essere quelle originarie, ma tuttora funzionali. Le altre finiture (pavimento dei vani, pavimento e rivestimento di bagno wc e cucina, apparecchi igienico-sanitari, arredi della cucina) sono di recente realizzazione, pertanto in ottimo stato. I mobili presenti, di proprietà comune dei multiproprietari, sono di recente fattura e in ottime condizioni.		
Descrizione:	Quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari ad 1/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A/02, posto al piano 1 seminterrato, con diritto di godimento dal 21 (ventuno) al 30 (trenta) giugno di ogni anno. L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" allegato alla presente relazione al n.28, nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" anch'essi allegati alla presente relazione al n. 27.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Marciana (LI) - Via dei Gabbiani 1 (Località Procchio), edificio A, interno 39, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/36
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 356, Sub. 36, Categoria A2	Superficie	62,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è complessivamente buono. Le parti murarie e le strutture portanti non presentano lesioni o ammaloramenti. Alcune finiture (pavimento interno e della loggia, porta di ingresso, infissi esterni e porte interne) appaiono essere quelle originarie, ma tuttora sufficientemente funzionali. Le altre finiture (pavimento e rivestimento di bagno wc e cucina, apparecchi igienico-sanitari, arredi della cucina) appaiono di recente realizzazione, pertanto in buono stato. I mobili presenti, di proprietà comune dei		

	<p>multi proprietari, sono di recente fattura e in buone condizioni.</p>
<p><b>Descrizione:</b></p>	<p>Quota di comproprietà pro - indiviso ad utilizzo turnario pari ad 3/36 su appartamento per abitazione ad uso turistico-ricettivo, ubicato nel Condominio Residence Napoleon, contraddistinto dal numero interno A39, posto al piano terzo, con diritto di godimento dal 1° (primo) al 31 (trentuno) agosto di ogni anno. L'ubicazione dell'appartamento è all'interno di un complesso immobiliare di elevata qualità residenziale, completato nell'anno 1967, composto da 148 appartamenti, dotato di ampie aree a verde, parcheggio, campi sportivi, piscine, spogliatoi, servizi commerciali, ristorante. L'appartamento è composto da ingresso, camera, soggiorno, angolo cottura, bagno-wc, loggia. Nella quota di cui sopra è altresì compresa la quota condominiale, proporzionale al valore della precedente, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui la reception, due piscine con spogliatoi e la relativa area attrezzata, i parcheggi per circa duecento posti auto, i viali di accesso, la zona "tennis", il tutto come meglio descritto dal "regolamento di comunione" allegato alla presente relazione al n. 28, nonché dal "regolamento di condominio" e "tabelle millesimali" anch'essi allegati alla presente relazione al n. 27.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>NO</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>

Firmato Da: MARCELLO CANOVARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7abcf96450b1633fd459c15b7779c39