

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA SIMONA CAPURSO



Esecuzione Immobiliare N. 88/2024 R.G.

Promossa da: SIENA NPL 2018 SRL (Avv.to Tommaso Nidiaci)

Contro: XXXXXX XXXXXX , C.F. XXXXXX

Esperto stimatore: ING. RICCARDO DEL CORSO

*Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014*



Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, in  
persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pisa –  
Via del Brennero, 81

Data Decreto di nomina: 26/07/2024

Data trasmissione giuramento: 02/08/2024

Data udienza ex 569 cpc: 06/02/2025

\*\*\*\*\*

Lotto 1: Piena proprietà di fondo ad uso magazzino in Castagneto  
Carducci, Fraz. Donoratico, Via Vecchia Aurelia n. 1T, al piano  
S1;

Lotto 2: Piena proprietà di fondo ad uso magazzino in Castagneto  
Carducci, Fraz. Donoratico, Via del Forte n. 17, al piano S1.

**LOTTO UNO di DUE**

**Piena proprietà di fondo ad uso magazzino in Castagneto Carducci,  
Fraz. Donoratico, Via Vecchia Aurelia n. 1T, al piano S1.**

⊗

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1.1 Creditori iscritti**

<b>Denominazione creditore 1</b>	SIENA NPL 2018 SRL
<b>sede</b>	Via Piemonte n. 38 - 00187 Roma (RM)
<b>codice fiscale/p. iva</b>	14535321005
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Tommaso Nidiaci

**Creditori intervenuti**

<b>Denominazione creditore 2</b>	Agenzia delle Entrate - Riscossione
<b>sede</b>	Via G. Grezar, 14 – 00142 Roma (RM)
<b>codice fiscale</b>	13756881002
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Procuratore pro-tempore Carlo Andrea Volpi

**Creditori iscritti non intervenuti**

<b>Denominazione creditore non intervenuto</b>	Farmin SRL In Liquidazione
<b>sede</b>	Via Grotta delle Fate, 19 – 57128 Livorno
<b>codice fiscale</b>	
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

<b>Denominazione creditore non intervenuto</b>	COOPERATIVA FARMACISTI PISANI - SOCIETA' COOPERATIVA IN BREVE "CO.FA.PI. - S.C."
<b>sede</b>	Via Aldrovandri, 3 – 56121 Pisa
<b>codice fiscale</b>	
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

**1.2 Titolare del Diritto espropriato**

<b>Cognome e nome</b>	XXXXXX XXXXXX				
<b>codice fiscale</b>	XXXXXX				
<b>Tipo diritto</b>	diritto di proprietà in regime di comunione de residuo	Quota	1/1	Debitore	SI

### 1.3 Creditori sequestranti

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

### 1.4 Continuità trascrizioni

Fondo ad uso magazzino, posto in Via Vecchia Aurelia 1T – Donoratico, censito al catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci al Foglio 36, Particella 1387, Sub. 629, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 60 m<sup>2</sup>, Superficie 67 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 142,54.

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA				
	A favore	XXXXXX XXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di comunione de residuo				
29/11/2006	notaio	Mauro Cristiani	data	29/11/2006	repertorio	115883/31683
al oggi	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	12/12/2006	n. partic.	7176

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA				
	A favore	XXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di separazione di beni				
16/07/2002	notaio	Gaetano D'Abramo	data	16/07/2002	repertorio	38830
al 29/11/2006	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	31/07/2002	n. partic.	4749

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati, si dichiara la continuità delle trascrizioni.

### 1.5 Esistenza abusi edilizi

Il magazzino non è conforme alla situazione di diritto, per quanto riguarda due finestre posto al di sotto del solaio di copertura.

Le finestre possono essere regolarizzate previa presentazione al Comune di una SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.032.

### 1.6 Cause ostative alla vendita e presupposti prelazione ex D. lgs.

**122/2005**

Non vi sono cause ostative alla vendita.

### 1.7 Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato

Non sussistono divergenze fra il diritto pignorato e quello effettivo.

### 1.8 Stato di occupazione

Il fondo è occupato dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX .

### 1.9 Descrizione sommaria del bene

Trattasi di fondo ad uso magazzino, al piano primo seminterrato di un edificio di complessivi tre piani fuori terra (fot. A1 – All. 2; Pianta – All. N. 6), posto nella Fraz. Di Donoratico, Via Vecchia Aurelia 1T. La superficie lorda del fondo è di 65,6 mq.

Il fondo è di proprietà della Sig.ra XXXXXX XXXXXX (diritto di proprietà per l'intero in regime di comunione de residuo) per atto di compravendita del 29/11/2006 a rogito del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia M.ma, Rep. 115883/31683.

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/05/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03/06/2024, Reg. Generale n. 4676 – Reg. Particolare n. 3568, è stata pignorata la quota dell'intero della proprietà, intestata alla Sig.ra XXXXXX XXXXXX .

Il bene è censito al catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci al Foglio 36, Particella 1387, Sub. 629, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 60 m<sup>2</sup>, Superficie 67 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 142,54.

### 1.10 Valutazione del bene

Il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del bene sono di seguito indicati (in Euro):

#### **Intera proprietà**

Valore di mercato al lordo spese	€ 51.023,15
Spese	€ -4.204,00
Debiti condominiali	€ -775,17
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	€ 46.043,98

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 40.542,99
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ -4.204,00
Debiti condominiali	€ -775,17
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	€ 35.563,82

Che si arrotonda a **€ 35.600,00**

### 1.11 Pignoramento di quota indivisa

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile.

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

**LOTTO DUE di DUE**

**Piena proprietà di fondo ad uso magazzino in Castagneto Carducci,  
Fraz. Donoratico, Via del Forte n. 17, al piano S1.**

\_\_\_\_\_ ⊗ \_\_\_\_\_

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1.1 Creditori iscritti**

<b>Denominazione creditore 1</b>	SIENA NPL 2018 SRL
<b>sede</b>	Via Piemonte n. 38 - 00187 Roma (RM)
<b>codice fiscale/p. iva</b>	14535321005
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Tommaso Nidiaci

**Creditori intervenuti**

<b>Denominazione creditore 2</b>	Agenzia delle Entrate - Riscossione
<b>sede</b>	Via G. Grezar, 14 – 00142 Roma (RM)
<b>codice fiscale</b>	13756881002
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Procuratore pro-tempore Carlo Andrea Volpi

**Creditori iscritti non intervenuti**

<b>Denominazione creditore non intervenuto</b>	Farmin SRL In Liquidazione
<b>sede</b>	Via Grotta delle Fate, 19 – 57128 Livorno
<b>codice fiscale</b>	
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

<b>Denominazione creditore non intervenuto</b>	COOPERATIVA FARMACISTI PISANI - SOCIETA' COOPERATIVA IN BREVE "CO.FA.PI. - S.C."
<b>sede</b>	Via Aldrovandri, 3 – 56121 Pisa
<b>codice fiscale</b>	
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

**1.2 Titolare del Diritto espropriato**

<b>Cognome e nome</b>	XXXXXX XXXXXX				
<b>codice fiscale</b>	XXXXXX				
<b>Tipo diritto</b>	<b>diritto di proprietà</b> in regime di comunione de residuo	Quota	1/1	Debitore	SI

### 1.3 Creditori sequestranti

<b>Denominazione creditore</b>	
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.

### 1.4 Continuità trascrizioni

Fondo ad uso magazzino in Comune di Castagneto C.cci, Via del Forte 17 piano S1, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 25 Particella 579 Sub 607 Cat. C/2 Consist. 71 mq Sup. Catastale 76 mq Rendita € 168,67

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore	XXXXXX XXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di comunione de residuo				
29/11/2006	notaio	Mauro Cristiani	data	29/11/2006	repertorio	115883/31683
al oggi	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	12/12/2006	n. partic.	7176

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore	XXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di separazione di beni				
12/11/2002	notaio	Mauro Cristiani	data	12/11/2002	repertorio	103266/27284
al 29/11/2006	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	20/11/2002	n. partic.	6881

Alla luce del passaggio di proprietà sopra indicato si dichiara la continuità delle trascrizioni.

### 1.5 Esistenza abusi edilizi

L'unità immobiliare presenta una difformità rispetto allo stato di diritto, per quanto riguarda la posizione di una porta sulla parete divisoria di due locali contigui del fondo. La difformità rientra nelle "tolleranze esecutive" ex art. 34-bis, comma 2-bis DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali, deve essere allegata apposita dichiarazione asseverata.

**1.6 Cause ostative alla vendita e presupposti prelazione ex D. lgs.****122/2005**

Non vi sono cause ostative alla vendita.

**1.7 Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato**

Non sussistono divergenze fra il diritto pignorato e quello effettivo.

**1.8 Stato di occupazione**

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX .

**1.9 Descrizione sommaria del bene**

Il fondo, a destinazione magazzino, fa parte di un edificio di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. E' stato realizzato nei primi anni '80 con tipologia di Residence, con appartamenti censiti in categoria A/2 e fondi ad uso commerciale e magazzino.

L'unità è composta da tre vani, con accesso tramite due porte in alluminio anodizzato, al piano primo seminterrato.

Il fondo è di proprietà della Sig.ra XXXXXX XXXXXX (diritto di proprietà per intero in regime di comunione de residuo) per atto del 29/11/2006 a rogito del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia M.ma, Rep. 115883/31683.

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/05/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03/06/2024, Reg. Generale n. 4676 – Reg. Particolare n. 3568, è stata pignorata la proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXX XXXXXX dell'unità identificata al catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci al Foglio 25, Particella 579, Sub. 607, cat. C/2.

### 1.10 Valutazione del bene

Il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del bene sono di seguito indicati (in Euro):

#### Intera proprietà

Valore di mercato al lordo spese	€ 58.143,30
Spese	€ -1.268,80
Debiti condominiali	€ -1.592,88
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	€ 55.281,62

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 46.200,66
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ -1.268,80
Debiti condominiali	€ -1.592,88
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	€ 43.338,98

Che si arrotonda a **€ 43.300,00**

### 1.11 Pignoramento di quota indivisa

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile.

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

## RELAZIONE TECNICA

### 1 Sommario

La presente relazione tecnica si riferisce a due unità immobiliari, suddivise in due lotti:

1. un fondo ad uso magazzino in Comune di Castagneto C.cci, Fraz. Donoratico, Via Vecchia Aurelia 1T, al piano primo seminterrato;
2. Un fondo ad uso magazzino in Comune di Castagneto C.cci, Fraz. Donoratico, Via del Forte 17, al piano primo seminterrato.

Nelle note che seguono viene descritto il bene oggetto di pignoramento, i relativi dati catastali, la conformità urbanistica e catastale, i vincoli e le servitù, lo stato di possesso, le trascrizioni ed iscrizioni, la stima del valore immobiliare.

### 2 Premessa

Il sottoscritto Ing. Riccardo Del Corso, nato a Pisa il 03/02/1950, residente a Livorno, con Studio in Livorno Via Ricasoli n° 136, iscritto all'albo degli Ingegneri di Livorno al n° 787, nominato esperto estimatore con provvedimento del 26/07/2024, ha ricevuto l'incarico di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Il G.E. fissava l'udienza in data 09/01/2024. Con provvedimento del 12/11/2024 il G.E. differiva l'udienza al giorno 06/02/2025.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- compilazione della check list;
- accesso in data 5/11/2024 presso i due fondi per l'esame delle parti esterne ed interne (All. 1 – Verbale; All. 2 – Documentazione fotografica);

- acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali (All. 3);
- visure ipotecarie (All. 4);
- accesso agli atti del Comune di Castagneto C.cci per acquisizione pratiche edilizie (All. 5);
- redazione degli elaborati indicati nel provvedimento di incarico - (All. 6 – Disegno quotato della pianta, Elaborato con misure delle aree);
- calcolo valore degli immobili con il metodo MCA (All. 7);
- dichiarazione dell'amministratore del condominio (All. 8).

In risposta al quesito posto contestualmente al decreto di nomina, di seguito vengono esposti i risultati degli accertamenti e della stima degli immobili pignorati.

**LOTTO UNO di DUE**

**Proprietà di fondo ad uso magazzino in Castagneto Carducci, Fraz.  
Donoratico, Via Vecchia Aurelia n. 1T, al piano S1**

**A ANALISI PRELIMINARE****A.1 Descrizione degli immobili pignorati**

Il fondo, a destinazione magazzino, fa parte di un edificio di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. E' stato realizzato nei primi anni 2000 in Via Vecchia Aurelia, 1T (fot. A1).

L'unità è composta da un unico vano con porta basculante elettrocomandata, all'interno della quale è presente una porta ad un'anta per l'accesso pedonale (Fot. A2 – All- N. 2; Pianta – All. N. 6).



Ortofoto 2023



Estratto di mappa

Il fondo è di proprietà della Sig.ra XXXXXX XXXXXX (diritto di proprietà per intero in regime di comunione de residuo) per atto del 29/11/2006 a rogito del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia M.ma, Rep. 115883/31683.

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/05/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03/06/2024, Reg. Generale n. 4676 – Reg. Particolare n. 3568, è stata pignorata la proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXX XXXXXX

dell'unità identificata al catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci al Foglio 36, Particella 1387, Sub. 629, cat. C/2.

## A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

Fondo ad uso magazzino in Comune di Castagneto C.cci, Via Aurelia piano S1, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Castagneto C.cci - C044 (LI)

Intestati: XXXXXX XXXXXX , nata a La Spezia (SP) il 06/12/1961

Codice Fiscale XXXXXX – Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione de residuo

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €
1	36	1387	629	C/2	3	60 mq	67 mq	142,54

Lo stato di fatto dell'unità non è conforme<sup>1</sup> alla planimetria catastale (All. 3 – planimetria ed All. 6 – pianta stato di fatto). Secondo quanto previsto dalla Circ. 2 del 9/07/2010, Prot. 36607, l'incoerenza non comporta l'obbligo di dichiarazione di variazione poiché non incide sulla corretta determinazione della rendita.

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

Al successivo paragrafo A.9.1 viene illustrata la cronistoria catastale dell'unità.

## A.3 Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia

### A.3.1 Toponomastica

<sup>1</sup> Manca l'indicazione di due finestrelle, poste al di sotto del solaio di copertura.

La visura storica catastale indica l'indirizzo Via Aurelia Nord, Castagneto C.cci, dalla data della costituzione del 19/06/2002. Dal 17/02/2011, per variazione della toponomastica, l'indirizzo è variato in Via Aurelia.

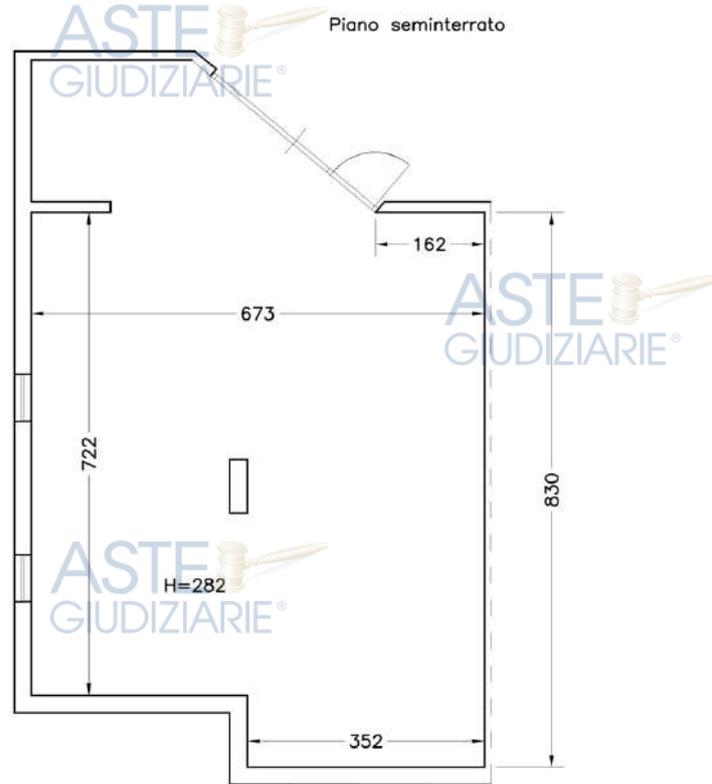
### **A.3.2 Atti autorizzativi e rispondenza**

E' stato effettuato un accesso agli atti delle pratiche edilizie presso il Comune di Castagneto C.cci, con istanza del 06/11/2024 tramite posta certificata.

Il sottoscritto ha preso visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico in data 19/11/2024 (Allegato n. 5):

- n. 703/99 del 02/11/1999 – istanza di permesso di costruzione di fabbricato residenziale per civile abitazione ed autorimesse;
- n. 95/99 del 04/04/2000 - istanza di permesso di costruzione di fabbricato residenziale per civile abitazione ed autorimesse; rilasciata Concessione Edilizia n. 885 del 18/10/2000; presentato attestato di agibilità in data 04/05/2017;
- n. 443/03 del 22/08/2003 – Sanatoria per opere parzialmente difformi da concessione edilizia e completamento lavori di costruzione di fabbricato per civili abitazioni ed autorimesse.

Lo stato attuale è il seguente:



Unità ad uso magazzino piano primo seminterrato

Allo stato attuale:

- nella planimetria non figurano le due finestre di altezza limitata, poste sotto il soffitto, né dette finestre sono rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria (pratica edilizia n. 443/2003).

#### A.3.2.1 Inquadramento Urbanistico

La Variante del Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Castagneto C.cci sono stati approvati con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 e n. 14 del 29/04/2020.

L'edificio in oggetto ricade nella zona B1 – Zone residenziali consolidate lungo la Via Aurelia (art. 35.2.2 NN.TT.AA.).

L'edificio non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (Tav. 1.2 del P.O.).

#### **A.3.2.2 Note relative all'eventuale presenza di abusi**

L'unità immobiliare presenta una difformità rispetto allo stato di diritto, per quanto riguarda le due finestre di altezza limitata, poste sotto il soffitto. Dal momento che detto difformità riguarda i prospetti dell'edificio, esso configura, ai sensi del DPR 380/2001 e successive varianti ed integrazioni entrate in vigore il 30/12/2024, un intervento di straordinaria manutenzione, subordinato a SCIA (art. 22, comma 1 lett. a). Detto intervento è conforme alle norme urbanistiche vigenti (P.O. approvato il 29/04/2020) ed alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

La realizzazione delle finestre, non rappresentate negli elaborati allegati alla domanda di sanatoria 443/2003, è stata presumibilmente eseguita nel periodo compreso fra il 2003 ed oggi. Lo stato di conservazione delle pareti e delle finestre dimostra che si tratta di opera non recente, tuttavia non vi sono elementi per datarla in maniera certa.

Ai sensi dell'art 36-bis della sopra citata normativa, uoè essere presentata al Comune di una Segnalazione di Inizio Attività in sanatoria, ricorrendo la circostanza indicata nell'art. 37, comma 1. Nel caso in esame non si verifica un aumento del valore venale dell'immobile, pertanto si applica la sanzione pecuniaria minima pari a € 1.032.

#### **A.4 Gravami sulla proprietà**

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Il bene oggetto del pignoramento non è vincolato ai sensi del D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39).

#### **A.5 Stato di possesso**

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX .

#### **A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Non esiste un regolamento condominiale trascritto. L'immobile è costituito in condominio.

#### **A.7 Disciplina fiscale del trasferimento**

Trattandosi di immobile di proprietà di privato, il trasferimento è soggetto ad imposta di registro; l'immobile è "strumentale per natura", essendo censito al Catasto nella categoria C/2.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, poiché non si tratta di immobile da costruire.

#### **A.8 Pendenze giudiziarie**

Non risultano pendenze giudiziarie.

#### **A.9 Cronologia Trascrizioni ed iscrizioni**

##### **A.9.1 Cronistoria**

L'immobile attuale è censito dal 19/06/2002 al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci (C044) (LI) al Foglio 36 Particella 1387 Sub 629 Rendita Euro 142,54.

**A.9.2 Trascrizioni a favore**

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sino alla data del 13/07/2024, sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (Allegato. 4):

**1. XXXXXX XXXXXX**

Nota Reg. Part. 7176 del 12/12/2006

Con Atto di compravendita del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia M.ma del 29/11/2006 n. 115883/31683 di repertorio la Sig.ra XXXXXX XXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di comunione de residuo acquista dalla Sig.ra XXXXXX ;

**2. XXXXXX**

Nota Reg. Part. 4749 del 31/07/2002

Con Atto di compravendita del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno del 16/07/2002 n. 38830 di repertorio la Sig.ra XXXXXX acquista la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione di beni XXXXXX di Rosignano M.mo;

**A.9.3 Trascrizioni contro****1. XXXXXX XXXXXX**

Nota Reg. Part 5510 del 16/11/2012

Verbale di pignoramento immobiliare dell'8/02/2013 n. 884 di repertorio emesso da

Ufficiale Giudiziario sede Cecina a favore di  
XXXXXX sede Segrate (MI);

2. XXXXXX XXXXXX

Nota Reg. Part 3568 del 03/06/2024

Verbale di pignoramento immobiliare del  
20/05/2024 n. 1526 di repertorio emesso da  
Ufficiale Giudiziario sede Livorno a favore di  
Siena Npl 2018 Srl sede Roma (RM).

#### **A.9.4 Iscrizioni**

1. XXXXXX XXXXXX

Nota Reg. Part. 1524 del 02/08/2010

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto  
Ingiuntivo dell'11/03/2010 n. 203 di repertorio  
emesso da Tribunale di Livorno a favore di  
XXXXXX con sede in Livorno per complessivi  
Euro 200.000 di cui Euro 165.034,75 per  
capitale;

2. XXXXXX XXXXXX

Nota Reg. Part. 1782 del 28/09/2010

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto  
Ingiuntivo del 06/03/2010 n. 3327 di repertorio  
emesso da Tribunale di Pisa a favore di  
XXXXXX. con sede in Pisa per complessivi  
Euro 92.540,00 di cui Euro 60.039,91 per  
capitale.

### **B DESCRIZIONE GENERALE**

#### **B.1 Descrizione del bene**

Trattasi di fondo ad uso magazzino, al piano primo seminterrato di un edificio di complessivi tre piani fuori terra (fot. A1; Pianta – All. N. 6).

Le superficie esterna lorda (SEL) del fondo è la seguente (All. N. 6):

- Superficie magazzino: 65,6 mq.

L'unità è in stato di manutenzione normale sia per quanto riguarda l'interno, che per l'esterno (All. N. 2 – Documentazione fotografica). Il pavimento è in cemento (fot. A5). Il solaio di copertura è di tipo a predalle (fot. A6). L'accesso al fondo dalla parte condominiale del seminterrato avviene per mezzo di una porta basculante elettrocomandata, all'interno della quale è presente una porta pedonale (fot. A2 e A7).

Su una parete esterna sono presenti due finestre, poste al di sotto del solaio di copertura (fot. A4).

## **B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

L'edificio risale agli anni 2000.

E' costituito da tre piani fuori terra, con unità ad uso abitazione, ed uno seminterrato, con unità ad uso autorimessa e magazzino. È arretrato rispetto al filo stradale.

Ha pareti esterne intonacate. La copertura è a falde inclinate. Lo stato di manutenzione dell'edificio è normale.

## **B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione**

La zona ove è ubicato l'edificio è centrale, dotata di tutti i servizi. Gli immobili hanno in prevalenza destinazione residenziale, di pregio medio.

Buona parte degli edifici è stata realizzata negli anni '60 e successivi. Nella maggior parte gli edifici sono di tipo condominiale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornisce i seguenti valori medi per la zona D1 Donoratico:

Periodo	Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato	
			Min	Max
1° Sem. '24	Abit. Civili	Normale	1000	1800
1° Sem. '24	Commerciale	Normale	1000	1450

Il mercato immobiliare, nella zona in esame, si presenta stabile.

## C STIMA DEL BENE

### C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il pignoramento grava su due unità immobiliari distinte. Il bene in oggetto, costituito da un unico vano, forma il primo di due lotti.

### C.2 Scelta del procedimento di stima

L'attuale utilizzo dell'immobile a magazzino è quello migliore.

La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach).

### C.3 Determinazione del valore di mercato

#### C.3.1 Analisi di mercato

L'immobile appartiene al segmento di mercato dei magazzini (immobili di categoria catastale C/2).

Per l'individuazione dei comparabili è stato analizzato lo stock immobiliare della tipologia interessata (immobili di categoria C/2) dei Fogli catastali 25, 36, 43 del Comune di Castagneto C.cci, rilevando nel F. 25 129 unità immobiliari, con 13 potenziali compravendite negli ultimi 24 mesi, nel F. 36 277 unità immobiliari, con 38 potenziali compravendite, nel F. 43 329 unità immobiliari, con 29 potenziali compravendite. Di tali potenziali ne sono stati esaminati 11 e sono state individuate due compravendite atte ad essere utilizzate con il metodo di stima MCA (All. n. 7).



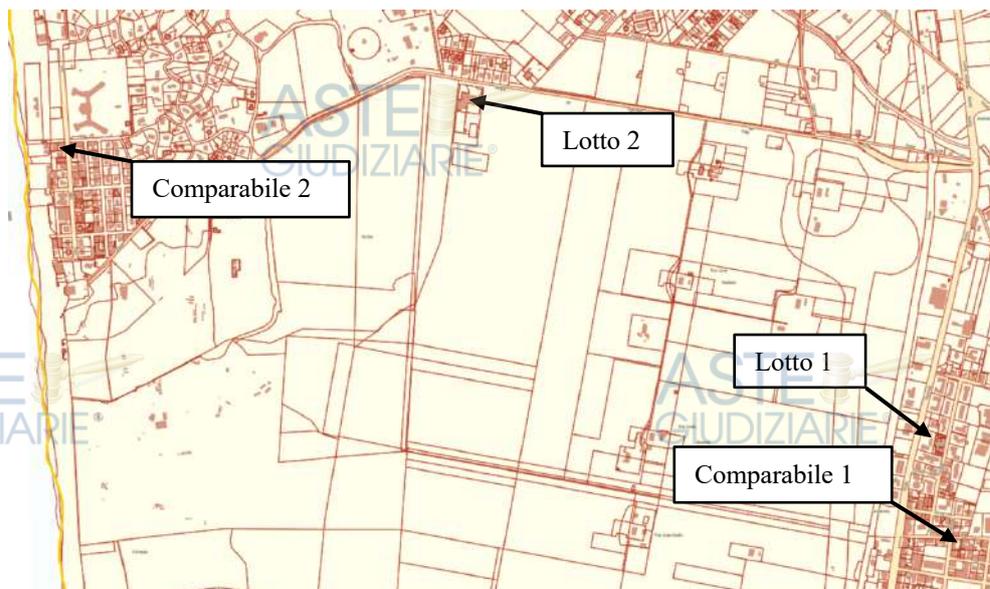
Nell'applicazione del metodo MCA, è stata assunta una variazione nulla dei prezzi nel periodo di 11 mesi antecedenti la data attuale (entrambi gli atti risalgono al Settembre 2024).

### **C.3.2 Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)**

Sono state individuate due compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento del fondo oggetto di stima, ubicati uno in Donoratico, l'altro in Marina di Castagneto (le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore):

1. Comparabile 1, locale ad uso magazzino facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni situato in Via Matteotti 9° (Fraz. Donoratico), piano terreno, atto del Notaio Paola Poggiolini del 23/09/2024, Rep. 9432, Racc. 6785;

2. Comparabile 2, locale ad uso magazzino facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni situato in Via del Corallo n. 5 (Fraz. Marina di Castagneto C.cci), piano primo seminterrato, atto del Notaio Gianluca Cristiani del 27/09/2024 Rep. 31558, Racc. 21402; l'acquisto viene fatto per l'intero immobile intero fabbricato da terra a tetto costituito da quattro appartamenti per civile abitazione al piano terreno, ciascuno dei quali composto da due vani, cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, con precisazione che due appartamenti sono dotati anche di un terrazzo; un locale magazzino al piano interrato ed una corte circostante.



Il prezzo di vendita del comparabile n. 2 è stato ricavato dal prezzo dell'intero fabbricato, in funzione delle superfici degli appartamenti e del magazzino, corrette in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative, "livello di piano", "superficie commerciale esterna lorda", "stato di manutenzione interna ed esterna".

Gli indici mercantili delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e

scoperti, box, ecc.) sono stati desunti dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5”:

- Superficie scoperta
  - nella misura del 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare,
  - nella misura del 2% per la quota eccedente;
- Balconi, terrazzi e similari
  - a) Pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori
    - nella misura del 30% fino a 25 mq,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
  - b) Pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori
    - nella misura del 15% fino a 25 mq,
    - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq;
- Pertinenze esclusive accessorie di servizio
  - nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori,
  - nella misura del 25% qualora non comunicanti;

Il prezzo di vendita del comparabile 1 è quello dichiarato in atti, pari ad € 27.000. Il prezzo di vendita del comparabile 2, con il criterio esposto in quanto precede, è risultato di € 107.916,00

Il valore lordo dell’intero immobile così determinato è di € 51.023,15 con una divergenza del 4,28% fra i valori corretti dei due comparabili; il valore unitario risulta di €/mq 777,79 (Tabella 7-1 Allegato 7).

### **C.3.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche**

Le due finestre non risultano autorizzate. Per la loro regolarizzazione occorre presentare una SCIA in sanatoria, dietro corresponsione della sanzione di € 1.032. Occorre presentare denuncia di variazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate.

A detta cifra devono essere aggiunte le spese tecniche e le spese vive, calcolate forfettariamente in € 2.500 oltre Contributo previdenziale 4% ed IVA 22%, per l'importo complessivo di € 2.537,60.

Le spese per la regolarizzazione ammontano in definitiva a:

- Sanzione	€	1.032,00
- Spese tecniche compreso cp e IVA	€	<u>3.172,00</u>
	€	4.204,00

### C.3.4 Spese condominiali

L'edificio è costituito in condominio (All. 8).

L'Amministratore Tempini, con ufficio in Via Aurelia 1T, Donoratico, ha dichiarato che sull'appartamento in oggetto gravano spese condominiali scadute per la somma di € 775,17.

Ha dichiarato altresì che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

I debiti verso il condominio risultano in definitiva:

- Spese ordinarie	€	775,17
-------------------	---	--------

La quota di spese condominiali è relativa a 15,64 millesimi Tabella A/Spese generali e 45,45 millesimi Tabella C/Parti uguali.

### C.3.5 Valore netto di mercato dell'immobile

#### Intera proprietà

- Valore lordo di mercato	€	51.023,15
- Spese di regolarizzazione delle finestre	€	4.204,00
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€	<u>775,17</u>
Valore netto di mercato	€	46.043,98

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

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato, tenendo presente le sotto indicate circostanze:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile.

Secondo la Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al "valore di mercato con assunzione". Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel mercato libero.

Il Tribunale di Livorno ha quindi dato vita al "Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni", per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta.

E' stato in primo luogo esperito un tentativo di determinazione del prezzo a base d'asta con il metodo MCA, assumendo quali comparabili due immobili recentemente trasferiti con procedure esecutive, ritenuti simili all'immobile esaminato.

Non sono stati reperiti nella piattaforma "Procedure.it" comparabili, situati nella fascia costiera, né della categoria catastale C/2, né della categoria

C/6. E' stata effettuata una ricerca pure sul capoluogo Livorno, sempre con esito negativo.

A fronte di tale esito della ricerca, consideratala circostanza che entrambi i fondi sono situati in fabbricati a prevalente destinazione residenziale, è stata effettuata una nuova indagine riguardante gli immobili appartenenti alla categoria A/2 – residenziale, nella zona “Fascia costiera” nel periodo 1/01/2020 – 2/01/2025.

La determinazione del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà è stata pertanto effettuata utilizzando il metodo statistico, con dodici immobili oggetto di esecuzione immobiliare sulla fascia costiera, con la maggiore differenza percentuale fra i rapporti Aggjudic./V. mercato e P.b. asta agg/ V. mercato dell'79,46% (Allegato 7).

Per quanto sopra si ha:

Intera proprietà

- Prezzo lordo base d'asta € 51.023,15x79,46%	€	40.542,99
- Spese di regolarizzazione	€	4.204,00
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€	775,17
Prezzo netto base d'asta	€	35.563,82

che si arrotonda a € **35.600,00**.

**LOTTO DUE di DUE**

**Proprietà di fondo ad uso magazzino in Castagneto Carducci, Fraz.  
Marina di Castagneto Carducci, Via del Forte n. 17, al piano S1**

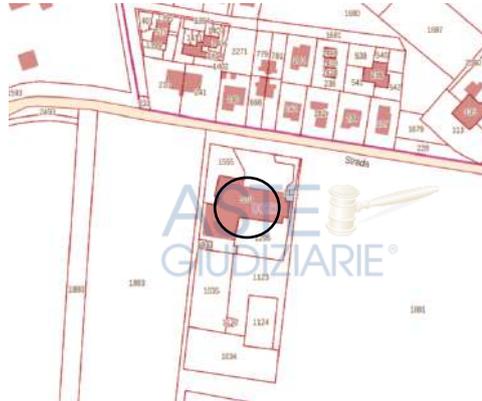
**A ANALISI PRELIMINARE****A.1 Descrizione degli immobili pignorati**

Il fondo, a destinazione magazzino, fa parte di un edificio di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (fot. B1). E' stato realizzato nei primi anni '80 con tipologia di Residence (fot. B2), con appartamenti censiti in categoria A/2 e fondi ad uso commerciale e magazzino.

L'unità è composta da tre vani, con accesso tramite due porte in alluminio anodizzato, al piano seminterrato (Pianta – All. N. 6).



Ortofoto 2023



Estratto di mappa

Il fondo è di proprietà della Sig.ra XXXXXX XXXXXX (diritto di proprietà per intero in regime di comunione de residuo) per atto del 29/11/2006 a rogito del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia M.ma, Rep. 115883/31683.

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/05/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 03/06/2024, Reg. Generale n. 4676 – Reg. Particolare n. 3568, è stata pignorata la proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXX XXXXXX

dell'unità identificata al catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci al Foglio 25, Particella 579, Sub. 607, cat. C/2.

## A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

Fondo ad uso magazzino in Comune di Castagneto C.cci, Via del Forte 17 piano S1, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Castagneto C.cci - C044 (LI)

Intestati: XXXXXX XXXXXX , nata a La Spezia (SP) il 06/12/1961

Codice Fiscale XXXXXX – Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione de residuo

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €
1	25	579	607	C/2	3	71 mq	76 mq	168,67

Lo stato di fatto dell'unità non è conforme<sup>2</sup> alla planimetria catastale (All. 3 – planimetria ed All. 6 – pianta stato di fatto). Secondo quanto previsto dalla Circ. 2 del 9/07/2010, Prot. 36607, l'incoerenza non comporta l'obbligo di dichiarazione di variazione poiché non incide sulla corretta determinazione della rendita.

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

Al successivo paragrafo A.9.1 viene illustrata la cronistoria catastale dell'unità.

<sup>2</sup> Non è indicata una apertura di comunicazione con il fondo adiacente, oggi tamponata con pannelli in cartongesso.

### **A.3 Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia**

#### **A.3.1 Toponomastica**

La visura storica catastale indica l'indirizzo Via del Forte 17, Castagneto C.cci, dalla data della costituzione del 24/10/1988 ad oggi.

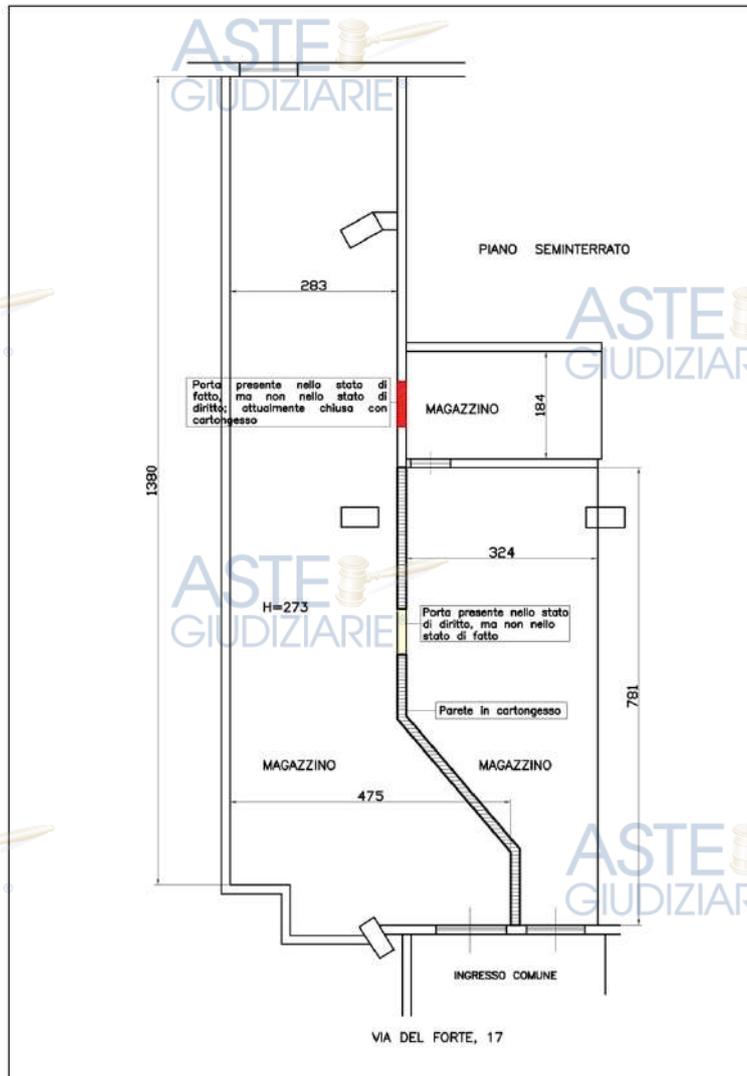
#### **A.3.2 Atti autorizzativi e rispondenza**

E' stato effettuato un accesso agli atti delle pratiche edilizie presso il Comune di Castagneto C.cci, con istanza del 06/11/2024 tramite posta certificata.

Il sottoscritto ha preso visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico in data 19/11/2024 (Allegato n. 5):

- n. 65/73 e n. 143/81;
- Autorizzazione n. 557 del del 20/03/1986;
- Comunicazione Inizio Lavori, P.E. n. 313/11 del 26/05/2011 – per opere murarie interne sui divisori, che hanno generato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Lo stato attuale è il seguente:



Unità ad uso magazzino piano primo seminterrato

Allo stato attuale:

- nello stato di diritto (Prat. Ed. 313/11) e nella planimetria catastale è presente una porta di comunicazione fra il vano di sinistra e quello di destra; nello stato di fatto detta porta non è presente, mentre è stata ricavata una apertura fra il vano di sinistra ed il vano sul retro, attualmente tamponata con cartongesso (fot. B5).

### A.3.2.1 Inquadramento Urbanistico

La Variante del Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Castagneto C.cci sono stati approvati con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 e n. 14 del 29/04/2020.

L'edificio in oggetto ricade nella zona T2 – Zone a prevalente destinazione turistico-ricettiva.

### A.3.2.2 Note relative all'eventuale presenza di abusi

L'unità immobiliare presenta una difformità rispetto allo stato di diritto, per quanto riguarda la posizione di una porta. La difforme ubicazione delle aperture interne costituisce una “*tolleranza esecutiva*”, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2-bis del DPR 380/2001 e successive varianti ed integrazioni entrate in vigore il 30/12/2024. Detta “*tolleranza esecutiva*”, ai sensi del successivo comma 3, non costituisce violazione edilizia, ma deve essere citata con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali.

### A.4 Gravami sulla proprietà

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Il bene oggetto del pignoramento non è vincolato ai sensi del D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39).

### A.5 Stato di possesso

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX .

### A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non esiste un regolamento condominiale trascritto. L'immobile è costituito in condominio.

**A.7 Disciplina fiscale del trasferimento**

Trattandosi di immobile di proprietà di privato, il trasferimento è soggetto ad imposta di registro; l'immobile è "strumentale per natura", essendo censito al Catasto nella categoria C/2.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, poiché non si tratta di immobile da costruire.

**A.8 Pendenze giudiziarie**

Non risultano pendenze giudiziarie.

**A.9 Cronologia Trascrizioni ed iscrizioni****A.9.1 Cronistoria**

L'immobile predecessore è censito dal 24/10/1988 al 04/04/2011 al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci (C044) (LI) al Foglio 25 Particella 579 Sub 86. L'immobile attuale è censito dal 04/04/2011 al Foglio 25 Particella 579 Sub 607.

**A.9.2 Trascrizioni a favore**

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sino alla data del 13/07/2024, sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (Allegato. 4):

3. XXXXXX XXXXXX

Nota Reg. Part. 7176 del 12/12/2006

Con Atto di compravendita del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia M.ma del 29/11/2006 n. 115883/31683 di repertorio la Sig.ra XXXXXX XXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di comunione de residuo acquista dalla Sig.ra XXXXXX ;

4. XXXXXX

Nota Reg. Part. 6881 del 20/11/2002

Con Atto di compravendita del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia M.ma del 12/11/2002 n. 103266/27284 di repertorio la Sig.ra XXXXXX acquista la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione di beni dell'immobile censito al Foglio 25 Particella 579 Sub 86 dal Sig. Sorelli Mario.

#### A.9.3 Trascrizioni contro

3. XXXXXX XXXXXX

Nota Reg. Part 5510 del 16/11/2012

Verbale di pignoramento immobiliare dell'8/02/2013 n. 884 di repertorio emesso da Ufficiale Giudiziario sede Cecina a favore di XXXXX sede Segrate (MI);

4. XXXXXX XXXXXX

Nota Reg. Part 3568 del 03/06/2024

Verbale di pignoramento immobiliare del 20/05/2024 n. 1526 di repertorio emesso da

Ufficiale Giudiziario sede Livorno a favore di  
Siena Npl 2018 Srl sede Roma (RM).

**A.9.4 Iscrizioni**

3. *XXXXXX XXXXXX*

Nota Reg. Part. 1524 del 02/08/2010

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto  
Ingiuntivo dell'11/03/2010 n. 203 di repertorio  
emesso da Tribunale di Livorno a favore di  
XXXXX con sede in Livorno per complessivi  
Euro 200.000 di cui Euro 165.034,75 per  
capitale; gravante su Foglio 25 Particella 579  
Sub 86;

4. *XXXXXX XXXXXX*

Nota Reg. Part. 1782 del 28/09/2010

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto  
Ingiuntivo del 06/03/2010 n. 3327 di repertorio  
emesso da Tribunale di Pisa a favore di XXXX  
con sede in Pisa per complessivi Euro  
92.540,00 di cui Euro 60.039,91 per capitale;  
gravante su Foglio 25 Particella 579 Sub 86.

**B DESCRIZIONE GENERALE**

**B.1 Descrizione del bene**

Trattasi di fondo ad uso magazzino suddiviso in tre locali, al piano primo  
seminterrato di un edificio di complessivi tre piani fuori terra (fot. B1, B2;  
Pianta – All. N. 6).

Le superficie esterna lorda (SEL) del fondo è la seguente (All. N. 6):

- Superficie magazzino: 75,4 mq.

L'unità è in stato di manutenzione normale sia per quanto riguarda l'interno, che per l'esterno (All. N. 2 – Documentazione fotografica). Il pavimento è in ceramica (fot. B4, B9). L'accesso al fondo dalla parte condominiale del seminterrato avviene per mezzo di due porte ad anta singola (fot. B3).

La parete divisoria fra i vani è in cartongesso. L'impianto elettrico è esterno, da revisionare (fot. B7, B8, B10).

## **B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

L'edificio risale agli anni 1980.

E' costituito da tre piani fuori terra, con appartamenti ad uso abitazione e fondi commerciali, ed uno seminterrato, con unità ad uso autorimessa e magazzini, oltre ad un locale ad uso farmacia. L'intero edificio ha le caratteristiche di residence, con parco condominiale, piscina e area giochi con tavolo da ping-pong e parcheggio privato

È arretrato rispetto al filo stradale.

Ha pareti esterne intonacate. La copertura è a terrazza. Lo stato di manutenzione dell'edificio è normale.

## **B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione**

La zona ove è ubicato l'edificio è periferica, dotata di tutti i servizi. Gli immobili hanno in prevalenza destinazione residenziale-turistica, di pregio medio.

Buona parte degli edifici è stata realizzata negli anni '80 e successivi. Nella maggior parte gli edifici sono di tipo condominiale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornisce i seguenti valori medi per la zona D1 Donoratico:

Periodo	Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato	
			Min	Max
1° Sem. '24	Abit. Civili	Normale	2200	2950
1° Sem. '24	Commerciale	Normale	1100	1450

Il mercato immobiliare, nella zona in esame, si presenta stabile.

## C STIMA DEL BENE

### C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il pignoramento grava su due unità immobiliari distinte. Il bene in oggetto, costituito da un unico vano, forma il primo di due lotti.

### C.2 Scelta del procedimento di stima

L'attuale utilizzo dell'immobile a magazzino è quello migliore.

La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach).

### C.3 Determinazione del valore di mercato

#### C.3.1 Analisi di mercato

L'immobile appartiene al segmento di mercato dei magazzini (immobili di categoria catastale C/2).

Per l'individuazione dei comparabili è stato analizzato lo stock immobiliare della tipologia interessata (immobili di categoria C/2) dei Fogli catastali 25, 36, 43 del Comune di Castagneto C.cci, rilevando nel F. 25 129 unità immobiliari, con 13 potenziali compravendite negli ultimi 24 mesi, nel F. 36 277 unità immobiliari, con 38 potenziali compravendite, nel F. 43 329 unità immobiliari, con 29 potenziali compravendite. Di tali potenziali ne sono stati esaminati 11 e sono state individuate due compravendite atte ad essere utilizzate con il metodo di stima MCA (All. n. 7).



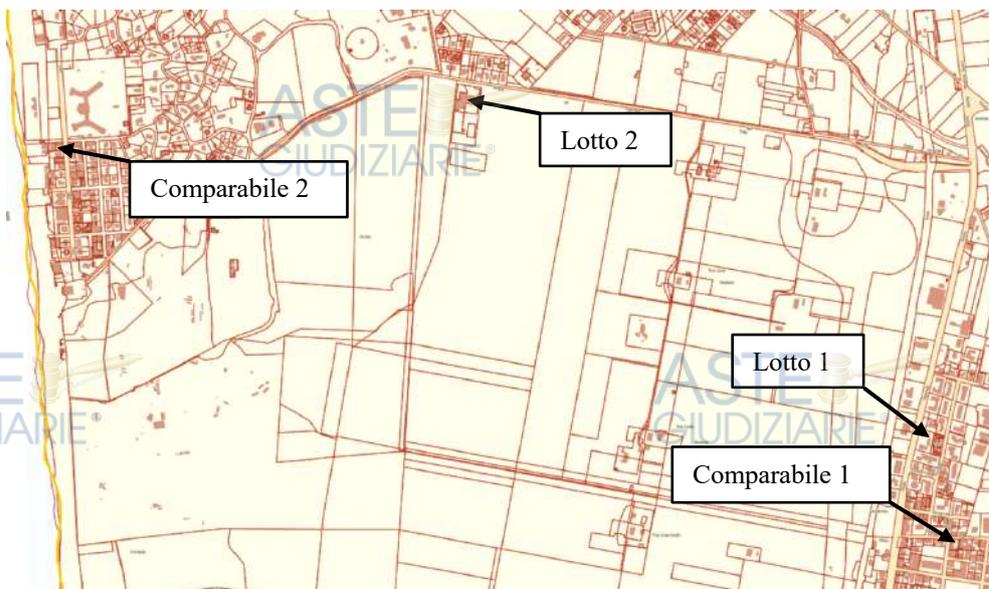
Nell'applicazione del metodo MCA, è stata assunta una variazione nulla dei prezzi nel periodo di 11 mesi antecedenti la data attuale (entrambi gli atti risalgono al Settembre 2024).

### **C.3.2 Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)**

Sono state individuate due compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento del fondo oggetto di stima, ubicati uno in Donoratico, l'altro in Marina di Castagneto (le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore):

3. Comparabile 1, locale ad uso magazzino facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni situato in Via Matteotti 9° (Fraz. Donoratico), piano terreno, atto del Notaio Paola Poggiolini del 23/09/2024, Rep. 9432, Racc. 6785;

4. Comparabile 2, locale ad uso magazzino facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni situato in Via del Corallo n. 5 (Fraz. Marina di Castagneto C.cci), piano primo seminterrato, atto del Notaio Gianluca Cristiani del 27/09/2024 Rep. 31558, Racc. 21402; l'acquisto viene fatto per l'intero immobile intero fabbricato da terra a tetto costituito da quattro appartamenti per civile abitazione al piano terreno, ciascuno dei quali composto da due vani, cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio, con precisazione che due appartamenti sono dotati anche di un terrazzo; un locale magazzino al piano interrato ed una corte circostante.



Il prezzo di vendita del comparabile n. 2 è stato ricavato dal prezzo dell'intero fabbricato, in funzione delle superfici degli appartamenti e del magazzino, corrette in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative, "livello di piano", "superficie commerciale esterna lorda", "stato di manutenzione interna ed esterna".

Gli indici mercantili delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e

scoperti, box, ecc.) sono stati desunti dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5”:

- Superficie scoperta
  - nella misura del 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare,
  - nella misura del 2% per la quota eccedente;
- Balconi, terrazzi e similari
- c) Pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori
  - nella misura del 30% fino a 25 mq,
  - nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- d) Pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori
  - nella misura del 15% fino a 25 mq,
  - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq;
- Pertinenze esclusive accessorie di servizio
  - nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori,
  - nella misura del 25% qualora non comunicanti;

Il prezzo di vendita del comparabile 1 è quello dichiarato in atti, pari ad € 27.000. Il prezzo di vendita del comparabile 2, con il criterio esposto in quanto precede, è risultato di € 107.916,00

Il valore lordo dell’intero immobile così determinato è di € 58.143,30 con una divergenza del 2,86% fra i valori corretti dei due comparabili; il valore unitario risulta di €/mq 771,13 (Tabella 7-1 Allegato 7).

### **C.3.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche**

E’ presente una apertura in posizione difforme dal progetto. Non occorre presentare denuncia di variazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate, mentre è necessario allegare apposita dichiarazione asseverata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali.

Le spese per la relazione asseverata sono calcolate forfettariamente in € 1.000 oltre Contributo previdenziale 4% ed IVA 22%, per l'importo complessivo di € 1.268,80.

#### C.3.4 Spese condominiali

L'edificio è costituito in condominio (All. 8).

L'Amministratore Tempini, con ufficio in Via Aurelia 1T, Donoratico, ha dichiarato che sull'appartamento in oggetto gravano spese condominiali scadute per la somma di € 1.592,88.

Ha dichiarato altresì che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

I debiti verso il condominio risultano in definitiva:

- Spese ordinarie	€	1.592,88
-------------------	---	----------

La quota di spese condominiali è relativa a 7,145 millesimi Tabella A/Spese generali e 1,000 millesimi Tabella C/Parti uguali.

#### C.3.5 Valore netto di mercato dell'immobile

##### Intera proprietà

- Valore lordo di mercato	€	58.143,30
- Spese per la relazione asseverata	€	1.268,80
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€	1.592,88
Valore netto di mercato	€	55.281,62

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

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato, tenendo presente le sotto indicate circostanze:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile.

Secondo la Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al "valore di mercato con assunzione". Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel mercato libero.

Il Tribunale di Livorno ha quindi dato vita al "Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni", per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta.

E' stato in primo luogo esperito un tentativo di determinazione del prezzo a base d'asta con il metodo MCA, assumendo quali comparabili due immobili recentemente trasferiti con procedure esecutive, ritenuti simili all'immobile esaminato.

Non sono stati reperiti nella piattaforma "Procedure.it" comparabili, situati nella fascia costiera, né della categoria catastale C/2, né della categoria C/6. E' stata effettuata una ricerca pure sul capoluogo Livorno, sempre con esito negativo.

A fronte di tale esito della ricerca, considerata la circostanza che entrambi i fondi sono situati in fabbricati a prevalente destinazione residenziale, è stata effettuata una nuova indagine riguardante gli immobili appartenenti alla

categoria A/2 – residenziale, nella zona “Fascia costiera” nel periodo 1/01/2020 – 2/01/2025.

La determinazione del prezzo a base d’asta dell’intera proprietà è stata pertanto effettuata utilizzando il metodo statistico, con dodici immobili oggetto di esecuzione immobiliare sulla fascia costiera, con la maggiore differenza percentuale fra i rapporti Aggiudic./V. mercato e P.b. asta agg/ V. mercato dell’79,46% (Allegato 7).

Per quanto sopra si ha:

Intera proprietà

- Prezzo lordo base d’asta € 58.143,30x79,46%	€	46.200,66
- Spese di regolarizzazione	€	1.268,80
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€	1.592,88
Prezzo netto base d’asta	€	43.338,98

che si arrotonda a € **43.300,00**.

\*\*\*\*\*

Livorno, 7 Gennaio 2025

L’Esperto

Ing. Riccardo Del Corso

**Fascicolo allegati**

1. Verbali e dichiarazione dell’occupante;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali e planimetrie catastali;
4. Ipoteche
5. Pratiche edilizie
6. Rappresentazione grafica dell’immobile;
7. Prospetto calcolo del valore di stima con il metodo MCA e tabelle OMI.
8. Dichiarazione Amministratore Condominio