

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	PROPRIETA	Quota	intera	Debitore <input type="checkbox"/>

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto		Quota		Debitore <input type="checkbox"/>

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore <input type="checkbox"/>

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore <input type="checkbox"/>

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore <input type="checkbox"/>

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore <input type="checkbox"/>

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore <input type="checkbox"/>

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore <input type="checkbox"/>

3. CREDITORI PROCEDENTI

Denominazione creditore			
Tipo di sequestro	<input checked="" type="checkbox"/> pignoramento immobiliare		

Periodo dal	ATTO <input type="checkbox"/>				
	A favore di				
al	notaio		data		repertorio
	TRASCRIZIONE				
	Ufficio		data		n. particolare

Periodo dal	ATTO <input type="checkbox"/>				
	A favore di				
al	notaio		data		repertorio
	TRASCRIZIONE				
	Ufficio		data		n. particolare

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI BENCHE' PER IL SUDETTO CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE NON SI RILEVI TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

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

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato

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

Destinazione		Appartamento per civile abitazione							
Indirizzo		Via 27 Giugno Castagneto Carducci (LI)							
Dati catastali	Tipo	Sezione		Foglio	43	Mappale	350	Sub.	603
Diritto pignorato	piena proprietà					piena proprietà			

Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà						piena proprietà			

Diritto pignorato piena proprietà

Mappale piena proprietà

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



Caratteristiche del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> Occupato da familiari conviventi senza titolo
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione
	Data scadenza
	Data trascrizione (se ultranovennale)
	Importo canone mensile iniziale

Il canone (se presente) è congruo		Il titolo è opponibile alla procedura	
-----------------------------------	--	---------------------------------------	--

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale con cantina annessa, ubicato in via Ventisette Giugno n.22/B nel Comune di Castagneto Carducci loc. Donoratico (LI). Internamente risulta composto da: ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno, e n. due camere doppie.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	167.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	167.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	163.660
Spese regolarizzazioni/ripristino	

Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	163.660,00

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

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO
---	----

Tribunale di Padova - Ufficio di Pignoramento - Via Garibaldi, 10 - 35100 Padova - Tel. 049 8751111 - Fax 049 8751112

RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

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

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo con cantina ubicata al piano terra posti in un fabbricato condominiale ubicato nel comune di Castagneto Carducci (LI) loc. Donoratico via Ventisette Giugno n.22/B.

Il bene risulta di proprietà della _____ per la quota di intera proprietà in forza di: denuncia di successione dell'Ufficio del Registro del 26/02/1977 rep. n. 48/794 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 08/06/1998 al N. di registro generale 3048 e N. di registro particolare 2171 da _____ nata a Castagneto Carducci (LI) in data _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, e deceduta il 22/02/1996, dell'immobile sito nel Comune di Castagneto Carducci (LI) di cui alla procedura.

A.2 Identificazione catastale e verifica di coerenza

L'appartamento per civile abitazione con la cantina risultano censiti all'Agenzia del territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, comune censuario di Castagneto Carducci, al foglio 43, particella 350, subalterno 603, categoria A/2 classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 97 mq, rendita catastale €

724,33; sempre dalla visura catastale l'immobile risulta ubicato nel Comune di Castagneto Carducci Via Ventisette Giugno n.22/B, piano Terra-1. Nella planimetria catastale dell'appartamento (all.4), la distribuzione interna non presenta difformità con lo stato di fatto. L'unità immobiliare risulta intestata ai

nata a Campiglia Marittima (LI) il ...

c.f. ... la quota di intera proprietà (all.8).

Confini: Corte comune per più parti, altra proprietà di piano, salvo se altri.

L'appartamento con la cantina risultano conformi alla planimetria catastale attualmente in atti(all.4-8).

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da ricerca effettuata presso l'archivio di Edilizia privata del Comune di Castagneto Carducci (LI) l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata realizzata con licenza edilizia n. 569 del 31/08/1968 e resa abitabile in data 25/06/1970 come da dichiarazione riscontrata agli atti rilasciata dall'attuale proprietaria. La ricerca di pratiche edilizie effettuata ha riscontrato il deposito di una Denuncia Inizio Attività n.577/2006 presentata in data 22/11/2006 con relativa variante acquisita agli atti il 28/03/2008.

L'appartamento si trova ubicato al piano primo mentre la cantina è ubicata al piano terra. Sono parte di un più ampio fabbricato disposto ad angolo lungo la via Ventisette Giugno e via G. Matteotti del Comune di Castagneto Carducci al civico n.22/B della via Ventisette Giugno. L'appartamento con la sua distribuzione

interna risulta conforme alla variante in atti ed alla planimetria catastale (Vedi All.4-8)

L'immobile per i motivi esposti risulta conforme.

A.4 Gravami sulla proprietà

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

A.5 Stato di possesso

L'appartamento in oggetto risulta utilizzato dalla esecutata e da familiari con essa conviventi: sigg.ri
(compagno), --- (figlia anni 34), ---
(figlia anni 18), --- (nipote anni 12) come da verbale sottoscritto all'atto del sopralluogo ed allegato alla presente. Secondo quanto riscontrato da visura presso l'Agenzia delle Entrate, come da documentazione allegata (All.7), alla data del 1 Luglio 2024, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della
(cf ---, --- qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato a Livorno in via Ventisette Giugno 22/B iscritto al catasto al foglio 43 particella 350 sub 603.

L'immobile, pertanto è da ritenersi libero ai fini della vendita.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile non risulta attualmente amministrato da alcuna Amministrazione di beni.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

L'appartamento è di proprietà di privato, e non è pertanto soggetto all'applicazione dell'IVA in caso di vendita.

A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano al momento domande giudiziali trascritte.

A.9 Cronologia Trascrizioni ed Iscrizioni

-Successione in morte di _____ nata a Castagneto Carducci (LI) deceduta il 22/02/1996 per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Castagneto Carducci (LI) distinto al NCEU al Foglio 43 Particella 350 Sub.4, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile di cui alla procedura come da dichiarazione di successione del 26/02/1997 Repertorio N.48/794 presentata presso l'Ufficio del Registro trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 08/06/1998 ai nn.3048/2171 in favore di c.f. _____ nata a Campiglia Marittima (LI) il _____. Per il suddetto certificato di denuncia di successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

-Appartamento per civile abitazione foglio 43, particella 350, subalterno 603, categoria A/2 classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 97 mq, rendita catastale € 724,33

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Morelli David del 22/03/2007 rep. N.74828/19079 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 28/03/2007 ai NN. 3073/748 a favore di

_____ con sede in _____ domicilio ipotecario eletto in Castagneto Carducci Donoratico c/o _____ per capitale di € 178.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 356.000,00, durata 10 anni, a carico di

_____ per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà di bene personale sull'immobile riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 46, Particella, 350 sub.4 sito nel Comune di Castagneto Carducci oggetto della procedura. A margine della suddetta iscrizione sussiste la seguente annotazione:

-in data 04/02/2010 al n.164 di annotazione di iscrizione proroga di ammortamento mutuo.

-Ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 atto _____ a del 07/07/2010 rep. n. 118368/61 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 21/07/2010 al NN.6298/1429 a favore di _____ con sede in Roma

domicilio ipotecario eletto in Via dell'Indipendenza 71/73 Cap.57100 Livorno(LI), per un capitale di € 15.085,93 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.171.86, a carico di _____

proprietà di bene personale sull'immobile riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 46, Particella 350, sub.603 sito nel Comune di Castagneto Carducci oggetto della procedura.

-Verbale di pignoramento immobiliare con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno del 22/03/2024 rep. n.1200, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 30/05/2024 ai NN.4586/3500 a favore di .

a

carico di

per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'Appartamento per civile abitazione posto in Castagneto Carducci (LI) via Ventisette Giugno n.22/B distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto Carducci (LI) al foglio 43, particella 350, subalterno 603, categoria A/2 classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 97 mq, rendita catastale € 724,33

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale di n.03 piani fuori terra con cantina al piano terra. L'immobile descritto con gli accessori sono ubicati in via Ventisette Giugno

al civico n.22/B, strada ubicata nella frazione Donoratico, nel Comune di Castagneto Carducci (LI).

Internamente l'appartamento risulta composto da un disimpegno dal quale si accede ad un soggiorno con balcone ed ad una cucina anch'essa dotata di balcone. E' presente un ulteriore disimpegno dal quale si accede a due camere e n.1 bagni con finestre. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura con tamponamenti in laterizio intonacati ed imbiancati. I solai orizzontali sono realizzati presumibilmente in laterocemento e la copertura è a padiglione con manto in tegole di laterizio.

Il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura, il bagno con finestre è dotato di rivestimento in ceramica. Possiede internamente un armadio a muro e risultano presenti I seguenti accessori: lavabo, bidet, wc e doccia.

La porta d'ingresso è un portoncino semiblindato; I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera dotati di avvolgibile. Il serramento di accesso al balcone è in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, è dotato dei necessari impianti sotto traccia: idrico di adduzione e scarico, elettrico. Per quanto riguarda l'impianto termico si nota che l'originaria caldaia collegata con l'impianto dei radiatori presenti in ogni stanza è stata sostituita con un boiler elettrico. E' presente inoltre una stufa a legna ubicata nell'ingresso.

fuori terra. Attualmente il ciclo del mercato immobiliare si prevede possa subire una flessione positiva dovuta al possibile abbassamento dei tassi di interesse stante il perdurante moderato tasso di inflazione.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

L'appartamento oggetto di stima risulta di modesta dimensione e quindi non divisibile, per cui si procede alla stima considerandolo come lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere a due procedimenti di stima mediando i risultati da essi ottenuti. Una prima stima è stata eseguita tramite metodo sintetico comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato del bene si procederà alla valutazione con il metodo di comparazione, che consiste nel determinare, attraverso il confronto con i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'oggetto di stima il valore medio a metro quadro lordo, parametro utilizzato comunemente nelle stime immobiliari. La superficie delle pertinenze, come ripostigli esterni, superfici scoperte, balconi soffitte cantine etc. attraverso l'utilizzo di coefficienti di

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

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Donoratico1	Donoratico2	Donoratico 3	Via 27 Giugno	Via

	Vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Stato di manutenzione	Costo per passaggio di stato (€)	15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1	Sup. comm.le	75,00	Prezzo marginale	€ 1.773,33
Comparabile 2	Sup. comm.le	70,00	Prezzo marginale	€ 1.886,43
Comparabile 3	Sup. comm.le	78,00	Prezzo marginale	€ 1.814,74
Soggetto di stima	Sup. comm.le	92,10		
			Prezzo marginale assunto	€ 1.773,33

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	133.000,00	132.050,00	141.550,00
data	-22.17	-22.01	-23.59
Superficie principale/ragguagliata	30.324,00	39.190,67	25.004,00
Prezzo corretto (€)	163.301,83	169.911,23	165.128,92

Prezzo corretto medio (€)	166.114,00
---------------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (Divergenza % assoluta)	4,05%
---	-------

Considerata la superficie commerciale lorda dell'immobile comprensiva di pareti perimetrali e tramezzature interne pari a mq 92,11, si indica pertanto come valore di mercato del bene oggetto di stima la media tra il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo ed il valore ottenuto tramite il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA):

Valore di mercato ottenuto tramite stima sintetica-comparativa:

Sup. lorda 92,11 mq x €/mq 1825=€ 168.100,75

Valore di mercato ottenuto tramite metodo MCA (prezzo corretto medio): €166.114,00

Valore di mercato di stima ottenuto come media tra i due valori:

$(168.100,75 + 166.114,00) / 2 = € 167.000,00$ (arrotondato per difetto)

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

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

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

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- La rigidità delle modalità di trasferimento;

- la dilatazione dei tempi più o meno lunghi per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

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

in detta banca dati:

Ruolo procedura	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P,b,asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P,b,asta agg/V.Mer
LI-EI-139-2021	€ 208.000,00	15/09/2023	€ 187.000,00	€ 187.000,00	1	€ 209.000,00	89,90%	100,48%	89,9
LI-EI-139-2021	€ 142.727,78	15/09/2023	€ 128.500,00	€ 128.500,00	1	€ 168.000,00	90,03%	117,71%	90,03%
LI-EI-250-2021	€ 132.846,27	30/03/2023	€ 116.000,00	€ 116.000,00	1	€ 129.000,00	87,32%	97,10%	87,32%
LI-EI-250-2021	€ 127.786,77	30/03/2023	€ 111.000,00	€ 111.000,00	1	€ 98.000,00	86,86%	76,69%	86,86%
Media:								98,00%	88,53%

Come si evince la ricerca è stata estesa ad immobili con destinazione d'uso per civile abitazione, da essi si estraggono i dati relativi alla media delle percentuali più alta tra la

PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - È VIETATA OGNI RIPUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - AUT. MIN. GIUSTIZIA PDG 21/07/2009

divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione o valore di mercato e prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato.

Tale dato risulta essere 98,00%, pertanto coerentemente con esso, per ottenere il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di stima si ottiene:

Prezzo a base d'asta dell'immobile

€167.000,00x0,98=€163.660,00

Livorno li 22/10/2024

L'Esperto

(Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi)

Allegati:

1. Copia giuramento - quesito
2. Verbale di sopralluogo
3. Visure catastali
4. Planimetria catastale
5. Dichiarazione Agenzia delle entrate
6. Documentazione fotografica.
7. Certificazione Nortarile Agenzia delle Entrate.
8. Planimetria rilievo
9. Ricevute avvenuta consegna copia della relazione peritale.