

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA CAPURSO SIMONA

Esecuzione Immobiliare n° 9/2025

- Promossa da:

XX

contro:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Esperto stimatore:

Dott. Ing. Moreno Simoncini, con Studio Tecnico in Bibbona (LI), loc.tà La California,
Via P. Mascagni n. 3

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI BENE IMMOBILE composto da APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, ai piani primo, per la parte abitabile, e sottotetto, per la parte non abitabile, e di LOCALE al piano seminterrato, utilizzato a sgombero per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi come autorimessa, porzioni di fabbricato appartenente a complesso edilizio ubicato nel COMUNE DI COLLESALVETTI (LI), Frazione di STAGNO, località VILLAGGIO EMILIO, Via 25 Aprile nn. 17-19; l'appartamento è ubicato al civico n. 17/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti, l'appartamento per civile abitazione è censito nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475 Sub. n. 633, ed il locale è censito nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475 Sub. n. 605.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSPETTO RIASSUNTIVO**LOTTO UNICO**

PIENA PROPRIETA' DI BENE IMMOBILE composto da APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, ai piani primo, per la parte abitabile, e sottotetto, per la parte non abitabile, e di LOCALE al piano seminterrato, utilizzato a sgombero per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi come autorimessa, porzioni di fabbricato appartenente a complesso edilizio ubicato nel COMUNE DI COLLESALVETTI (LI), Frazione di STAGNO, località VILLAGGIO EMILIO, Via 25 Aprile nn. 17-19; l'appartamento è ubicato al civico n. 17/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti, l'appartamento per civile abitazione è censito nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475 Sub. n. 633, ed il locale è censito nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475 Sub. n. 605.

1) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Collesalveti (LI), Frazione di Stagno, località Villaggio Emilio, porzione di fabbricato facente parte di complesso edilizio, ed è composto da un appartamento per civile abitazione posto ai piani primo, per la parte abitabile, e sottotetto, per la parte non abitabile, collegati tra loro tramite scala interna, individuato al civico n. 17/B di Via 25 Aprile, e da un locale al piano seminterrato, utilizzato a sgombero per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per l'uso di autorimessa del piano seminterrato, del quale il locale fa parte.

L'appartamento al civico n. 17/B è composto al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno, camera grande, camera piccola, bagno, due balconi ed al piano sottotetto da quattro locali non abitabili, disimpegno, due ripostigli e terrazza a tasca.

Al piano primo, lateralmente ai balconi, sono presenti due tettini posti sopra solette in oggetto.

-L'unità immobiliare costituita dall'appartamento al civico n. 17/B è censita al Catasto Fabbricati del Comune di COLLESALVETTI nel Foglio 27 Particella 475 Subalterno 633, Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7,5 Vani catastali e con Rendita catastale di Euro 716,58.

Indirizzo: Via Venticinque Aprile n. 17 Piano: 1-S2

Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte: 105 m²

- L'unità immobiliare costituita dal locale a piano seminterrato è censita al Catasto Fabbricati del Comune di COLLESALVETTI nel Foglio 27 Particella 475 Subalterno 605,

Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 37 metri quadrati catastali e con Rendita catastale di Euro 59,24.

Indirizzo: Via Venticinque Aprile n. 17 Piano: S1

Dati di superficie: Totale: 37 m²

2) Valore di Stima e Prezzo Base

Valore di mercato: € 190.000,00

Valore a base d'asta: € 180.000,00

3) Stato di occupazione dell'immobile.

Il bene immobile risulta in possesso della proprietà, che al civico n. 17 lettera B ha la residenza anagrafica, con stato di famiglia composto da quattro persone.

4) Esistenza di eventuali abusi edilizi.

Come descritto in relazione, si rilevano alcune difformità.

Per quanto concerne la verifica della rispondenza edilizia si prendono di riferimento n. 3 tavole contenute all'interno della Pratica Edilizia N. 360/05 e precisamente:

TAV. 6 – STATO MODIFICATO – PIANTA PIANO PRIMO ; DATA: AGO/2006 , che si presume sia stata presentata nella variante finale.

TAV. 4 – PIANTA PIANO SOTTOTETTO; DATA: SET/2005, presentata nella Denuncia di Inizio Attività del 13 Settembre 2005.

TAV. 2 – STATO MODIFICATO – PIANTA PIANO SEMINTERRATO ; DATA: AGO/2006 , che si presume sia stata presentata nella variante finale.

Con riferimento alla pianta del piano primo dell'appartamento contenuta nella TAV. 6 – STATO MODIFICATO – PIANTA PIANO PRIMO ; DATA: AGO/2006, nella quale è riportata una annotazione a lapis nella larghezza della cucina (290 anziché 300), si rilevano le seguenti difformità, salvo se altre:

- assenza di mazzette murarie e di porta di separazione tra soggiorno e disimpegno;
- maggiore lunghezza del balcone con accesso dalla cucina di circa 35 cm e larghezza leggermente superiore;
- minore lunghezza del balcone con accesso dal soggiorno di circa 25 cm e larghezza leggermente superiore.

Si rilevano alcune misure interne leggermente diverse a quanto ivi riportato, tipo la cucina di larghezza inferiore ed il bagno adiacente di larghezza maggiore; le variazioni sono inferiori al 4%, rientrano nelle tolleranze e non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 51/2025 che ha introdotto il comma 1 bis all'art. 198 della L.R.T. 65/2014.

Con riferimento alla pianta del piano sottotetto dell'appartamento contenuta nella TAV. 4 – Pianta Piano Sottotetto; DATA: SET/2005, si rilevano le seguenti difformità edili, salvo se altre:

- maggiore lunghezza della terrazza a tasca di circa 20 cm con relativa minore lunghezza di circa 20 cm del locale sottotetto non abitabile adiacente e spostamento di 20 cm della parete divisoria tra il disimpegno ed il locale sottotetto non abitabile adiacente, restando inalterata la lunghezza del disimpegno;
- assenza delle porte di accesso ai ripostigli;
- diverse dimensioni della finestra di affaccio del locale sottotetto principale sulla terrazza a tasca.

Per quanto concerne gli impianti, in alcuni locali sottotetto non abitabili sono presenti radiatori; qualora i radiatori fossero utilizzati per riscaldamento ambientale, tale utilizzo potrebbe non essere lecito con la destinazione d'uso non abitabile dei locali medesimi.

Con riferimento al locale a piano seminterrato contenuta nella TAV. 2 – STATO MODIFICATO – Pianta Piano Seminterrato; DATA: AGO/2006, si rilevano le seguenti difformità, salvo se altre:

- non è consentito l'uso ad autorimessa per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi;
- minore larghezza di circa 15 cm e minore lunghezza di oltre 20 cm, probabilmente per maggiori spessori dei muri perimetrali;
- diversa disposizione delle pareti fra i pilastri e la parete laterale;
- finestra di affaccio allo scannafosso di diverse dimensioni.

5) Continuità Trascrizioni nei venti anni prima della trascrizione del pignoramento

- Il bene immobile in oggetto risulta essere in piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno a XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX a seguito Assegnazione di Alloggio Cooperativo al Socio XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione di beni con il proprio coniuge XXXXXXXXXXXX, da parte della Cooperativa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto ricevuto dal Dott.

Francesco Alfieri, Notaio in Livorno, in data 26 Aprile 2006, Repertorio N. 90791, Raccolta N. 30102, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 27 Aprile 2006 al n. 10069 del Registro Generale ed al n. 5815 del Registro Particolare.

- L'area su cui sorge l'intero complesso edilizio di cui fa parte il bene immobile in oggetto, pervenne alla Cooperativa XX assegnante, per acquisto fattone in ragione della metà da XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX con atto di compravendita ricevuto dal Dott. Francesco Alfieri, Notaio in Livorno, in data 5 Luglio 2001 repertorio N. 84981, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 7 Luglio 2001 al n. 10430 del Registro Generale ed al n. 6309 del Registro Particolare, ed in ragione dell'altra metà per acquisto fattone dalla Società XXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita ricevuto dal Dott. Francesco Alfieri, Notaio in Livorno, in data 10 Luglio 2002 repertorio N. 86340, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 11 Luglio 2002 al n. 11806 del Registro Generale ed al n. 7223 del Registro Particolare.

6) Cause ostative alla vendita.

Non risultano cause ostative alla vendita.

QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Moreno Simoncini, nato a Cecina (LI) il 30.06.1964, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n° 1389 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Livorno, esercente la libera professione con Studio Tecnico in Bibbona (LI), loc.tà La California, Via P. Mascagni n. 3, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe in data 25.03.2025, accettava l'incarico e prestava giuramento con invio telematico in data 29.03.2025.

Il G.d.E. ha posto allo scrivente il seguenti QUESITO:

A) PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1) prima di ogni altra attività:

- a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare: i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso L'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.09.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;
 - b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;
- 2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
 - 3) a dare avviso al G.E. (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.
 - 4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini ed i dati catastali;
 - 5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;
 - 6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative

all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria;

- 7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
 - 8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
 - 9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
 - 10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
 - 11) depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.
- B) REDIGA** quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

- 1) all'individuazione dei beni (vedasi punto A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
- 2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) alla indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 Dlgs. N. 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- 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;

C) INDICHI l'esperto nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI BENE IMMOBILE composto da APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, ai piani primo, per la parte abitabile, e sottotetto, per la parte non abitabile, e di LOCALE al piano seminterrato, utilizzato a sgombero per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi come autorimessa, porzioni di fabbricato appartenente a complesso edilizio ubicato nel COMUNE DI COLLESALVETTI (LI), Frazione di STAGNO, località VILLAGGIO EMILIO, Via 25 Aprile nn. 17-19; l'appartamento è ubicato al civico n. 17/B. Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti, l'appartamento per civile abitazione è censito nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475 Sub. n. 633, ed il locale è censito nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475 Sub. n. 605.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

A.1.1 Individuazione del Bene.

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Collesalveti (LI), Frazione di Stagno, località Villaggio Emilio, porzione di fabbricato facente parte di complesso edilizio, ed è composto da un appartamento per civile abitazione posto ai piani primo, per la parte abitabile, e sottotetto, per la parte non abitabile, collegati tra loro tramite scala interna, individuato al civico n. 17/B di Via 25 Aprile, e da un locale al piano seminterrato, utilizzato a sgombero per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per l'uso di autorimessa del piano seminterrato, del quale il locale fa parte.

L'appartamento al civico n. 17/B è composto al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno, camera grande, camera piccola, bagno, due balconi ed al piano sottotetto da quattro locali non abitabili, disimpegno, due ripostigli e terrazza a tasca.

Al piano primo, lateralmente ai balconi, sono presenti due tettini posti sopra solette in aggetto.

L'appartamento confina con proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo se altri e più precisi confini.

Il locale a piano seminterrato confina con proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo se altri e più precisi confini.

A.1.2 Situazione Giuridica e Provenienza del Bene.

- Il bene immobile in oggetto risulta essere in piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno a XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX a seguito Assegnazione di Alloggio Cooperativo al Socio XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione di beni con il proprio coniuge XXXXXXXXXXXX, da parte della Cooperativa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto ricevuto dal Dott. Francesco Alfieri, Notaio in Livorno, in data 26 Aprile 2006, Repertorio N. 90791, Raccolta N. 30102, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 27 Aprile 2006 al n. 10069 del Registro Generale ed al n. 5815 del Registro Particolare.

- L'area su cui sorge l'intero complesso edilizio di cui fa parte il bene immobile in oggetto, pervenne alla Cooperativa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX assegnante, per acquisto fattone in ragione della metà da XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX con atto di compravendita ricevuto dal Dott. Francesco Alfieri, Notaio in Livorno, in data 5 Luglio 2001 repertorio N. 84981, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 7 Luglio 2001 al n. 10430 del Registro Generale ed al n. 6309 del Registro Particolare, ed in ragione dell'altra metà per acquisto fattone dalla Società XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita ricevuto dal Dott. Francesco Alfieri, Notaio in Livorno, in data 10 Luglio 2002 repertorio N. 86340, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 11 Luglio 2002 al n. 11806 del Registro Generale ed al n. 7223 del Registro Particolare.

- La Società XXXXXXXXXXXX e la Cooperativa XXXXXXXXXXXX hanno vincolato, irrevocabilmente e nelle forme previste per le servitù, per sé e per gli aventi causa, a favore del Comune di Collesalveti, le aree di cui al Foglio 27 particelle nn. 1882 e 1883 del Catasto Fabbricati, adiacenti al complesso immobiliare da edificare in Comune di Collesalveti, Frazione Stagno, Via XXV Aprile, al pubblico passo e al pubblico uso di parcheggio, secondo le indicazioni presenti e future del Comune di Collesalveti. Detto vincolo, perpetuo ed irrevocabile, non potrà essere modificato o estinto se non per espressa volontà manifestata nei modi di legge, dal Comune di Collesalveti.

L'atto di costituzione di vincolo di destinazione è stato ricevuto dal Dott. Francesco Alfieri, Notaio in Livorno, in data 10 Luglio 2002 repertorio N. 86339, trascritto alla Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Livorno in data 11 Luglio 2002 al n. 11827 del Registro Generale ed al n. 7238 del Registro Particolare.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

Il bene immobile oggetto di stima, composto da appartamento ai piani primo e sottotetto e da locale a piano seminterrato, risulta così censito:

- L'unità immobiliare costituita dall'appartamento al civico n. 17/B è censita al Catasto Fabbricati del Comune di COLLESALVETTI nel Foglio 27 Particella 475 Subalterno 633, Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7,5 Vani catastali e con Rendita catastale di Euro 716,58.

Indirizzo: Via Venticinque Aprile n. 17 Piano: 1-S2

Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte: 105 m²

L'Unità Immobiliare risulta intestata per la piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno a XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX.

- L'unità immobiliare costituita dal locale a piano seminterrato è censita al Catasto Fabbricati del Comune di COLLESALVETTI nel Foglio 27 Particella 475 Subalterno 605, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 37 metri quadrati catastali e con Rendita catastale di Euro 59,24.

Indirizzo: Via Venticinque Aprile n. 17 Piano: S1

Dati di superficie: Totale: 37 m²

L'Unità Immobiliare risulta intestata per la piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno a XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX.

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare costituita dall'appartamento censito nel Foglio 27 particella 475 subalterno 633, è composta da Pianta Piano Primo e da Pianta Piano Sottotetto.

La Pianta Piano Primo, essendo congruente con quanto rappresentato nella TAV. 6 – Pianta Piano Primo - Stato Modificato della Pratica Edilizia 360/05 con data: AGO/2006, non è coerente con lo stato attuale rispetto a quanto rappresentato, per, salvo se altro: assenza di separazione tra soggiorno e disimpegno, balcone con accesso dalla cucina di maggior lunghezza, balcone con accesso dal soggiorno di minor lunghezza; inoltre in planimetria è riportata una parete in cucina che non è presente in sito.

La Pianta Piano Sottotetto, essendo congruente con quanto rappresentato nella TAV. 4 – Pianta Piano Sottotetto della Pratica Edilizia 360/05 con data: SET/2005, non è coerente con lo stato attuale rispetto a quanto rappresentato, per, salvo se altro: terrazza a tasca di maggior lunghezza, locale sottotetto adiacente alla terrazza a tasca di minor lunghezza, spostamento del muro della rientranza del locale sottotetto adiacente al suddetto locale, tratto murario laterale a terrazza a tasca di maggior lunghezza e vano finestra ivi inserito di dimensioni diverse, accesso diretto tra vani sottotetto e ripostigli adiacenti, con assenza delle porte di separazione.

- L'unità immobiliare costituita dal locale a piano seminterrato, censita nel Foglio 27 particella 475 subalterno 605, ha una categoria catastale C6 "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse", non coerente con l'uso attuale di sgombero, in quanto non è autorizzato l'uso ad autorimessa, non essendo stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi per l'uso del piano seminterrato ad autorimessa.

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare costituita dal locale a piano seminterrato censito nel Foglio 27 particella 475 subalterno 605, essendo congruente con quanto rappresentato nella TAV. 2 – Pianta Piano Seminterrato - Stato Modificato della Pratica Edilizia 360/05 con data: AGO/2006, non è coerente con lo stato attuale rispetto a quanto rappresentato, per, salvo se altro: misure interne inferiori per probabili spessori maggiori delle murature perimetrali, paretine tra pilastri e parete laterale posizionate diversamente, finestra che si affaccia sullo scannafosso di dimensioni inferiori.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

- Il complesso edilizio, del quale è porzione il bene immobile in oggetto, è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia N. 2002/0019 rilasciata dal Comune di Collesalveti in data 13 Settembre 2002, come da Pratica Edilizia N. 16/2001.

- Per proseguimento lavori per ultimazione progetto relativo alla Concessione Edilizia N. 2002/0019 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 79 della L.R. 03.01.2005, n.1, al protocollo n. 19515 del 13 Settembre 2005 del Comune di Collesalveti, come da Pratica Edilizia 360/05.

- Per sistemazione terreno in area pertinenziale dopo lo sbancamento per localizzazione edificio è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 79 della L.R. 03.01.2005, n.1, al protocollo n. 17168 del 23 Agosto 2006 del Comune di Collesalveti, come da Pratica Edilizia 361/06.

- In data 15 Dicembre 2006 al protocollo n. 24341 del Comune di Collesalveti è stata presentata la Certificazione di fine Lavori; in tale certificazione è contrassegnato che viene allegata “Copia degli elaborati grafici progettuali e relazione tecnica illustrativa, relativi alla variante stato finale e stato sovrapposto in rapporto a quanto originariamente legittimato, ai sensi dell’art. 83 comma 12 della L.R. n. 1/2005 e dell’art. 36 del vigente R.E...omissis..”
- In data 19 Dicembre 2006 al protocollo n. 24535 del Comune di Collesalveti è stata presentata la Attestazione di Abitabilità/Agibilità “ai sensi dell’art. 86 della L.R. n. 1/2005 e dell’art. 37 del Vigente Regolamento Edilizio”.

Per errore riportato in tale Attestazione relativamente alla Via di ubicazione del complesso edilizio, indicata in “Viale G. Carducci 41”, in data 21 Dicembre 2009 al protocollo n. 22164 del Comune di Collesalveti è stata presentata dichiarazione che per la Via riportata nella Attestazione deve intendersi Via XXV Aprile.

- In data 23 Febbraio 2007 al protocollo n. 3730 del Comune di Collesalveti è stata presentata una comunicazione di effettuazione lavori di manutenzione ordinaria sull’appartamento in oggetto consistenti nel rifacimento di parte della pavimentazione della terrazza e della relativa impermeabilizzazione.

Il progetto concessionato e contenuto nella Pratica Edilizia N. 16/2001 era relativo a “Demolizione di una villetta unifamiliare e nuova costruzione di un complesso edilizio di civile abitazione di 18 alloggi”, e veniva denominato nella Concessione Edilizia N. 2002/0019 come “Demolizione di fabbricato residenziale e realizzazione di n. 3 fabbricati ad uso civile abitazione”.

Il progetto di nuova costruzione consisteva nel realizzare un complesso edilizio di 18 alloggi distribuiti su tre edifici di sei alloggi ciascuno, articolati su quattro livelli; nel piano seminterrato era previsto un numero di autorimesse pari al numero delle abitazioni.

Per proseguimento lavori per ultimazione progetto relativo alla Concessione Edilizia N. 2002/0019 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività, come da Pratica Edilizia N. 360/05, ove sono riportate anche tavole progettuali con modifiche ai singoli alloggi.

In data 15 Dicembre 2006 al protocollo n. 24341 del Comune di Collesalveti è stata presentata la Certificazione di fine Lavori con contrassegnato che veniva allegata “Copia degli elaborati grafici progettuali e relazione tecnica illustrativa, relativi alla variante stato finale e stato sovrapposto in rapporto a quanto originariamente legittimato”.

Nella Pratica Edilizia N. 360/05 è contenuta la Relazione Tecnica Finale, nella quale viene specificato che “Le modifiche finali relative alla concessione di nuova costruzione di un

compleso edilizio di 18 alloggi consistono nell'aver fatto alcune modifiche interne dei vari appartamenti e altre di carattere condominiale.....omissis.....”

Non viene riportata una lista degli elaborati grafici presentati con la variante finale.

Per quanto concerne la verifica della rispondenza edilizia si prendono di riferimento n. 3 tavole contenute all'interno della Pratica Edilizia N. 360/05 e precisamente:

TAV. 6 – STATO MODIFICATO – Pianta Piano Primo ; DATA: AGO/2006 , che si presume sia stata presentata nella variante finale suddetta.

TAV. 4 – Pianta Piano Sottotetto; DATA: SET/2005, presentata nella Denuncia di Inizio Attività del 13 Settembre 2005.

TAV. 2 – STATO MODIFICATO – Pianta Piano Seminterrato ; DATA: AGO/2006 , che si presume sia stata presentata nella variante finale suddetta.

Con riferimento alla pianta del piano primo dell'appartamento contenuta nella TAV. 6 – STATO MODIFICATO – Pianta Piano Primo ; DATA: AGO/2006, nella quale è riportata una annotazione a lapis nella larghezza della cucina, (290 anziché 300), si rilevano le seguenti difformità, salvo se altre:

- assenza di mazzette murarie e di porta di separazione tra soggiorno e disimpegno;
- maggiore lunghezza del balcone con accesso dalla cucina di circa 35 cm e larghezza leggermente superiore;
- minore lunghezza del balcone con accesso dal soggiorno di circa 25 cm e larghezza leggermente superiore.

Si rilevano alcune misure interne leggermente diverse a quanto ivi riportato, tipo la cucina di larghezza inferiore ed il bagno adiacente di larghezza maggiore; le variazioni sono inferiori al 4%, rientrano nelle tolleranze e non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 51/2025 che ha introdotto il comma 1 bis all'art. 198 della L.R.T. 65/2014.

Con riferimento alla pianta del piano sottotetto dell'appartamento contenuta nella TAV. 4 – Pianta Piano Sottotetto; DATA: SET/2005, si rilevano le seguenti difformità edili, salvo se altre:

- maggiore lunghezza della terrazza a tasca di circa 20 cm con relativa minore lunghezza di circa 20 cm del locale sottotetto non abitabile adiacente e spostamento di 20 cm della parete divisoria tra il disimpegno ed il locale sottotetto non abitabile adiacente, restando inalterata la lunghezza del disimpegno;
- assenza delle porte di accesso ai ripostigli;
- diverse dimensioni della finestra di affaccio del locale sottotetto principale sulla terrazza a tasca.

Per quanto concerne gli impianti, in alcuni locali sottotetto non abitabili sono presenti radiatori; qualora i radiatori fossero utilizzati per riscaldamento ambientale, tale utilizzo potrebbe non essere lecito con la destinazione d'uso non abitabile dei locali medesimi.

Con riferimento al locale a piano seminterrato contenuta nella TAV. 2 – STATO MODIFICATO – PIANTA PIANO SEMINTERRATO; DATA: AGO/2006, si rilevano le seguenti difformità, salvo se altre:

- non è consentito l'uso ad autorimessa per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi;
- minore larghezza di circa 15 cm e minore lunghezza di oltre 20 cm, probabilmente per maggiori spessori dei muri perimetrali;
- diversa disposizione delle pareti fra i pilastri e la parete laterale;
- finestra di affaccio allo scannafosso di diverse dimensioni.

- Per quanto concerne gran parte delle modifiche edili riscontrate occorre richiedere un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis L.R.T. 65/2014, così come introdotto dall'art. 32 della L.R.T. 51/2025, sostenendo il pagamento di sanzioni e diritti, oltre ai costi tecnici.

- Per motivi igienico-sanitari occorre porre in opera la separazione tra soggiorno e disimpegno con mazzette murarie e porta, in quanto nello stato attuale vi è diretta comunicazione tra cucina e bagno, che non è lecita.

- Per quanto concerne le porte dei ripostigli al piano sottotetto occorrerà interfacciarsi con il Tecnico Comunale per porle in opera o meno, in quanto nel Progetto approvato con Concessione Edilizia N. 2002/0019 era previsto un ripostiglio a piano primo, che non è stato realizzato a seguito di Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia N. 360/05.

A.4. Gravami sulla proprietà

- Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, in data 09.06.2025, sui bene censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (LI), Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475, Subalterni nn. 633 e 605, non si rilevano gravami.

A.5. Stato di possesso

- Il bene immobile risulta in possesso della proprietà, che in Via 25 Aprile N. 17 lettera B Frazione: Stagno, Comune di Collesalveti (LI) ha la residenza anagrafica; i componenti presenti nello stato di famiglia sono: XXXXXXXXX, XXXXXXXXX ed altre due persone.
- L' Agenzia delle Entrate, Ufficio di Livorno, ha inviato comunicazione in data 13.08.2025 al protocollo n. 68305 del Registro Ufficiale precisando che, in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti indicati, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Lo XXXXXXXXXXXXXXXX che tiene l'Amministrazione del "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" posto in Comune di Collesalveti (LI), Frazione: Stagno, Via Venticinque Aprile nn. 17-19, del quale fanno parte l'appartamento ed il locale, a seguito di richiesta, in data 28.07.2025 ha comunicato quanto segue:

- non vi sono pignoramenti in atto; in corso Decreto Ingiuntivo per debito maturato nei confronti del Condominio, come si evince dall'estratto conto allegato.

Nell'estratto conto si evince uno sbilancio nei confronti del Condominio a tale data di € 3.283,48, da versare da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX al Condominio.

Quanto sopra è da considerarsi salvo conguaglio.

- in merito all'autorimessa, la stessa non può essere utilizzata in quanto sprovvista di CPI per mancanza di areazione.
- il Condominio è fornito solo di autoclave a servizio di tutti i proprietari; il riscaldamento è autonomo.

Per quanto concerne spese straordinarie deliberate lo XXXXXXXXXXXXXXXX ha inviato il Verbale della Assemblea del 30 Aprile 2025 il quale, per gli impegni di spesa, riporta:

- 1) Esame costi per riparazione di alcune gronde mediante ditta XXXXXXXXXXXX. Decisioni.

L'assemblea a maggioranza decide di non attivare la pulizia delle parti comuni che saranno gestite autonomamente.

L'assemblea all'unanimità decide di sperimentare intervento proposto dalla ditta XXXXXXXXXXXX sul blocco B per una spesa di € 1.500,00 + IVA. Se l'intervento darà risultati positivi si estenderà l'intervento anche ai blocchi A e C alla medesima spesa.

2) Rifacimento degli impianti videocitofonici. Esame dei preventivi. Decisioni (Lavoro urgente in quanto soprattutto al civ. 17 l'impianto non funziona).

L'assemblea a maggioranza decide di sostituire l'attuale impianto videocitofonico sia al civ. 17 sia al civ. 19 per una spesa di € 500,00 ca. cad. condmino approvando il preventivo della ditta XXXXXXXXXXXX per impianto base (con citofono interno).

L'assemblea a maggioranza decide di spostare i cancellini in prossimità dell'impianto videocitofonico.

- Per quanto concerne l'autorimessa condominiale, per la quale è agli atti del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Livorno la Pratica N. 33118/92, si comunica quanto segue:

- il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Livorno, in data 19 Ottobre 2007, ha espresso Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per irregolarità riscontrate durante il sopralluogo del 28 Settembre 2007.

- A seguito di successiva Istanza di Deroga, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Livorno, in data 28 Maggio 2008, sentito il Parere del Comitato Tecnico Regionale di Prevenzione Incendi (parere contrario con nota al protocollo n. 3810 del 17 Marzo 2008 confermato con nota al protocollo n. 5323 del 18 Aprile 2008), ha espresso Parere Contrario alla realizzazione di quanto progettato nell'Istanza di Deroga come misure alternative.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- La vendita è soggetta ad imposta di registro.

- Non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. N. 122/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, in data 09.06.2025, sui bene censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (LI), Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 475, Subalterni nn. 633 e 605, non si rilevano pendenze giudiziarie.

A.9. Cron

ASTE GIUDIZIARIE®
Conservatoria dei B

- per la qu
cod. fisc



B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione del bene**

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Collesalveti (LI), Frazione di Stagno, località Villaggio Emilio, Via 25 Aprile, porzione di fabbricato appartenente a complesso edilizio composto di tre fabbricati fuori terra di piano terra, primo e sottotetto, con sottostante unico piano seminterrato.

Il bene immobile è composto da un appartamento per civile abitazione posto ai piani primo, per la parte abitabile, e sottotetto, per la parte non abitabile, collegati tra loro tramite scala interna, individuato al civico n. 17/B, e da un locale a piano seminterrato, utilizzato a sgombero, in quanto è stato espresso Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per l'uso di autorimessa del piano seminterrato.

L'appartamento al civico n. 17/B è il primo sulla sinistra salita la scala condominiale del primo fabbricato del complesso edilizio, al quale si giunge percorrendo Via 25 Aprile.

L'appartamento è composto al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno, camera grande, camera piccola, bagno, due balconi ed al piano sottotetto da quattro locali non abitabili, disimpegno, due ripostigli e terrazza a tasca.

Dalla porta di accesso all'appartamento al piano primo si entra nel soggiorno, dal quale si accede alle varie stanze dell'appartamento medesimo; il vano ad uso soggiorno è direttamente comunicante con la cucina e con il disimpegno, tramite aperture a tutta altezza senza infisso.

Il vano ad uso soggiorno è dotato di porta-finestra, in legno e vetro, dalla quale si accede a balcone, con persiana in legno esterna.

La cucina è parzialmente rivestita alla pareti con piastrelle ed è dotata di porta-finestra, in legno e vetro dalla quale si accede a balcone, con persiana in legno esterna.

Dal disimpegno si accede alla camera grande, alla camera piccola ed al bagno.

Il vano ad uso camera grande è dotato di finestra, in legno e vetro, che si affaccia su tettino e sulle aree verdi poste sul retro, con persiana in legno esterna.

Il vano ad uso camera piccola è dotato di finestra, in legno e vetro, che si affaccia su tettino, sulle parti condominiali e sul fabbricato posto sul fronte, con persiana in legno esterna.

Il bagno, rivestito alle pareti con piastrelle fino ad una certa altezza, è completo di arredi, quali w.c., bidet, lavabo, piatto doccia con box doccia, ed è dotato di finestra, in legno e vetro, che si affaccia su balcone, sulle parti condominiali e sul fabbricato posto sul fronte, con persiana in legno esterna.



Il balcone con accesso dal soggiorno è pavimentato e dotato di parapetti in muratura intonacati e tinteggiati. La soletta del balcone è continua e per il resto della proprietà è superiormente coperta con tettino in tegole.

Il balcone con accesso dalla cucina è pavimentato e dotato di parapetti in muratura intonacati e tinteggiati. La soletta del balcone è continua e per il resto della proprietà è superiormente coperta con tettino in tegole.

La scala interna di accesso al sottotetto è rivestita in marmo, è dotata di ringhiera e risulta in parte con gradini triangolari/trapezoidali; essendo anche piuttosto ripida necessita almeno di un ulteriore corrimano per renderla più sicura durante l'utilizzo.

Il piano primo dell'appartamento risulta provvisto, salvo se altro, di:

- impianti igienico-sanitario;
- impianto a gas;
- impianto di riscaldamento con radiatori;
- impianto elettrico;
- porte interne in legno;
- stanze pavimentate con piastrelle in ceramica;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate a civile.

Le superfici utili dei locali abitabili al piano primo, s.u., risultano: soggiorno (compreso la superficie della prima rampa della scala interna), s.u. circa 17,1 mq, cucina, s.u. circa 8,8 mq, con sottoscala direttamente comunicante di circa 1.0 mq, disimpegno, s.u. circa 1.5 mq, camera grande, s.u. circa 14,0 mq, camera piccola, s.u. circa 9,0 mq, bagno, s.u. circa 4,6 mq.

L'appartamento sviluppa una superficie utile interna abitabile, al piano primo, al netto dei muri perimetrali di pertinenza e dei muri interni, comprensiva della superficie della prima rampa della scala interna e del sottoscala lato cucina, di circa 56,0 mq o quanti ne siano in effetti.

Il balcone con accesso dalla cucina ha una superficie di circa 9,00 mq; il balcone con accesso dal soggiorno ha una superficie di circa 8,25 mq,

La superficie lorda del piano primo, compreso i muri esterni, il muro adiacente al vano scala, e metà del muro di separazione con l'appartamento adiacente, è di circa 66,0 mq.

Si è rilevata una altezza interna del piano primo di circa 270 cm.

Tramite la scala interna si accede al locale principale del sottotetto non abitabile e da questo si accede al disimpegno direttamente comunicante ed agli altri locali non abitabili.

Dal disimpegno si accede alla terrazza a tasca tramite porta-finestra in legno e vetro, con persiana in legno esterna.

La terrazza a tasca è pavimentata e dotata di pareti laterali rivestite con piastrelle; a parete è presente una caldaia esterna (probabilmente alimentata a gas metano ed utilizzata per il riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria).

Il locale principale è dotato di finestra in legno e vetro, che si affaccia sulla terrazza a tasca.

Il locale piccolo adiacente alla terrazza a tasca è dotato di finestra in legno e vetro che si affaccia sulla terrazza a tasca, con persiana in legno esterna.

Il locale adiacente al vano scala ed il locale attiguo ad esso hanno finestre ricavate su pareti che si elevano dalla copertura del fabbricato, tipo abbaini.

Le superfici utili dei locali non abitabili ed accessori nel piano sottotetto sono rispettivamente:

- locale principale, ove si ha l'accesso dalla scala interna, compreso la superficie del ripostiglio direttamente collegato e del disimpegno, s.u. circa 21,6 mq;
- locale adiacente al vano scale, compreso la superficie del ripostiglio direttamente collegato, s.u. circa 13,0 mq;
- locale attiguo al locale adiacente al vano scale, s.u. circa 9,9 mq.
- locale piccolo adiacente alla terrazza a tasca, s.u. circa 3,3 mq.

Il piano sottotetto non abitabile sviluppa una superficie utile interna, al netto dei muri perimetrali di pertinenza, dei muri interni, della rampa della scala interna, di circa 47,8 mq o quanti ne siano in effetti.

La terrazza a tasca ha una superficie di circa 11,50 mq.

Relativamente al vano principale si è rilevata una altezza interna minima di circa 117 cm ed una altezza interna al colmo di circa 245 cm.

Il piano sottotetto è dotato di

- impianto elettrico;
- porte interne in legno (in legno e vetro la porta di un vano);
- stanze pavimentate con piastrelle in ceramica;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate a civile (due pareti sono rivestite)

In alcuni vani del sottotetto non abitabili sono presenti radiatori; qualora i radiatori fossero utilizzati per riscaldamento ambientale, tale utilizzo potrebbe non essere lecito con la destinazione d'uso non abitabile dei locali medesimi.

Al piano seminterrato il locale è il terzo sulla sinistra per chi percorre il piano seminterrato dall'ingresso esterno; il locale è dotato di saracinesca per l'accesso e di finestra, in alluminio e vetro, che si affaccia sullo scannafosso.

Trattasi di unico vano con all'interno colonne e paretine di collegamento tra colonne e parete laterale; in fondo al locale è presente una restrizione dalla quale si accede a parti comuni con vano ascensore; nella Relazione Tecnica generale si evince che il collegamento tra il piano seminterrato e gli appartamenti a piano primo con sottotetto praticabile non abitabile è garantito da ascensore. (Ascensore che potrebbe essere anche inteso come piattaforma elevatrice)

La superficie interna, al lordo di pilastri e paretine, è di circa 35,5 mq.

L'altezza interna rilevata del locale è di circa 243 cm.

Il locale risulta pavimentato e tinteggiato.

All'interno del locale passano in altezza varie tubazioni presumibilmente di scarico, costituenti di fatto una servitù.

Lo stato generale di manutenzione dell'appartamento è buono.

Lo stato generale di manutenzione delle facciate del fabbricato, in parte tinteggiate ed in parte a faccia vista, è buono.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento è un fabbricato di sei appartamenti, facente parte di un complesso edilizio di tre fabbricati di tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano sottotetto) oltre a piano seminterrato.

Il fabbricato è con struttura portante in cemento armato, con muri di tamponamento e divisori in laterizio. L'esterno è in parte tinteggiato ed in parte rifinito con faccia vista di tipo mattone.

La copertura è a capanna con manto di copertura in tegoli con la presenza di terrazze a tasca e di abbaini.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

Il bene immobile è ubicato in Frazione Stagno, Località Villaggio Emilio ed è una zona prettamente residenziale.

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, indicato come il prezzo base d'asta più conveniente.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), «Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Uno dei principi base dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...” (I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini). “...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”. (G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole).

Quindi si può affermare che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere piena conoscenza del bene; devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere facilmente mutui per finanziare l'acquisto, non essendo certo il momento nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto



per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento.

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattasi di un bene immobile costituito da un appartamento, ai piani primo e sottotetto, e da un locale a piano seminterrato, utilizzato a sgombero in quanto non è autorizzato l'uso ad autorimessa per Parere Contrario al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Nella Relazione Tecnica Generale, parte integrante della Concessione Edilizia N. 2002/0019, viene riportato quanto segue: "nel seminterrato si è ricavato un numero di autorimesse pari al numero delle abitazioni e ad esse direttamente collegate e di stretta pertinenza delle abitazioni".

Considerato quanto sopra, risulta la modalità di vendita di appartamento e locale in unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi, meno congrui rispetto al medesimo.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro per il bene immobile la superficie lorda commerciale espressa in metri quadri.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione.

Per quanto concerne le vendite immobiliari è presumibile la crescita dell'investimento immobiliare rispetto a quello mobiliare.

Si può utilizzare:

- il Market Comparison Approach (MCA), che è un procedimento pluriparametrico che consente di determinare il valore di un immobile dal confronto con immobili simili, dei quali si conoscono il prezzo e le caratteristiche quantitative (ossia misurabili) che determinano variazioni di prezzo; il metodo MCA consiste nel trasformare un immobile di confronto (denominato Comparabile), del quale si conoscono il prezzo e caratteristiche, nell'immobile oggetto di stima (denominato Soggetto), aggiungendo o togliendo le quantità delle caratteristiche differenti. Alle aggiunte e detrazioni deve essere associato un prezzo. I prezzi

delle aggiunte e detrazioni vengono sommati al prezzo dell'immobile di confronto, ottenendo il valore di stima.

- la comparazione con i prezzi di vendita delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del secondo semestre dell'anno 2024 e di Borsino Immobiliare, del Comune di Collesalveti, Frazione Stagno, località Villaggio Emilio.

C.3 Determinazione del valore di mercato

Nel complesso edilizio ove è ubicato il bene immobile oggetto di stima sono stati rilevati due beni immobili di caratteristiche simili, appartamento ai piani primo e sottotetto e locale a piano seminterrato, compravenduti di recente e precisamente:

1) Bene immobile costituito da appartamento ai piani primo e sottotetto, e locale a piano seminterrato, censiti l'appartamento nel Foglio 27 Particella 475 Sub. 636 ed il locale nel Foglio 27 Particella 475 Sub. 616, compravenduto in data 20 Dicembre 2022, con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 23 Dicembre 2022 al n. 23469 del Registro Generale ed al n. 16653 del Registro Particolare.

Appartamento:

Dati catastali: Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 114 mq ; Totale escluse aree scoperte: 106 mq

Rendita: Euro 716,58

Locale:

Dati catastali: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 38 mq

Dati di superficie: Totale: 38 mq

Rendita: Euro 60,84

Prezzo di Vendita Bene immobile: 205.000,00 Euro

2) Bene immobile costituito da appartamento ai piani primo e sottotetto, e locale a piano seminterrato, censiti l'appartamento nel Foglio 27 Particella 475 Sub. 637 ed il locale nel Foglio 27 Particella 475 Sub. 617, compravenduto in data 12 Marzo 2025, con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 8 Aprile 2025 al n. 5885 del Registro Generale ed al n. 4161 del Registro Particolare.

Appartamento:

Dati catastali: Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani

Dati di superficie: Totale: 130 mq ; Totale escluse aree scoperte: 123 mq

Rendita: Euro 668,81

Locale:

Dati catastali: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 38 mq

Dati di superficie: Totale: 38 mq

Rendita: Euro 60,84

Prezzo di Vendita Bene immobile: 165.000,00 Euro

Valore di Mercato Bene immobile in oggetto:

Visto che i prezzi di vendita dei due beni immobili simili a quello oggetto di stima sono piuttosto diverse fra loro, poiché dagli atti di compravendita non si rileva né lo stato di manutenzione interna delle unità immobiliari né le caratteristiche di infissi e finiture dei possibili Comparabili al momento della compravendita, tali caratteristiche non potranno essere confrontate con quelle del Soggetto e quindi il metodo MCA non risulta applicabile.

E' da ritenersi quindi corretto utilizzare le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del secondo semestre dell'anno 2024 e di Borsino Immobiliare, del Comune di Collesalvetti, Frazione Stagno, località Villaggio Emilio.

Per gli appartamenti può essere preso un prezzo di mercato variabile da 1.300,00 a 1700,00 Euro a metroquadrato di superficie lorda commerciale mentre per i box può essere preso un prezzo di mercato variabile da 700,00 a 850,00 Euro a metroquadrato di superficie lorda commerciale.

- Per il calcolo della superficie lorda commerciale dell'appartamento in oggetto occorre sommare alla superficie lorda del piano primo abitabile, comprensiva dello spessore delle murature del perimetro esterno dell'unità immobiliare e della metà dello spessore delle pareti di separazione con le altre unità immobiliari, le superfici convenzionali delle parti accessorie.

La superficie lorda del piano primo abitabile dell'appartamento è stimabile in circa:
 $7,67 \times 8,60 = 65,96$ mq.

La superficie lorda del sottotetto non abitabile, comprensiva dello spessore delle murature del perimetro esterno dell'unità immobiliare e della metà dello spessore delle pareti di separazione con le altre unità immobiliari, e tolta la superficie di metà scala, è stimabile in circa: $8,58 \times 5,01 + 3,46 \times 4,87 - 1,50 \times 0,75 = 58,71$ mq.

Le superfici dei due balconi sono pari a circa 8,25 mq, lato soggiorno, e 9,00 mq, lato cucina.

La superficie della terrazza a tasca è pari a circa 11,49 mq



Le superfici convenzionali s.c. degli accessori, tenendo conto delle incidenze rilevabili da Codici delle Valutazioni Immobiliari e tenendo conto delle dotazioni e delle rifiniture degli ambienti, possono essere così stimate:

•sottotetto non abitabile mq. $58,71 \times 0,40 =$ mq 23,48 s.c.

•balconi mq. $17,25 \times 0,25 =$ mq 4,31 s.c.

•terrazza a tasca mq. $11,49 \times 0,40 =$ mq 4,60 s.c.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento complessivamente è stimabile in circa $65,96 + 23,48 + 4,31 + 4,60 = 98,35$ mq

Viste le rifiniture dell'appartamento, le dotazioni condominiali, il fabbricato ha qualità ben superiore alla media di zona e può essere preso per la stima un prezzo di mercato di 1.650,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di mercato dell' Appartamento è stimabile in $98,35 \text{ mq} \times 1.650,00 \text{ €/mq}$, per un totale di €. 162.277,50

(diconsi euro centosessantaduemiladuecentosettantasette/50).

- Per quanto concerne il locale a piano seminterrato, può essere considerato il prezzo a mq riferito alla superficie catastale totale della unità immobiliare, che è pari a 37 mq.

Visto che il locale non può essere utilizzato ad autorimessa, può essere preso un prezzo di mercato di 750,00 €/mq riferito alla superficie catastale totale.

Il valore del Locale a piano seminterrato è stimabile in $37 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}$, per un totale di €. 27.750,00

(diconsi euro ventisettemilasettecentocinquanta/00).

- Il valore di mercato del Bene Immobile, costituito da Appartamento ai piani primo e sottotetto e Locale al piano seminterrato, è stimabile in:

$\text{€ } 162.277,50 + \text{€ } 27.750,00 = \text{€ } 190.027,50$

In cifra tonda il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima è pari a **€. 190.000,00** (diconsi euro **centonovantamila/00**)

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo.

Nel caso in esame, considerando che attualmente il bene è in possesso della proprietà, che il complesso edilizio è appetibile, visto lo stato di manutenzione, le dotazioni del bene

immobile, viste le spese per oneri condominiali e sanatoria edilizia, l'abbattimento percentualmente può essere stimato in circa il 5% del valore di mercato;

si ottiene: € 190.000,00 x 0,95 = € 180.500,00

In cifra tonda il valore a base d'asta del bene immobile oggetto di stima è pari a € **180.000,00** (diconsi euro **centottantamila/00**).

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Data, 15 Settembre 2025

il tecnico: Dott. Ing. Moreno Simoncini

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT.SSA CAPURSO SIMONA

Esecuzione Immobiliare n° 9/2025

Documentazione allegata:

- A01 - Copia Atto di Provenienza
- A02 – Visura Catastale Attuale Foglio 27 Particella 475 Sub. 633
- A03 – Visura Catastale Attuale Foglio 27 Particella 475 Sub. 605
- A04 – Visura Catastale Storica Foglio 27 Particella 475 Sub. 633
- A05 – Visura Catastale Storica Foglio 27 Particella 475 Sub. 605
- A06 - Planimetria Catastale Foglio 27 Particella 475 Sub. 633
- A07 - Planimetria Catastale Foglio 27 Particella 475 Sub. 605
- A08 - Elaborato Planimetrico Catastale Foglio 27 Particella 475
- A09 - Estratto di Mappa Catastale Foglio 27 Particella 475
- A10 – Comunicazione Agenzia delle Entrate
- A11 - Pratica Edilizia N. 16/2001 – Concessione Edilizia N. 2002/0019
- A12 - Pratica Edilizia N. 360/05 – Denuncia di Inizio Attività
- A13 - Pratica Edilizia N. 361/06 – Denuncia di Inizio Attività
- A14 – Certificazione di Fine Lavori
- A15 – Attestazione di Abitabilità
- A16 – Dichiarazione di errore sulla Via nella Abitabilità
- A17 – Pianta Piano Primo – TAV. 6 AGO-2006
- A18 – Pianta Piano Sottotetto – TAV. 4 SET-2005
- A19 – Pianta Piano Seminterrato – TAV. 2 AGO-2006
- A20 – Documentazione Fotografica Es. Imm. 9-2025