

_____ ◇ _____
esecuzione immobiliare n° 57/2024 R.G.

- Promossa da: V _____

- contro: *omissis* cod. fisc. *omissis* e *omissis* cod. fisc. *omissis*
- esperto stimatore: VALDAMBRINI Ing. STEFANO
- custode: Istituto di Vendite Giudiziarie S.R.L.
- Data trasmissione giuramento: 13.05.2024.
- Data udienza ex 569 cpc: 21.11.2024.

_____ ◇ _____
LOTTO UNO DI TRE

Piena proprietà di appartamento al piano primo posto in Cecina, via E. Toti 6D
(identificato al NCEU come civico 12)

_____ ◇ _____
LOTTO DUE DI TRE

Piena proprietà di appartamento al piano terra posto in Cecina, via E. Toti 12
(identificato al NCEU come civico 8)

_____ ◇ _____
LOTTO TRE DI TRE

Piena proprietà di locale di deposito al piano terra posto in Cecina, via E. Toti snc
(identificato al NCEU come civico 12)

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Prospetto riassuntivo – LOTTO UNO DI TRE

- 1) Creditori iscritti: a) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 2) Titolari del diritto espropriato: *omissis* cod. fisc. *omissis* e *omissis* cod. fisc. *omissis*
- 3) Creditori Sequestranti non ci sono
- 4) Continuità trascrizioni:
 - Trascrizione del 13/08/1996 - Registro Particolare n.5848 - Rettifica di Successione
A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*
 - Trascrizione del 10/12/1988 - Registro Particolare n.8944- Successione
A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*
- 5) Non sono presenti abusi edilizi
- 6) Causa ostativa alla vendita è la mancanza di accettazione tacita dell'eredità
- 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto degli esecutati
- 8) Stato di occupazione:
Piano Primo, occupato da *omissis* con la famiglia con due figli minori, con contratto di locazione valido dal 01/02/2024 al 28/02/2024, registrato al n°883-serie 3T/2024, importo canone pari a € 6.600,00 annuo. *omissis* è ivi residente, ma non occupa ad oggi l'appartamento.
- 9) Villetta Plurifamiliare:
Piano primo appartamento ad uso civile abitazione, con accesso da scala laterale esterna, composto da un unico corridoio che disimpegna soggiorno/cucina, due camere ed un bagno, inoltre pertinenziale

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

all'appartamento vi è una terrazza con accesso diretto dalla scala esterna, superficie u.i. 76 mq (catastali escluse aree scoperte) per un totale 82 mq (catastali), in Cecina, via Enrico Toti 6D (identificato al NCEU come civico 12)

Foglio 13 Particella 190 Subalterno 607 A/2 (abitazione di tipo civile) Cl. 2

- 10) Valore di stima. Valore di mercato: 120.000,00 €. Prezzo base d'asta: 114.000,00 €
- 11) Pignoramento dell'intero
- 12) Lotto UNO DI TRE.

Prospetto riassuntivo – LOTTO DUE DI TRE

- 1) Creditori iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 2) Titolari del diritto espropriato: *omissis* cod. fisc. *omissis* e *omissis* cod. fisc. *omissis*
- 3) Creditori Sequestranti non ci sono
- 4) Continuità trascrizioni:
 - Trascrizione del 13/08/1996 - Registro Particolare n.5848 - Rettifica di Successione
A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*
 - Trascrizione del 10/12/1988 - Registro Particolare n.8944- Successione
A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*
- 5) Sono presenti abusi edilizi cd secondari nella zona soggiorno/cucina dell'appartamento del piano terra

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

- 6) Causa ostativa alla vendita è la mancanza di accettazione tacita dell'eredità
- 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto degli esecutati
- 8) Stato di occupazione:

Piano Terra, occupato da *omissis* e *omissis* con regolare contratto di locazione 4+4 anni, dal 01/07/2020 al 30/06/2024 prorogato al 30/06/2028, registrato in data 30/06/2020 al n°003456-serie 3T, importo canone pari a € 6.600,00 annuo in rate mensili da € 550,00.

- 9) Villetta Plurifamiliare:

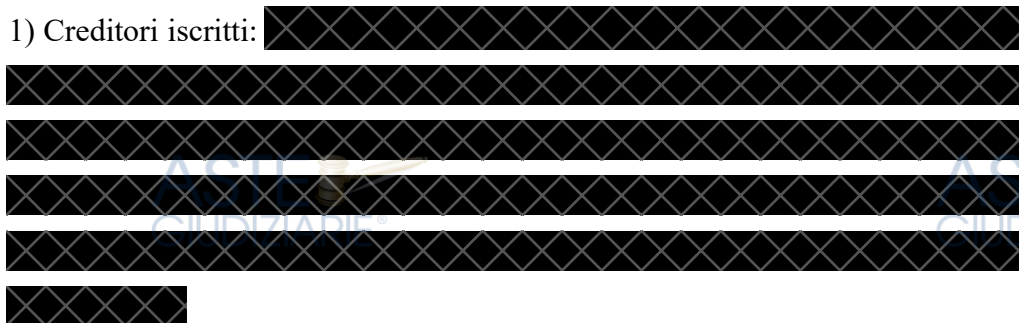
Piano terra appartamento ad uso civile abitazione, con accesso da loggiato a comune direttamente dalla pubblica via, composto da un unico corridoio che disimpegna soggiorno/cucina, due camere ed un bagno, mentre all'esterno c'è un ripostiglio a cui si accede da un vialetto condominiale con servitù di passo passiva, per totali 77 mq (catastali), in Cecina, via Enrico Toti 12 (identificato al NCEU come civico 8)

Foglio 13 Particella 190 Subalterno 608 A/2 (abitazione di tipo civile) Cl. 2

- 10) Valore di stima. Valore di mercato: 98.000,00 €. Prezzo base d'asta: 93.000,00 €
- 11) Pignoramento dell'intero
- 12) Lotto DUE DI TRE

Prospetto riassuntivo – LOTTO TRE DI TRE

- 1) Creditori iscritti:



- 2) Titolari del diritto espropriato: *omissis* cod. fisc. *omissis* e *omissis* cod. fisc. *omissis*
- 3) Creditori Sequestranti non ci sono
- 4) Continuità trascrizioni:
 - Trascrizione del 13/08/1996 - Registro Particolare n.5848 - Rettifica di Successione
A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*
 - Trascrizione del 10/12/1988 - Registro Particolare n.8944- Successione
A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*
- 5) Sono presenti abusi edilizi, in quanto il locale di deposito è adibito a bagno
- 6) Causa ostativa alla vendita è la mancanza di accettazione tacita dell'eredità
- 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto degli esecutati
- 8) Stato di occupazione:

Piano Terra, locale di deposito, attualmente adibito a servizio igienico, è occupato dai sig.ri *omissis* in base ad un accordo con gli esecutati a seguito di un preliminare di vendita, non trascritto e non concluso con compravendita, con pagamento di un corrispettivo
- 9) Piano Terra locale di deposito, con accesso da un vialetto condominiale con servitù di passo passiva, per totali 9 mq (catastali), in Cecina, via Enrico Toti snc (identificato al NCEU come civico 12)
Foglio 13 Particella 190 Subalterno 609 C/2 (magazzini e locali di deposito)
Cl. 5
- 10) Valore di stima. Valore di mercato: 3.400,00 €. Prezzo base d'asta: 3.000,00 €
- 11) Pignoramento dell'intero
- 12) Lotto TRE DI TRE

Relazione tecnica – LOTTO UNO, DUE, TRE

Il sottoscritto Ing. Stefano Valdambrini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n.1147/A, con studio in Livorno, Via Luigi Russo 38, in data 07 maggio 2024 riceve dal Giudice del Tribunale di Livorno, Dott. Emilia Grassi, l'incarico di eseguire la perizia di stima del compendio pignorato relativo all'esecuzione immobiliare n.57/2024, situato in Cecina, LOTTO 1, via E. Toti 6D (identificato al NCEU come civico 12), LOTTO 2, via E. Toti 12 (identificato al NCEU come civico 8), LOTTO 3, via E. Toti snc (identificato al NCEU come civico 12). La scelta di procedere nella formazione di tre lotti di vendita è determinata dal fatto che trattasi di tre unità immobiliari distinte non legate funzionalmente fra loro, anche se facenti parte dello stesso condominio e della stessa particella catastale.

L'esperto, esaminati gli atti, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, effettuati i rilievi metrici e fotografici, controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, II comma c.p.c. (estratto del catasto e delle mappe censuarie, le concessioni edilizie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni), redige la seguente perizia di stima:

A) ANALISI PRELIMINARE – LOTTO UNO DI TRE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

La villetta plurifamiliare è situata lungo via E. Toti in località San Pietro in Palazzi a Cecina. Appartamento ad uso civile abitazione, con accesso da corte esclusiva e scala esterna a comune, composto da un unico corridoio che disimpegna soggiorno/cucina, due camere ed un bagno, inoltre pertinenziale all'appartamento vi è una terrazza con accesso diretto dalla scala esterna, superficie u.i. 76 mq (catastali escluse aree scoperte) per un totale 82 mq (catastali), in Cecina, via Enrico Toti 6D (identificato al NCEU come civico 12).

Piena proprietà intestata a *omissis* in forza di successione, in morte di *omissis* avvenuta il 08/05/1985.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Studio Valdambrini Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambrini@tin.it PEC: stefano.valdambrini@ingpec.eu

- Comune di Cecina (C415) (LI)

Foglio 13 Particella 190 Subalterno 607 Catasto Fabbricati

Indirizzo: via E. Toti n°12 – Piano Primo

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) Classe 2 Consistenza 5 vani

Rendita 490,63 €

Superficie catastale 82 mq - totale escluse aree scoperte 76 mq

Verifica coerenza positiva. Il compendio staggito è identificato correttamente nei dati, la consistenza catastale è aggiornata come risulta sia dagli atti catastali che dai disegni depositati c/o l'amministrazione comunale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'immobile è conforme

L'immobile è stato realizzato nel 1961 con concessione edilizia e successivo rilascio di certificato di abitabilità del 1962. L'immobile era pervenuto a

Provvedimenti autorizzativi per l'immobile:

- Concessione Edilizia n°356 del 07/08/1961, Pratica Edilizia 321/1961

- Autorizzazione di abitabilità n°39 del 02/03/1962

- D.I.A. n°115/2000 prot. 10592 del 17/03/2000, per “demolizione e ricostruzione di un solaio del ripostiglio esterno”. Domanda di annullamento D.I.A. prot. 19874 del 06/06/2003.

- Domanda di Autorizzazione in Sanatoria n°102/2012 “Interventi di sostituzione edilizia per realizzazione di due ripostigli in posizione diversa da quella autorizzata con pratica edilizia 321/1961 e realizzazione di locale tecnico non autorizzato”.

PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

PIANO STRUTTURALE

- Sottosistemi insediativi: I2 Sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata)

- UTOE 6 di “San Pietro in Palazzi”

Il Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni di cui all’art.92 c.4 let. c della L.R. 65/2014, definisce il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all’interno del territorio urbanizzato dell’UTOE 6.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Per il fabbricato in esame non sono presenti vincoli.

Art.8 – Tipi e modalità di intervento

I tipi di intervento ammessi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione sono disciplinati dal DPR380/2001, relativamente alla manutenzione ordinaria e dalla LRT n.65/2014 per le altre tipologie di intervento.

Art. 22 – Aspetti generali

Art. 25 – Modificazione edilizia M3 “Riqualificazione degli edifici”

Art. 26 – Modificazione edilizia M4 “Rinnovo e sostituzione degli edifici - ampliamenti”

Art. 27 – Modificazione edilizia M5 “Sopraelevazione ed ampliamento degli edifici”

- All. 3 – Corrispondenza di aree, tessuti ed edifici del presente R.U. con il DM 1444/1968 – Zone Omogenee

Nel Sistema Urbano sono prevalenti le funzioni residenziali e le attività urbane compatibili e complementari con la residenza.

A.4. Gravami sulla proprietà

Studio Valdambrini Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambrini@tin.it PEC: stefano.valdambrini@ingpec.eu

Sulla proprietà condominiale grava una servitù passiva di passo e di mantenimento degli scarichi fognari, a favore del locale autorimessa, situato nella stessa particella catastale e di altra proprietà, identificata al catasto fabbricati del comune di Cecina, al foglio 13, particella 190, subalterno 10 servitù citata nell'atto ricevuto dal Notaio Carsillo Francesco di Livorno, in data 2 ottobre 2018, rep. 3701, trascritto a Livorno in data 04/10/2018, n. 10584 di registro particolare.

A.5. Stato di possesso

L'appartamento al piano primo, è occupato da *omissis* con la famiglia con due figli minori, con contratto di locazione valido dal 01/02/2024 al 28/02/2024, registrato al n°883-serie 3T/2024, importo canone pari a € 6.600,00 annuo. *omissis* è ivi residente, ma non occupa ad oggi l'appartamento.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Nessun vincolo

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro. L'immobile rientra tra quelli possibili per le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

- Trascrizione Contro del 17/04/2024 - Registro Particolare n.4754, Registro Generale n.6632, Ufficiale Giudiziari di Livorno, Repertorio n. 1265/2024 del 11/04/2024

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: [REDACTED]

Contro *omissis*

- Trascrizione Contro del 08/04/2024 - Registro Particolare n.4292, Registro Generale n.6021, Ufficiale Giudiziari di Livorno, Repertorio n. 920/2024 del 27/02/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

- Trascrizione Contro del 04/10/2018 - Registro Particolare n.10584, Registro Generale n.15489, Pubblico ufficiale notaio Carsillo Francesco, Repertorio n. 3701/2583 del 02/10/2018

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di passo, grava sul condominio

A favore: *omissis*

Contro: *omissis*

- Iscrizione Contro del 23/09/2013 - Registro Particolare n.1930, Registro Generale n.12092, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio n. 307/6113 del 13/09/2013

Ipoteca legale, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

[tel 366/3315515](tel:366/3315515) e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

- Iscrizione Contro del 23/03/2009 - Registro Particolare n.910, Registro Generale n.4795, Pubblico ufficiale notaio Cavallini Marco, Repertorio n. 135408/9311 del 19/03/2009

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura credito, grava sul 100% dell'immobile

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis* (terzo datore di ipoteca), *omissis* (terzo datore di ipoteca)

Debitori non datori di ipoteca: *omissis*.

- Annotazione Contro del 10/08/2022 - Registro Particolare n.1765, Registro Generale n.15455, Pubblico ufficiale notaio Russo Filippo, Repertorio n. 19218/10232 del 29/07/2022

Annotazione ad iscrizione – Cessione dell'ipoteca, grava sul 100% dell'immobile

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

- Trascrizione del 13/08/1996 - Registro Particolare n.5848, Registro Generale n.9605 Rettifica di Successione, per l'intero immobile

A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*

- Trascrizione Favore del 10/12/1988 - Registro Particolare n.8944, Registro Generale n.14497

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, per l'intero immobile

A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½)

Contro: *omissis*

Le formalità che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento sono le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie. Non si

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

attesta la continuità delle trascrizioni per la mancanza dell'accettazione tacita dell'eredità.

B) DESCRIZIONE GENERALE – LOTTO UNO DI TRE

B.1. Descrizione dei beni

1) Appartamento su un unico livello posto al primo piano di una villetta plurifamiliare. Realizzato in muratura portante, è stato oggetto di pratiche edilizie. L'accesso avviene da corte esclusiva e scala esterna a comune. Superficie catastale 82 mq - totale escluse aree scoperte 76 mq

Appartamento Piano Primo:

ingresso di 13,65 mq

soggiorno/cucina di 12,77 mq

camera 1 di 17,20 mq

camera 2 di 16,77 mq

bagno di 3,00 mq

per totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 63,39 mq di appartamento.

Altezza netta interna 295 cm. La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 76,80 mq per il piano primo e 12,00 mq per il terrazzo. L'appartamento al piano primo, come le relative finiture, si presenta in buone condizioni. L'esposizione principale è verso sud, mentre i laterali sono ad est e ovest. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con elementi radianti, ma la caldaia non è funzionante, non esistono certificazioni di manutenzione annuale.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

La villetta plurifamiliare fa parte di un gruppo edificato negli anni '60, lungo i due lati della strada principale, ha forma quadrata ed è composta da due piani fuori terra, con 2 appartamenti a piano, una scala esterna a comune per accedere al piano primo direttamente dalla via Toti. La finitura della facciate esterna è ad intonaco tinteggiato.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova in un contesto di edilizia di tipo residenziale nel centro della località di San Pietro in Palazzi, in prossimità di aree a verde. La zona è molto tranquilla ed è dotata di tutti i principali servizi primari, secondari e terziari.

C) STIMA DEL BENE – LOTTO UNO DI TRE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vendita in più lotti, LOTTO UNO DI TRE. La scelta di procedere nella formazione di tre lotti di vendita è determinata dal fatto che trattasi di tre unità immobiliari distinte non legate funzionalmente fra loro, anche se facenti parte dello stesso condominio e della stessa particella catastale.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Metodo di stima: il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach* – **Mca**.

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la stima si utilizzano, anche per una verifica di confronto:

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

- i) i prezzi di aggiudicazione di beni comparabili su procedure.it
- ii) i prezzi di beni comparabili inseriti nel portale delle compravendite Stimatrix City
- iii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*)
- iv) l'intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare)
- v) il *database* delle quotazioni immobiliari in internet
- vi) Perizia di stima immobile similare, sito in Cecina, San Pietro in Palazzi, via G. Falcone 43.

C.3. Determinazione del valore di mercato

i) Prezzi di aggiudicazione di beni comparabili nella stessa CECINA: nella piattaforma procedure.it sono stati trovati beni situati nel Comune di Cecina, nel raggio di 1 km comparabili per caratteristiche con l'immobile in oggetto. Il bene stimato in data 28/04/2021 al valore di mercato € 109.000, prezzo base d'asta € 108.000, prezzo base alla 3 asta € 60.750, prezzo di aggiudicazione € 57.000. Superficie catastale 63 mq, €/mq 1.730,00.

ii) Comparabile 1: Stipula 8/2023, € 105.000,00 fg. 13 part. 237 via Tito Speri 9A - A/2 consistenza 73 mq, OMI D6 periferica/San Pietro in Palazzi, €/mq 1.475,00, distanza 479 ml. Valore aggiornato all'incremento tra il 2° semestre 2023 ed il 1° semestre 2024

Comparabile 2: Stipula 2/2022, € 101.000,00 fg. 13 part. 38 sub. 601 via San Pietro in Palazzi 85 - A/2 consistenza 87 mq, OMI D6 periferica/San Pietro in Palazzi, €/mq 1.175,00, distanza 193 ml. Valore aggiornato all'incremento tra il 1° semestre 2022 ed il 1° semestre 2024

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

[tel 366/3315515](tel:366/3315515) e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Comparabile 3: Stipula 3/2021, € 95.000,00 fg. 13 part. 237 sub. 603 via Tito Speri 7
- A/2 consistenza 84 mq, OMI D6 periferica/San Pietro in Palazzi, €/mq 1.115,00, distanza 479 ml. Valore aggiornato all'incremento tra il 1° semestre 2021 ed il 1° semestre 2024

Media dei tre comparabili €/mq 1.255,00.

iii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*) sono 2.044,00 euro/mq, da decurtare il 10% per sconto trattativa pari a €/mq 1.840,00:

- Offerta n.1: San Pietro in Palazzi – Cecina via E.Toti 15. Richiesta € 150.000, 75 mq (€/mq 2.000) 3 vani - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DI PICCOLA PALAZZINA. In una tranquilla palazzina di sei unità, proponiamo in vendita esclusiva un accogliente appartamento posto al primo piano, senza ascensore, ma con comodo accesso. La proprietà si estende su una superficie di circa 75 mq. Tramite la porta d'ingresso si accede a un comodo ingresso che conduce alla zona giorno dove troviamo un cucinotto ben attrezzato e un luminoso soggiorno con affaccio su un terrazzo di circa 7 mq. La zona notte è composta da una camera matrimoniale, una camera doppia, un bagno finestrato e un pratico ripostiglio. Gli ambienti sono ben illuminati e offrono spazi funzionali per ogni esigenza. La proprietà include un locale autorimessa al piano terra di 18 mq, le spese condominiali comprensive di luce e pulizia delle scale, ammontano a circa 10Eu. al mese, garantendo un ambiente sempre curato e ben illuminato. L'appartamento rappresenta una soluzione abitativa accogliente e funzionale, perfetta per chi cerca una residenza in una zona tranquilla ma ben collegata.

- Offerta n.2: San Pietro in Palazzi – Cecina. Richiesta € 150.000, 75 mq (€/mq 2.000) 3 vani - TRILOCALE CON SOFFITTA, GARAGE E GIARDINETTO PRIVATO In ottimo contesto residenziale tranquillo vendesi trilocale con soffitta, garage e giardinetto privato. L'immobile, con ingresso per 2, ha una metratura di circa 80mq. ed è posto al secondo ed ultimo piano di piccolo stabile di sole 5 unità abitative senza spese condominiali. Composto da corridoio, soggiorno con camino, cucinotto, ripostiglio ed accesso al terrazzo, due luminose camere matrimoniali e bagno. Completano la proprietà una comoda soffitta, un garage al p.terra di circa 12mq ed un giardinetto esclusivo. Libero su tre lati. Termo autonomo a metano.

- Offerta n.3: San Pietro in Palazzi – Cecina. Richiesta € 160.000, 75 mq (€/mq 2.133,33) 3 vani - In zona residenziale vicina a tutti i servizi, al piano primo di palazzina non dotata di ascensore, con ingresso e vano scala che servono solo due unità immobiliari, vendesi appartamento trilocale composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, bagno con doccia,

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

[tel 366/3315515](tel:366/3315515) e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

ripostiglio. L'appartamento è stato oggetto di recente intervento di restauro e si presenta in ottime condizioni d'uso.

iv) Intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare OMI): i limiti massimo e minimo delle quotazioni immobiliari attinti alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al primo semestre 2024 (le ultime disponibili), per il Comune di Cecina, per l'area Periferica/San Pietro in Palazzi, della tipologia di “abitazioni civili”, stato conservativo normale sono:

- “abitazioni civili” limite minimo 1.650 €/mq superficie lorda
- “abitazioni civili” limite massimo 2.250 €/mq superficie lorda
(quotazione media OMI 1.950 €/mq)

v) *Database* delle quotazioni immobiliari in INTERNET: i dati del mercato immobiliare che si trovano sul borsino immobiliare al ottobre 2024 forniscono quotazioni medie di 1.764 (-0,69%) €/mq per quotazioni residenziali in Cecina, dinamicità del mercato medio alta.

vi) Nel 2023 è stata redatta una perizia di stima dal sottoscritto per un immobile sito in Cecina, San Pietro in Palazzi, via G. Falcone 43, fg. 13 part. 1001 sub. 634 – A/2 consistenza catastale 66 mq, 60 mq escluso aree scoperte, € 162.450,00, è stata applicata una riduzione del 10% per un valore pari a € 146.000. Valore considerato per il calcolo di stima 1.900 €/mq .

In conclusione. Vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto, si prende prudenzialmente (*due diligence*) come quotazione unitaria al mq per il calcolo della stima la media:

1.500,00 €/mq.

Calcolo della superficie omogeneizzata del fabbricato in funzione del rispettivo uso:

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

[tel 366/3315515](tel:366/3315515) e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

i) superficie commerciale del piano primo con coefficiente di omogeneizzazione 1: pari a $76,80 \text{ mq} \times 1 = 76,80 \text{ mq}$ per l'appartamento e $12,00 \text{ mq} \times 0,25 = 3,00$ per il terrazzo

Il totale della superficie omogeneizzata del fabbricato è pari a $79,80 \text{ mq.}$, arrotondato a $80,00 \text{ mq.}$

La stima del valore di mercato, al lordo delle poste negative e come fosse libero, è quindi uguale a: $V_{ml} = 80,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 120.000,00 \text{ €}.$

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

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il “valore di mercato con assunzione” da prendere come il “prezzo base d'asta”.

Per le seguenti considerazioni di seguito elencate, secondo delle linee guida citate, si riduce del 5% la stima del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato, riduzione del 1%;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta, riduzione del 1%;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento, riduzione del 1%;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo, quindi la percentuale è dello 1%;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento, riduzione del 1%;.

$$P_{ba} = V_{mn} \times 0,95 = 120.000,00 \text{ €} \times 0,95 = 114.000,0 \text{ €}.$$

A) ANALISI PRELIMINARE – LOTTO DUE DI TRE**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.**

La villetta plurifamiliare è situata lungo via E. Toti in località San Pietro in Palazzi a Cecina. Appartamento ad uso civile abitazione, con accesso da loggiato a comune direttamente dalla pubblica via, composto da un unico corridoio che disimpegna soggiorno/cucina, due camere ed un bagno, mentre all'esterno c'è un ripostiglio a cui si accede da un vialetto condominiale con servitù di passo passiva, per totali 77 mq (catastali), in Cecina, via Enrico Toti 12 (identificato al NCEU come civico 8).

Piena proprietà intestata a *omissis* in forza di successione, in morte di *omissis* avvenuta il 08/05/1985.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

- Comune di Cecina (C415) (LI)

Foglio 13 Particella 190 Subalterno 608 Catasto Fabbricati

Indirizzo: via E. Toti n°8 – Piano Terra

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) Classe 2 Consistenza 5 vani

Rendita 490,63 €

Superficie catastale 77 mq (totale escluse aree scoperte)

Verifica coerenza positiva. Il compendio staggito è identificato correttamente nei dati, la consistenza catastale è aggiornata come risulta sia dagli atti catastali che dai disegni depositati c/o l'amministrazione comunale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Al piano terra dell'u.i. in oggetto è presente una piccola difformità. Fatto salvo quanto di seguito viene precisato, è possibile affermare che trattandosi comunque di abuso cd

secondario, come tale non incidente sulla commerciabilità dell'u.i., risulta anche urbanisticamente regolare.

L'immobile è stato realizzato nel 1961 con concessione edilizia e successivo rilascio di certificato di abitabilità del 1962. L'immobile era pervenuto a *omissis* per successione in morte di *omissis*.

Provvedimenti autorizzativi per l'immobile:

- Concessione Edilizia n°356 del 07/08/1961, Pratica Edilizia 321/1961
- Autorizzazione di abitabilità n°39 del 02/03/1962
- D.I.A. n°115/2000 prot. 10592 del 17/03/2000, per “demolizione e ricostruzione di un solaio del ripostiglio esterno”. Domanda di annullamento D.I.A. prot. 19874 del 06/06/2003.
- Domanda di Autorizzazione in Sanatoria n°102/2012 “Interventi di sostituzione edilizia per realizzazione di due ripostigli in posizione diversa da quella autorizzata con pratica edilizia 321/1961 e realizzazione di locale tecnico non autorizzato”.

Non conformità

Sono state riscontrate delle piccole difformità, più precisamente nel soggiorno-cucina sono state eliminate le due mazzette in mattoni forati non portanti, di separazione tra le due zone, creando così un unico ambiente.

Nella planimetria catastale del 2012 nel sub. 608, all'ingresso delle due u.i poste al piano terra, risulta la presenza di un muretto di divisione tra le stesse; trattasi chiaramente di una errata rappresentazione grafica sia della pratica edilizia presentata c/o amministrazione comunale nel 2012 che nel deposito all'agenzia delle entrate – ufficio del territorio, in quanto come si evince dagli elaborati grafici della concessione del 1961 e dallo stato dei luoghi (documentazione fotografica attuale allegata), non è presente nessun tipo di divisione.

Ad oggi la modesta difformità all'interno dell'appartamento, risulta sanabile, attraverso la presentazione di una Cila in sanatoria ed aggiornamento catastale, oppure semplicemente ripristinando lo stato dei luoghi.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Il costo della sanatoria è indicato nel capitolo della stima dei beni. Si precisa che la sanabilità delle opere dovrà essere verificata anche rispetto la normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

PIANO STRUTTURALE

- Sottosistemi insediativi: I2 Sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata)

- UTOE 6 di "San Pietro in Palazzi"

Il Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni di cui all'art.92 c.4 let. c della L.R. 65/2014, definisce il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 6.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Per il fabbricato in esame non sono presenti vincoli.

Art.8 – Tipi e modalità di intervento

I tipi di intervento ammessi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione sono disciplinati dal DPR380/2001, relativamente alla manutenzione ordinaria e dalla LRT n.65/2014 per le altre tipologie di intervento.

Art. 22 – Aspetti generali

Art. 25 – Modificazione edilizia M3 "Riqualificazione degli edifici"

Art. 26 – Modificazione edilizia M4 "Rinnovo e sostituzione degli edifici - ampliamenti"

Art. 27 – Modificazione edilizia M5 "Sopraelevazione ed ampliamento degli edifici"

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

- All. 3 – Corrispondenza di aree, tessuti ed edifici del presente R.U. con il DM 1444/1968 – Zone Omogenee

Nel Sistema Urbano sono prevalenti le funzioni residenziali e le attività urbane compatibili e complementari con la residenza.

A.4. Gravami sulla proprietà

Sulla proprietà condominiale grava una servitù passiva di passo e di mantenimento degli scarichi fognari, a favore del locale autorimessa, situato nella stessa particella catastale e di altra proprietà, identificata al catasto fabbricati del comune di Cecina, al foglio 13, particella 190, subalterno 10 servitù citata nell'atto ricevuto dal Notaio Carsillo Francesco di Livorno, in data 2 ottobre 2018, rep. 3701, trascritto a Livorno in data 04/10/2018, n. 10584 di registro particolare.

A.5. Stato di possesso

L'appartamento al piano terra, è occupato da *omissis* con regolare contratto di locazione 4+4 anni, dal 01/07/2020 al 30/06/2024 prorogato al 30/06/2028, registrato in data 30/06/2020 al n°003456-serie 3T, importo canone pari a € 6.600,00 annue in rate mensili da € 550,00.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Nessun vincolo

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro. L'immobile rientra tra quelli possibili per le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica. L'immobile al piano terra presenta una piccola irregolarità (sono state demolite le due mazzette in muratura non portante di separazione tra il soggiorno e la cucina) sanabile ripristinando lo stato di fatto iniziale oppure presentando una Cila in sanatoria.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

- Trascrizione Contro del 17/04/2024 - Registro Particolare n.4754, Registro Generale n.6632, Ufficiale Giudiziari di Livorno, Repertorio n. 1265/2024 del 11/04/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: [REDACTED]

Contro *omissis*

- Trascrizione Contro del 08/04/2024 - Registro Particolare n.4292, Registro Generale n.6021, Ufficiale Giudiziari di Livorno, Repertorio n. 920/2024 del 27/02/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

- Trascrizione Contro del 04/10/2018 - Registro Particolare n.10584, Registro Generale n.15489, Pubblico ufficiale notaio Carsillo Francesco, Repertorio n. 3701/2583 del 02/10/2018

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di passo, grava sul condominio

A favore: *omissis*

Contro: *omissis*

- Iscrizione Contro del 23/09/2013 - Registro Particolare n.1930, Registro Generale n.12092, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 307/6113 del 13/09/2013

Ipoteca legale, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

- Iscrizione Contro del 23/03/2009 - Registro Particolare n.910, Registro Generale n.4795, Pubblico ufficiale notaio Cavallini Marco, Repertorio n. 135408/9311 del 19/03/2009

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura credito, grava sul 100% dell'immobile

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis* (terzo datore di ipoteca), *omissis* (terzo datore di ipoteca)

Debitori non datori di ipoteca: *omissis*.

- Annotazione Contro del 10/08/2022 - Registro Particolare n.1765, Registro Generale n.15455, Pubblico ufficiale notaio Russo Filippo, Repertorio n. 19218/10232 del 29/07/2022

Annotazione ad iscrizione – Cessione dell'ipoteca, grava sul 100% dell'immobile

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

- Trascrizione del 13/08/1996 - Registro Particolare n.5848, Registro Generale n.9605 Rettifica di Successione, per l'intero immobile

A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

- Trascrizione Favore del 10/12/1988 - Registro Particolare n.8944, Registro Generale n.14497

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, per l'intero immobile

A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½)

Contro: *omissis*

Le formalità che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento sono le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie. Non si attesta la continuità delle trascrizioni per la mancanza dell'accettazione tacita dell'eredità.

B) DESCRIZIONE GENERALE – LOTTO DUE DI TRE

B.1. Descrizione dei beni

1) Appartamento su un unico livello posto al primo terra di una villetta purifamiliare. Realizzato in muratura portante, è stato oggetto di pratiche edilizie. L'accesso avviene da loggiato a comune direttamente dalla pubblica via. Superficie catastale 77 mq (totale escluse aree scoperte)

Appartamento Piano Terra:

ingresso di 9,60 mq

soggiorno/cucina di 12,90 mq

camera 1 di 17,20 mq

camera 2 di 16,77 mq

bagno di 4,35 mq

per totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 60,82 mq di appartamento.

Altezza netta interna 300 cm. Ripostiglio esterno 4,15 mq netti altezza media netta interna 270 cm (min 250 e max 290). La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 74,46 mq per l'appartamento, 5,08 mq per il ripostiglio esterno e 2,34 mq per il loggiato. L'appartamento al piano terra, come le relative finiture, si presenta in mediocri condizioni. L'esposizione principale

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

è verso sud, mentre i laterali sono ad est e ovest. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con elementi radianti, ma la caldaia non è funzionante, non esistono certificazioni di manutenzione annuale.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

La villetta plurifamiliare fa parte di un gruppo edificato negli anni '60, lungo i due lati della strada principale, ha forma quadrata ed è composta da due piani fuori terra, con 2 appartamenti a piano, una scala esterna per accedere al piano primo direttamente dalla via Toti. La finitura della facciate esterna è ad intonaco tinteggiato.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova in un contesto di edilizia di tipo residenziale nel centro della località di San Pietro in Palazzi, in prossimità di aree a verde. La zona è molto tranquilla ed è dotata di tutti i principali servizi primari, secondari e terziari.

C) STIMA DEL BENE – LOTTO DUE DI TRE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vendita in più lotti, LOTTO DUE DI TRE. La scelta di procedere nella formazione di tre lotti di vendita è determinata dal fatto che trattasi di tre unità immobiliari distinte non legate funzionalmente fra loro, anche se facenti parte dello stesso condominio e della stessa particella catastale.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Metodo di stima: il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach* – **Mca**.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la stima si utilizzano, anche per una verifica di confronto:

- i) i prezzi di aggiudicazione di beni comparabili su procedure.it
- ii) i prezzi di beni comparabili inseriti nel portale delle compravendite Stimatrix City
- iii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*)
- iv) l'intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare)
- v) il *database* delle quotazioni immobiliari in internet
- vi) Perizia di stima immobile simile, sito in Cecina, San Pietro in Palazzi, via G. Falcone 43.

C.3. Determinazione del valore di mercato

- i) Prezzi di aggiudicazione di beni comparabili nella stessa CECINA: nella piattaforma procedure.it sono stati trovati beni situati nel Comune di Cecina, nel raggio di 1 km comparabili per caratteristiche con l'immobile in oggetto. Il bene stimato in data 28/04/2021 al valore di mercato € 109.000, prezzo base d'asta €

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

108.000, prezzo base alla 3 asta € 60.750, prezzo di aggiudicazione € 57.000.
Superficie catastale 63 mq, €/mq 1.730,00.

ii) Comparabile 1: Stipula 8/2023, € 105.000,00 fg. 13 part. 237 via Tito Speri 9A - A/2 consistenza 73 mq, OMI D6 periferica/San Pietro in Palazzi, €/mq 1.475,00, distanza 479 ml. Valore aggiornato all'incremento tra il 2° semestre 2023 ed il 1° semestre 2024

Comparabile 2: Stipula 2/2022, € 101.000,00 fg. 13 part. 38 sub. 601 via San Pietro in Palazzi 85 - A/2 consistenza 87 mq, OMI D6 periferica/San Pietro in Palazzi, €/mq 1.175,00, distanza 193 ml. Valore aggiornato all'incremento tra il 1° semestre 2022 ed il 1° semestre 2024

Comparabile 3: Stipula 3/2021, € 95.000,00 fg. 13 part. 237 sub. 603 via Tito Speri 7 - A/2 consistenza 84 mq, OMI D6 periferica/San Pietro in Palazzi, €/mq 1.115,00, distanza 479 ml. Valore aggiornato all'incremento tra il 1° semestre 2021 ed il 1° semestre 2024

Media dei tre comparabili €/mq 1.255,00.

iii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*) sono 2.044,00 euro/mq, da decurtare il 10% per sconto trattativa pari a €/mq 1.840,00:

- Offerta n.1: San Pietro in Palazzi – Cecina via E.Toti 15. Richiesta € 150.000, 75 mq (€/mq 2.000) 3 vani - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DI PICCOLA PALAZZINA. In una tranquilla palazzina di sei unità, proponiamo in vendita esclusiva un accogliente appartamento posto al primo piano, senza ascensore, ma con comodo accesso. La proprietà si estende su una superficie di circa 75 mq. Tramite la porta d'ingresso si accede a un comodo ingresso che conduce alla zona giorno dove troviamo un cucinotto ben attrezzato e un luminoso soggiorno con affaccio su un terrazzo di circa 7 mq. La zona notte è composta da una camera matrimoniale, una camera doppia, un bagno finestrato e un pratico ripostiglio. Gli ambienti sono ben illuminati e offrono spazi funzionali per ogni esigenza. La proprietà include un locale autorimessa al piano terra di 18 mq, le spese condominiali comprensive di luce e pulizia delle scale, ammontano a circa 10Eu. al mese, garantendo un ambiente sempre curato e ben illuminato. L'appartamento rappresenta una soluzione abitativa

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

accogliente e funzionale, perfetta per chi cerca una residenza in una zona tranquilla ma ben collegata.

- Offerta n.2: San Pietro in Palazzi – Cecina. Richiesta € 150.000, 75 mq (€/mq 2.000) 3 vani - TRILOCALE CON SOFFITTA, GARAGE E GIARDINETTO PRIVATO In ottimo contesto residenziale tranquillo vendesi trilocale con soffitta, garage e giardinetto privato. L'immobile, con ingresso per 2, ha una metratura di circa 80mq. ed è posto al secondo ed ultimo piano di piccolo stabile di sole 5 unità abitative senza spese condominiali. Composto da corridoio, soggiorno con camino, cucinotto, ripostiglio ed accesso al terrazzo, due luminose camere matrimoniali e bagno. Completano la proprietà una comoda soffitta, un garage al p.terra di circa 12mq ed un giardinetto esclusivo. Libero su tre lati. Termo autonomo a metano.

- Offerta n.3: San Pietro in Palazzi – Cecina. Richiesta € 160.000, 75 mq (€/mq 2.133,33) 3 vani - In zona residenziale vicina a tutti i servizi, al piano primo di palazzina non dotata di ascensore, con ingresso e vano scala che servono solo due unità immobiliari, vendesi appartamento trilocale composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, bagno con doccia, ripostiglio. L'appartamento è stato oggetto di recente intervento di restauro e si presenta in ottime condizioni d'uso.

iv) Intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare OMI): i limiti massimo e minimo delle quotazioni immobiliari attinti alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al primo semestre 2024 (le ultime disponibili), per il Comune di Cecina, per l'area Periferica/San Pietro in Palazzi, della tipologia di “abitazioni civili”, stato conservativo normale sono:

- “abitazioni civili” limite minimo 1.650 €/mq superficie lorda
 - “abitazioni civili” limite massimo 2.250 €/mq superficie lorda
- (quotazione media OMI 1.950 €/mq)

v) *Database* delle quotazioni immobiliari in INTERNET: i dati del mercato immobiliare che si trovano sul borsino immobiliare al ottobre 2024 forniscono quotazioni medie di 1.764 (-0,69%) €/mq per quotazioni residenziali in Cecina, dinamicità del mercato medio alta.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

vi) Nel 2023 è stata redatta una perizia di stima dal sottoscritto per un immobile sito in Cecina, San Pietro in Palazzi, via G. Falcone 43, fg. 13 part. 1001 sub. 634 – A/2 consistenza catastale 66 mq, 60 mq escluso aree scoperte, € 162.450,00, è stata applicata una riduzione del 10% per un valore pari a € 146.000. Valore considerato per il calcolo di stima 1.900 €/mq .

In conclusione. Vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto, si prende prudenzialmente (*due diligence*) come quotazione unitaria al mq per il calcolo della stima la media:

1.300,00 €/mq.

Calcolo della superficie omogeneizzata del fabbricato in funzione del rispettivo uso:

i) superficie commerciale del piano terra con coefficiente di omogeneizzazione 1: pari a $74,46 \text{ mq} \times 1 = 74,46 \text{ mq}$ per l'appartamento, $2,34 \text{ mq} \times 0,1 = 0,234 \text{ mq}$ per il loggiato e $5,08 \times 0,5 = 2,54 \text{ mq}$ per il ripostiglio esterno.

Il totale della superficie omogeneizzata del fabbricato è pari a 77,234 mq.

La stima del valore di mercato, al lordo delle poste negative e come fosse libero, è quindi uguale a: $V_{ml} = 77,234 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 100.404,20 \text{ €}$.

Spese in detrazione del valore di mercato lordo V_{ml} .

- a) spese tecniche per la presentazione pratica CILA in sanatoria per la regolarizzazione della zona soggiorno/cucina presso le amministrazioni competenti (rilievo, restituzione grafica, presentazione pratica, aggiornamento pratica catastale) 1.600,00 € comprensivi di iva e oneri previdenziali.

- b) spese della sanzione 1.000 €

per ottenere il valore di mercato netto $V_{mn} = V_{ml} - a) - b) = 97.804,20 \text{ €}$, arrotondato a € 98.000,00.

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

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il "valore di mercato con assunzione" da prendere come il "prezzo base d'asta".

Per le seguenti considerazioni di seguito elencate, secondo delle linee guida citate, si riduce del 5% la stima del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato, riduzione del 1%;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta, riduzione del 1%;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento, riduzione del 1%;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo, quindi la percentuale è dello 1%;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento, riduzione del 1%.

$$Pba = Vmn \times 0,95 = 97.804,20 \text{ €} \times 0,95 = 92.913,99 \text{ € arrotondato a } 93.000,00 \text{ €}.$$

A) ANALISI PRELIMINARE – LOTTO TRE DI TRE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

La villetta plurifamiliare di cui fa parte il locale di deposito è situata lungo via E. Toti in località San Pietro in Palazzi a Cecina. Locale di deposito, con accesso da un vialetto condominiale con servitù di passo passiva, direttamente dalla pubblica via. Attualmente è adibito a servizio igienico ed è composto da antibagno e bagno, per totali 9 mq (catastali), in Cecina, via Enrico Toti snc (identificato al NCEU come civico 12)

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Piena proprietà intestata a *omissis* in forza di successione, in morte di *omissis* avvenuta il 08/05/1985.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

- Comune di Cecina (C415) (LI)

Foglio 13 Particella 190 Subalterno 609 Catasto Fabbricati

Indirizzo: via E. Toti n°12 – Piano Terra

Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) Classe 5 Consistenza 8 mq

Rendita 26,86 €

Superficie catastale 9 mq

Verifica coerenza positiva. Il compendio staggito è identificato correttamente nei dati, la consistenza catastale è aggiornata come risulta sia dagli atti catastali che dai disegni depositati c/o l'amministrazione comunale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'immobile non è conforme

L'immobile è stato realizzato nel 1961 con concessione edilizia e successivo rilascio di certificato di abitabilità del 1962. L'immobile era pervenuto a *omissis* per successione in morte di *omissis*.

Provvedimenti autorizzativi per l'immobile:

- Concessione Edilizia n°356 del 07/08/1961, Pratica Edilizia 321/1961
- Autorizzazione di abitabilità n°39 del 02/03/1962
- D.I.A. n°115/2000 prot. 10592 del 17/03/2000, per “demolizione e ricostruzione di un solaio del ripostiglio esterno”. Domanda di annullamento D.I.A. prot. 19874 del 06/06/2003.
- Domanda di Autorizzazione in Sanatoria n°102/2012 “Interventi di sostituzione edilizia per realizzazione di due ripostigli in posizione diversa da quella autorizzata con pratica edilizia 321/1961 e realizzazione di locale tecnico non autorizzato”.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Non conformità

Sono state riscontrate delle difformità, più precisamente il locale destinato a magazzino e/o locale di deposito, attualmente è destinato a servizio igienico. Inizialmente composto da un'unica stanza, è stato suddiviso in antibagno e bagno. La porta originaria del locale di deposito è stata chiusa parzialmente e realizzata una finestrina di dimensioni 40x60, al bagno si accede dall'autorimessa adiacente (altra u.i. e proprietà) per mezzo di una porta creata lungo il lato corto di confine tra i due. Nel locale igienico sono state costruite due mazzette in mattoni forati non portanti, per dividerlo come detto sopra in antibagno e bagno. Inoltre sono stati realizzati tutti gli impianti per renderlo funzionante a regola d'arte. L'acqua calda è fornita da un bollitore ad accumulo elettrico.

Ad oggi le difformità non risultano sanabili, è necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Il costo della sanatoria è indicato nel capitolo della stima dei beni. Si precisa che la sanabilità delle opere dovrà essere verificata anche rispetto la normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

PIANO STRUTTURALE

- Sottosistemi insediativi: I2 Sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata)

- UTOE 6 di "San Pietro in Palazzi"

Il Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni di cui all'art.92 c.4 let. c della L.R. 65/2014, definisce il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 6.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Per il fabbricato in esame non sono presenti vincoli.

Art.8 – Tipi e modalità di intervento

I tipi di intervento ammessi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione sono disciplinati dal DPR380/2001, relativamente alla manutenzione ordinaria e dalla LRT n.65/2014 per le altre tipologie di intervento.

Art. 22 – Aspetti generali

Art. 25 – Modificazione edilizia M3 “Riqualificazione degli edifici”

Art. 26 – Modificazione edilizia M4 “Rinnovo e sostituzione degli edifici - ampliamenti”

Art. 27 – Modificazione edilizia M5 “Sopraelevazione ed ampliamento degli edifici”

- All. 3 – Corrispondenza di aree, tessuti ed edifici del presente R.U. con il DM 1444/1968 – Zone Omogenee

Nel Sistema Urbano sono prevalenti le funzioni residenziali e le attività urbane compatibili e complementari con la residenza.

A.4. Gravami sulla proprietà

Sulla proprietà condominiale grava una servitù passiva di passo e di mantenimento degli scarichi fognari, a favore del locale autorimessa, situato nella stessa particella catastale e di altra proprietà, identificata al catasto fabbricati del comune di Cecina, al foglio 13, particella 190, subalterno 10 servitù citata nell'atto ricevuto dal Notaio Carsillo Francesco di Livorno, in data 2 ottobre 2018, rep. 3701, trascritto a Livorno in data 04/10/2018, n. 10584 di registro particolare.

A.5. Stato di possesso

Il locale di deposito al piano terra, attualmente adibito a servizio igienico, è occupato dai sig.ri *omissis* in base ad un accordo con gli esecutati a seguito di un preliminare di

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

vendita, non trascritto e non concluso con compravendita, con pagamento di un corrispettivo.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Nessun vincolo

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

- Trascrizione Contro del 17/04/2024 - Registro Particolare n.4754, Registro Generale n.6632, Ufficiale Giudiziari di Livorno, Repertorio n. 1265/2024 del 11/04/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: 
Contro *omissis*

- Trascrizione Contro del 08/04/2024 - Registro Particolare n.4292, Registro Generale n.6021, Ufficiale Giudiziari di Livorno, Repertorio n. 920/2024 del 27/02/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: 
Contro: *omissis*

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

- Trascrizione Contro del 04/10/2018 - Registro Particolare n.10584, Registro Generale n.15489, Pubblico ufficiale notaio Carsillo Francesco, Repertorio n. 3701/2583 del 02/10/2018

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di passo, grava sul condominio

A favore: *omissis*

Contro: *omissis*

- Iscrizione Contro del 23/09/2013 - Registro Particolare n.1930, Registro Generale n.12092, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio n. 307/6113 del 13/09/2013

Ipoteca legale, grava sul 50% (quota *omissis*)

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

- Iscrizione Contro del 23/03/2009 - Registro Particolare n.910, Registro Generale n.4795, Pubblico ufficiale notaio Cavallini Marco, Repertorio n. 135408/9311 del 19/03/2009

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura credito, grava sul 100% dell'immobile

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis* (terzo datore di ipoteca), *omissis* (terzo datore di ipoteca)

Debitori non datori di ipoteca: *omissis*.

- Annotazione Contro del 10/08/2022 - Registro Particolare n.1765, Registro Generale n.15455, Pubblico ufficiale notaio Russo Filippo, Repertorio n. 19218/10232 del 29/07/2022

Annotazione ad iscrizione – Cessione dell'ipoteca, grava sul 100% dell'immobile

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

[tel 366/3315515](tel:366/3315515) e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

A favore: [REDACTED]

Contro: *omissis*

- Trascrizione del 13/08/1996 - Registro Particolare n.5848, Registro Generale n.9605 Rettifica di Successione, per l'intero immobile

A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½) in morte di *omissis*

- Trascrizione Favore del 10/12/1988 - Registro Particolare n.8944, Registro Generale n.14497

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, per l'intero immobile

A favore: *omissis* (½) e *omissis* (½)

Contro: *omissis*

Le formalità che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento sono le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie. Non si attesta la continuità delle trascrizioni per la mancanza dell'accettazione tacita dell'eredità.

B) DESCRIZIONE GENERALE – LOTTO TRE DI TRE

B.1. Descrizione dei beni

1) La villetta plurifamiliare di cui fa parte il locale di deposito è situata lungo via E. Toti in località San Pietro in Palazzi a Cecina. Locale di deposito, con accesso da un vialetto condominiale con servitù di passo passiva, direttamente dalla pubblica via. Attualmente è adibito a servizio igienico ed è composto da antibagno e bagno. Realizzato in muratura portante, è stato oggetto di pratiche edilizie. Superficie catastale 9 mq, in Cecina, via Enrico Toti snc (identificato al NCEU come civico 12)

Locale di deposito Piano Terra:

antibagno di 1,62 mq (dimensioni 1,95x0,83)

bagno di 3,86 mq (dimensioni 1,95x1,98)

per totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 5,48 mq di bagno e antibagno. Altezza netta interna 240 cm. La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 8,50 mq. I pavimenti e il rivestimento sono in gres, l'infisso è in legno doppio vetro, si presenta in buone condizioni. Il bagno non è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è fornita da un bollitore ad accumulo elettrico.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

La villetta plurifamiliare fa parte di un gruppo edificato negli anni '60, lungo i due lati della strada principale, ha forma quadrata ed è composta da due piani fuori terra, una scala esterna per accedere al piano primo direttamente dalla via Toti. La finitura della facciate esterna è ad intonaco tinteggiato.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova in un contesto di edilizia di tipo residenziale nel centro della località di San Pietro in Palazzi, in prossimità di aree a verde. La zona è molto tranquilla ed è dotata di tutti i principali servizi primari, secondari e terziari.

C) STIMA DEL BENE – LOTTO TRE DI TRE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vendita in più lotti, LOTTO TRE DI TRE. La scelta di procedere nella formazione di tre lotti di vendita è determinata dal fatto che trattasi di tre unità immobiliari distinte non legate funzionalmente fra loro, anche se facenti parte dello stesso condominio e della stessa particella catastale.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Metodo di stima: il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach* – **Mca**.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

C.3. Determinazione del valore di mercato

Vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto e la specifica localizzazione all'interno della particella, si procede con la stima del valore di mercato, al lordo delle poste negative e come fosse libero, pari a 8.000,00 €.

Spese in detrazione del valore di mercato lordo Vml.

- a) spese tecniche per la presentazione pratica SCIA in sanatoria per il ripristino dello stato originario presso l'amministrazione comunale 1.600,00 € (rilievo, restituzione grafica, presentazione pratica, direzione lavori, fine lavori)
- b) spese della sanzione 1.000 €
- c) spese per l'esecuzione dei lavori di demolizione ai fini del ripristino dello stato originario dei luoghi, per completare l'opera a regola d'arte 2.000,00 €

per ottenere il valore di mercato netto Vmn = Vml – a) – b) – c) = 3.400,00 €.

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

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il “valore di mercato con assunzione” da prendere come il “prezzo base d'asta”.

Per le seguenti considerazioni di seguito elencate, secondo delle linee guida citate, si riduce del 5% la stima del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato, riduzione del 1%;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta, riduzione del 1%;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento, riduzione del 1%;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo, quindi la percentuale è dello 1%;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento, riduzione del 1%.

$$\text{Pba} = \text{Vmn} \times 0,95 = 3.400,00 \text{ €} \times 0,95 = 3.230,00 \text{ € arrotondato a } 3.000,00 \text{ €}.$$

Conclusioni.

Si fa presente che causa ostativa alla vendita è la mancanza di accettazione tacita dell'eredità da parte di *omissis*. Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Livorno, 21 ottobre 2024.

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Stefano Valdambrini

ALLEGATI

FOTO Lotto 1 FOTO Lotto 2 FOTO Lotto 3

Studio Valdambrini Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambrini@tin.it PEC: stefano.valdambrini@ingpec.eu

CATASTO

Mappa catastale Planimetrie catastali Visure storiche

PERMESSI COMUNE

Concessione edilizia n.356/1961 – Pratica n. 321/1961 con Abitabilità prot. n 39/1962

Dia 115/2000

Autorizzazione in sanatoria n.102/2012

STRUMENTI URBANISTICICONSERVATORIA

Note di Trascrizione e di Iscrizione

ANAGRAFE

Certificato contestuale *omissis*

Certificato contestuale *omissis*

QUOTAZIONI

OMI Cecina

Borsino immobiliare Cecina

PROSPETTO ABUSI

Perizia in versione privacy

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 38 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu