

Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. n° 115/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott. Gianmarco Marinai.

**Curatore Fallimentare:** Dott. Federico Montanelli.

**Esperto stimatore:** Geom. Alberto Ulivieri.

\*\*\*\*\*

**N° 7 LOTTI nel COMUNE di CECINA**

Dal n° 1 al n° 7

\*\*\*\*\*

Prospetto Riassuntivo:

1) Continuità trascrizioni: attuale proprietario società [REDACTED]  
[REDACTED] per averlo acquistato dalla società  
[REDACTED] con atto del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 21/11/2007  
repertorio n. 43688, trascritto a Livorno il 06/12/2007 al n. 13800 del  
particolare. *Gli immobili sono pervenuti al conto della società* [REDACTED]  
[REDACTED] a quale ha mutato la propria denominazione in [REDACTED]  
con atto a rogito del Notaio Gianluigi De Paola di Livorno del 16/03/2012  
repertorio n. 2555 (l'atto non risulta trascritto per cui l'intestazione  
catastale è sempre alla [REDACTED]).  
Alla società [REDACTED] i beni sono pervenuti per acquisto fattone dalla  
società [REDACTED] con atto del Notaio Mario Miccoli di Livorno del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

22/06/2005 repertorio n. 40069, trascritto a Livorno il 04/07/2005 al n. 7227  
del particolare.

Alla società [redacted] i beni sono pervenuti per acquisto fattone dalla  
società [redacted] con atto del Notaio Mario Miccoli di  
Livorno del 23/01/2004 repertorio n. 36695, trascritto a Livorno il  
27/01/2004 al n. 903 del particolare.

Alla società [redacted] i beni sono pervenuti per  
trasformazione di denominazione della società [redacted]  
con atto del Notaio Paolo Siciliani di Pisa del 12/05/1997 repertorio n.  
394694, trascritto a Livorno il 05/12/2002 al n. 12314 del particolare.  
[redacted] proprietaria oltre ventennio.

2) Abusi edilizi: si rimanda ai paragrafi relativi ad ogni singolo lotto.

3) Cause ostative: non vi sono cause ostative alla vendita.

4) Valore di stima: si rimanda ai paragrafi relativi ad ogni singolo lotto.

5) Descrizione sommaria generale: N° 7 appartamenti per civile abitazione  
e n° 7 autorimesse pertinenziali, ubicati nel Comune di Cecina, nel  
complesso immobiliare “La Magona di Cecina”, lottizzazione edificio U5,  
in Via dei Montanini nn. 1, 3, 11 e 19 e precisamente gli appartamenti  
contraddistinti dai numeri 8, 15, 30, 31, 34, 49 e 60, censiti al Catasto  
Fabbricati di detto Comune al Foglio 28 Particella 5 Subalterni 710, 720,  
730, 735, 741, 751 e 768 gli appartamenti ed ai Subalterni 660, 681, 697,  
657, 674, 661 e 635 per le rispettive autorimesse/posti auto collegate.

6) Stato di occupazione degli immobili:

Lotti nn. 1, 6 e 7: Locati (si rimanda al relativo paragrafo di ogni lotto).

Lotti nn. 2 e 5: Occupati da considerarsi liberi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lotti nn. 3 e 4: Liberi.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Alberto Ulivieri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 1119 dell'Albo Professionale, nominato esperto stimatore nella procedura fallimentare di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte le ricerche necessarie all'individuazione dei beni, redige la presente

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

allo scopo di far conoscere al giudice, la valutazione della consistenza patrimoniale dei beni in esame.

#### **Premesso**

- che lo scrivente ha provveduto alla trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 120 del 25/11/2015 della procedura fallimentare n. 115/2015, trascritta a Livorno il 13/05/2016 al n. 5152 del registro particolare; *e che i dati catastali ivi indicati corrispondono ai dati catastali propri di ogni singolo bene;*
- che la Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica-ipotecaria e catastale è stata prodotta e redatta dal Notaio Dott.ssa Gloria Brugnoli di Livorno in data 27/05/2016 alla quale il sottoscritto si è attenuto, producendo l'aggiornamento ipotecario della società fallita sino al 10/11/2016;
- che il curatore fallimentare ha provveduto ad organizzare i sopralluoghi ai beni in esame in data 17/03/2016 e che lo scrivente ha redatto un verbale di sopralluogo riferito al solo Lotto n° 7 riguardante l'accertamento della realizzazione, nell'anno 2009, di un camino nel soggiorno pranzo, così come riportato nel Verbale di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sopralluogo (allegato n° 1).

**ciò premesso**

si redige di seguito la relazione dell'ausiliario che si articola nei seguenti paragrafi.

Paragrafi comuni per tutti i Lotti:

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI
- DESCRIZIONE DEL FABBRICATO in cui i beni sono compresi
- PROPRIETA' DEI BENI E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- D.LGS N. 42/04
- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005

Paragrafi per ogni singolo Lotto:

- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- STIMA DEL BENE

**RELAZIONE PERITALE**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED EVENTUALE SUDDIVISIONE IN**

**LOTTI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di n. 7 appartamenti per civile abitazione e di n. 7 autorimesse o posti auto collegati facenti parte del complesso immobiliare “La Magona di Cecina”, lottizzazione edificio U5, in Via dei Montanini nn. 1, 3, 11 e 19, tutti aventi propria identificazione catastale, per cui si procederà con la suddivisioni in lotti di ogni singolo appartamento dotato di autorimessa e/o posto auto pertinenziale.

**LOTTO n° 1:** Appartamento per civile abitazione (contraddistinto dal n. 8) posto al piano terra del fabbricato di Via dei Montanini n. 11 (scala B), dotato di locale autorimessa al piano seminterrato/interrato (contraddistinto dal n. 34); al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 28 Particella 5: Subalterno 710 l'appartamento e Subalterno 660 l'autorimessa.

**LOTTO n° 2:** Appartamento per civile abitazione (contraddistinto dal n. 15) posto al piano primo del fabbricato di Via dei Montanini n. 19 (scala A), dotato di locale autorimessa al piano seminterrato/interrato (contraddistinto dal n. 14); al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 28 Particella 5: Subalterno 720 l'appartamento e Subalterno 681 l'autorimessa.

**LOTTO n° 3:** Appartamento per civile abitazione (contraddistinto dal n. 30) posto al piano primo del fabbricato di Via dei Montanini n. 3 (scala C), dotato di locale autorimessa al piano seminterrato/interrato (contraddistinto dal n. 30); al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 28 Particella 5: Subalterno 730 l'appartamento e Subalterno 697 l'autorimessa.

**LOTTO n° 4:** Appartamento per civile abitazione (contraddistinto dal n. 31) posto al piano primo del fabbricato di Via dei Montanini n. 1 (scala D), dotato di locale autorimessa al piano seminterrato/interrato (contraddistinto dal n. 37); al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 28

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Particella 5: Subalterno 735 l'appartamento e Subalterno 657 l'autorimessa.

**LOTTO n° 5:** Appartamento per civile abitazione (contraddistinto dal n. 34) posto al piano secondo del fabbricato di Via dei Montanini n. 19 (scala A), dotato di locale autorimessa al piano seminterrato/interrato (contraddistinto dal n. 7); al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 28 Particella 5: Subalterno 741 l'appartamento e Subalterno 674 l'autorimessa.

**LOTTO n° 6:** Appartamento per civile abitazione (contraddistinto dal n. 49) posto al piano secondo del fabbricato di Via dei Montanini n. 3 (scala C), dotato di locale autorimessa al piano seminterrato/interrato (contraddistinto dal n. 33); al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 28 Particella 5: Subalterno 751 l'appartamento e Subalterno 661 l'autorimessa.

**LOTTO n° 7:** Appartamento per civile abitazione (contraddistinto dal n. 60) posto al piano terzo del fabbricato di Via dei Montanini n. 3 (scala C), dotato di posto auto in autorimessa collettiva al piano seminterrato/interrato (contraddistinto dal n. 57); al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 28 Particella 5: Subalterno 768 l'appartamento e Subalterno 635 l'autorimessa.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO in cui i beni sono compresi:**

I beni oggetto della presente relazione, costituiti da n. 7 appartamenti per civile abitazione e n. 7 autorimesse (box o posto auto), fanno parte di un complesso immobiliare edificato nel Comune di Cecina in località La Magona, in Via dei Montanini.

L'edificio che li comprende, di quattro piani fuori terra oltre l'interrato, è il

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricato denominato “Lotto U5” nella lottizzazione del complesso “La Magona di Cecina” tra Via dei Montanini e Via del Curtatone.

Gli appartamenti per civile abitazione della presente procedura fallimentare sono così distribuiti:

- Via dei Montanini n. 1 scala D: un appartamento al piano primo (appartamento numero 31 – subalterno catastale 735);
- Via dei Montanini n. 3 scala C: tre appartamenti, di cui uno al piano primo (appartamento numero 30 – subalterno catastale 730), uno al piano secondo (appartamento numero 49 – subalterno catastale 751) ed uno al piano terzo (appartamento numero 60 – subalterno catastale 768);
- Via dei Montanini n. 11 scala B: un appartamento al piano terra (appartamento numero 8 – subalterno catastale 710);
- Via dei Montanini n. 19 scala A: due appartamenti, di cui uno al piano primo (appartamento numero 15 – subalterno catastale 720) ed uno al piano secondo (appartamento numero 34 – subalterno catastale 741);

Le autorimesse sono ubicate al piano interrato del fabbricato, accessibile sia dall'esterno con la rampa earrabile (civico 13 ingresso e civico 9 uscita) e sia dall'interno, attraverso il vano scale condominiale di ogni scala.

*Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimessa, susseguente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco, i quali avevano rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili.*

Il complesso immobiliare (lotto U5) è di recente costruzione, realizzato tra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

l'anno 2003 e l'anno 2005.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con muratura di tamponamento perimetrale, tramezzi in muratura di forati, solai in laterizio armato, copertura piana, facciate rifinite a mattoneini faccia vista con porzioni a vetrate continue in alluminio e vetro.

**PROPRIETA' DEI BENI E TITOLARI DI DIRITTI REALI:**

I beni in esame sono di proprietà della società:

- [REDACTED]  
per averli acquistati dalla società [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 21/11/2007 repertorio 43.688 trascritto a Livorno il 06/12/2007 al n. 13.800 del registro particolare.

*Gli immobili sono pervenuti al conto della società [REDACTED] la quale ha mutato la propria denominazione in [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Gianluigi De Paola di Livorno del 16/03/2012 repertorio n. 2555 (l'atto non risulta trascritto per cui l'intestazione catastale è sempre alla [REDACTED]).*

Cronistoria dei passaggi di proprietà precedenti:

Alla società [REDACTED] i beni sono pervenuti per acquisto fattone dalla società [REDACTED] Srl con atto del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 22/06/2005 repertorio n. 40069, trascritto a Livorno il 04/07/2005 al n. 7227 del particolare.

Alla società [REDACTED] i beni sono pervenuti per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atto del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 23/01/2004 repertorio n. 36695, trascritto a Livorno il 27/01/2004 al n. 903 del particolare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alla società [REDACTED] i beni sono pervenuti per  
trasformazione di denominazione della società [REDACTED]  
con atto del Notaio Paolo Siciliani di Pisa del 12/05/1997 repertorio n.  
394694, trascritto a Livorno il 05/12/2002 al n. 12314 del particolare.

[REDACTED] proprietaria oltre ventennio.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:**

Dall'esame della Certificazione Notarile agli atti della procedura, redatta a  
firma del Notaio Dott.ssa Gloria Brugnoli di Livorno in data 27/05/2016 e  
dalle ricerche di aggiornamento a nome dell'attuale società proprietaria,  
eseguite dallo scrivente sino alla data del 10/11/2016, risultano le seguenti  
formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezione ipotecaria a nome della società (**allegato n° 2**). La  
certificazione notarile di cui sopra è stata fornita al sottoscritto dal Curatore  
fallimentare.

**Trascrizioni:**

• ***Trascrizione del 13/06/1997 particolare n° 4166:***

CONVENZIONE EDILIZIA: del 04/06/1997 a rogito del Notaio Anna  
Alterio di Cecina, repertorio n. 52512, in favore del Comune di Cecina e  
contro la società [REDACTED] con la quale la società [REDACTED]  
[REDACTED] ha stipulato una convenzione urbanistica con il Comune  
di Cecina in relazione al piano di recupero adottato con Deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 111 del 29 agosto 1996 e n. 23 del 27 febbraio 1997.  
Successivamente modificata e sostituito l'art. 5 della convenzione  
urbanistica con l'atto stipulato dal Comune di Cecina in data 13/03/2001  
repertorio n. 9775, trascritto a Livorno in data 23/03/2001 al n. 2778 del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

registro particolare, Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Cecina e contro la società [REDACTED]

• **Trascrizione del 12/05/1998 particolare n° 3332:**

Contratto preliminare di compravendita: ricevuto dal segretario generale del Comune di Cecina in data 27/04/1998 repertorio n. 9081, in favore del Comune di Cecina e della Provincia di Livorno e contro la società [REDACTED] [REDACTED] peraltro non pregiudizievole per essere venuta meno l'efficacia della trascrizione.

• **Trascrizione del 27/07/2012 particolare n° 7707:**

Atto Giudiziario: Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 27/06/2012 repertorio n. 6/2012, in favore della Massa dei Creditori del concordato preventivo della società [REDACTED] e contro la [REDACTED] Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

• **Trascrizione del 29/05/2014 particolare n° 4945:**

Atto Giudiziario: Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 05/03/2014 repertorio n. 57/13, in favore della Massa dei Creditori del concordato preventivo della società [REDACTED] e contro la [REDACTED] Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

• **Trascrizione del 13/05/2016 particolare n° 5152:**

Atto Giudiziario: Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 25/11/2015 repertorio n. 115/2015, in favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro [REDACTED] Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

Iscrizioni:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

• ***Iscrizione del 27/01/2004 particolare n° 293:***

Ipoteca Volontaria: Concessione e garanzia di mutuo condizionato con atto del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 23/01/2004 rep. 36694/17619 in favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] (la società [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca). Annotata successivamente con il frazionamento in quota (Annotazione del 15/06/2005 al n. 2863 del registro particolare) dove i beni facenti parte dei lotti della presente relazione sono indicati alle unità negoziali nn: 5, 10, 21, 22, 24, 34 e 41. Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

• ***Iscrizione del 16/03/2011 particolare n° 901:***

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Livorno del 11/03/2011 rep. 195/2011 in favore [REDACTED] e contro la [REDACTED]. Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

• ***Iscrizione del 28/04/2011 particolare n° 1428:***

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Oderzo (TV) del 22/03/2011 rep. 116/2011 in favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED]. Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

• ***Iscrizione del 05/08/2011 particolare n° 2704:***

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Livorno del 02/08/2011 rep. 636/2011 in favore della [REDACTED] [REDACTED]. Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

• ***Iscrizione del 22/09/2015 particolare n° 2101:***

Ipoteca Legale: Ruolo di Equitalia Centro Spa del 21/09/2015 rep. 700/6115

in favore di Equitalia Centro Spa e [REDACTED]

[REDACTED] Colpisce tutti i lotti della presente relazione unitamente ad altri beni.

**D.LGS. N. 42/04:**

I beni non risultano compresi in zona sottoposta a vineolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39).

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA:**

La società fallita non è l'impresa costruttrice e neppure l'impresa che abbia eseguito interventi di ripristino, in quanto acquista i beni nell'anno 2007 mentre la dichiarazione di ultimazione dei lavori e l'abitabilità dei beni risalgono all'anno 2005, per cui sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

La società fallita acquista i beni nell'anno 2007 con l'applicazione dell'IVA al 10%.

I trasferimenti dei beni in esame non sono assoggettati ad Iva per obbligo, per cui saranno soggetti ad Iva se il cedente esprime espressamente l'opzione per l'imposizione Iva in sede di trasferimento.

Il tema sull'applicazione dell'imposta Iva o dell'imposta proporzionale di registro andranno comunque valutate meglio dal Delegato alla vendita.

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N.**

**122/2005:**

Nel caso in esame, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hoimail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

diritto di prelazione ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005.

**Seguono i paragrafi per ogni singolo lotto.**

\*\*\*\*\***LOTTO N° 1**\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni del Lotto n° 1 sono censiti presso il Catasto Fabbriati del Comune di Cecina, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 710, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 6 vani, rendita € 588,76.

▪ *Locale Autorimessa:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 660, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 22 mq, rendita € 64,76.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: visura a soggetto (**allegato n° 3**) e planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n° 4**).

Le unità immobiliari di cui sopra sono state derivate dall'area urbana censita al subalterno 615 della particella 5, con la Variazione del 21/01/2005 n. 1466.1/2005 (protocollo n. LI 0006152) unità afferenti edificate su area urbana.

L'area urbana del subalterno 615 deriva a sua volta dall'area urbana del subalterno 601 con la Divisione del 20/01/2003 n. 366.1/2003 (protocollo n. 6561).

L'area urbana del subalterno 601 deriva a sua volta dall'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, con la Variazione del 20/12/2000 n. 7374.1/2000 (protocollo n. 184068) frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione.

L'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, è censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta pressoché conforme allo stato di fatto del bene. Si è accertato tuttavia e si porta a conoscenza del futuro aggiudicatario, che all'interno della camera matrimoniale non è presente il piccolo setto murario interno di 60 cm come invece rappresentato nella planimetria catastale e negli elaborati della dichiarazione di fine lavori. Tale difformità riscontrata è del tutto ininfluenza sulla rendita catastale dell'unità immobiliare e non obbliga a presentare una nuova planimetria.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Cecina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 11, scala B (appartamento n. 8), composto da ampio soggiorno pranzo, cucinotto separato privo di finestra, disimpegno notte, due camere, studio, bagno, corte esclusiva su due lati, oltre a locale autorimessa al piano interrato (autorimessa n. 34).

L'appartamento al suo interno si trova in sufficiente stato di conservazione e

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

manutenzione ma sono evidenti tracce di infiltrazione a soffitto e condensa nella camera matrimoniale.

Le caratteristiche di rifinitura sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e del cucinotto in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc/plastica e cassetto incorporato, porte interne tamburate in legno, impianto idraulico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Il locale autorimessa al piano interrato è al rustico con pareti in blocchetti non intonacati o pareti prefabbricate in cemento a vista, solaio in pannelli prefabbricati a vista e pavimento in cemento del tipo "industriale". Dotato di saracinesca metallica.

Come già detto nel paragrafo Descrizione del Fabbricato il locale non è utilizzabile come autorimessa, ricovero natanti e simili.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq 93; la superficie della corte esclusiva è pari a circa mq 155 e la superficie catastale del locale autorimessa è pari a mq 22, per cui la superficie commerciale complessiva è così determinata:

appartamento mq 93 x 1	= mq 93,00
corte esclus. mq 155 x 0,10	= mq 15,50
garage mq 22 x 0,50	= <u>mq 11,00</u>

Totale Sup. commerciale = mq 119,50 arrotondato a mq 119

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 5**) e rappresentazione schematica della distribuzione dei vani (**allegato n° 6**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è occupato da [REDACTED] con contratto di locazione registrato a Livorno in data 06/04/2012 al numero 3425 serie 3, con decorrenza 01/04/2012 e fino al 31/03/2016, durata 4 anni rinnovabile di ulteriori 4, per un canone annuo di € 1.960,00, canone ridotto in seguito a denuncia fatta all'Agenzia delle Entrate circa la mancata registrazione di un contratto stipulato fra le parti nel maggio 2010. Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate tale contratto, risulta non prorogato.

Si allega la comunicazione dell'Ufficio del Registro di Livorno, elenco dei contratti registrati a nome della società fallita (**allegato n° 7**).

Da comunicazione del Curatore fallimentare, non è stata inviata disdetta, ma il Sig. [REDACTED] risulta insolvente per non aver mai pagato il canone di locazione, è in corso la notifica di sfratto.

Si procede di seguito alla determinazione della congruità del canone rispetto a quello di mercato per gli effetti dell'Art. 2923 c.c. III comma.

Le indagini di mercato svolte hanno espresso valori unitari locativi mensili compresi tra €/mq 4 ed €/mq 6.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate esprime valori unitari mensili tra €/mq 6,2 ed €/mq 9,2 per le abitazioni civili e tra €/mq 5,2 ed €/mq 6,7 per le abitazioni di tipo economico.

Tutto ciò premesso in considerazione del bene in esame, si stima un valore locativo mensile di €/mq 5, per cui:

Canone mensile = mq 119 x €/mq 5 = € 595,00 arrotondato a € 600

Canone annuo € 7.200

Il canone annuo di € 1.960 previsto nel contratto è inferiore di oltre 1/3 al

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

giusto prezzo, per cui il canone non è congruo per gli effetti dell'Art. 2923 c.c. III comma. Si precisa altresì che la riduzione del canone è avvenuta in seguito alla denuncia all'Ag. Entrate.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Come da comunicazione ricevuta dalla   
amministratrice condominiale del complesso La Magona di Cecina, tra riparto consuntivo e prospetto preventivo al 30/06/2017, per i beni oggetto del presente lotto risulta il seguente debito condominiale.

Appartamento Scala B interno 8:

- Curatela Fallimento: Prev. € 594,97 + Cons. € 3.590,015 = € 4.185,12
- Prev. € 1.265,90 + Cons. € 3.411,92 = € 4.677,82
- Causa Autorimesse: € 1.056,00

Totale debito condominiale € 9.918,94 arrotondato a € 10.000,00

Si allega, comunicazione dell'amministratore (**allegato n° 8**).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cecina, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare del Lotto U5 è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 684 del 03/04/2003 (pratica edilizia n. 684/2002); successiva Variante in corso d'opera Concessione n. 641 del 04/12/2003 (pratica edilizia n. 641); Dichiarazione di Fine Lavori con elaborati dello stato finale protocollo n. 17733 del 31/05/2005 e Attestazione di Abitabilità protocollo n. 35661 del 08/11/2005 (**allegato n° 9**). Si allega inoltre copia degli elaborati di fine lavori (**allegato n. 10**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimessa, susseguente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco, i quali avevano rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili. L'ordinanza riporta le inadempienze riscontrate dai Vigili del Fuoco (allegato n° 9). Come si legge nell'ordinanza: “la cessazione dell'inibizione all'utilizzo dei locali come autorimessa è subordinato alla effettiva esecuzione degli adempimenti necessari ed al positivo riscontro degli stessi”.*

Lo stato di fatto dell'appartamento per civile abitazione, accertato nel sopralluogo fatto il 17 marzo 2016, è pressoché conforme allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori protocollo n. 17733 del 31/05/2005. Come già indicato per la conformità catastale, si ritiene quasi ininfluenza la mancanza del piccolo setto murario interno, di circa 60 cm, rappresentato nella camera matrimoniale. Inoltre una piccola parte del setto interno della zona cottura è stata rimossa per consentire l'apertura del frigo verso il soggiorno (si veda la doc. fotografica allegato n° 5). Tuttavia, nel caso di eccessiva meticolosità, tali interventi risultano sanabili ai sensi della normativa vigente, come intervento di straordinaria manutenzione.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame. Al valore di mercato determinato verranno detratti gli importi di eventuali debiti condominiali e/o di importi necessari per la messa in pristino del bene o della sua sanatoria.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al ereditore precedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Metodo per confronto:**

Per la stima dei suddetti beni sono stati rintracciati due immobili comparabili compravenduti nel medesimo complesso immobiliare dei beni da stimare, facenti parte della particella catastale 5 del foglio 28 del Comune di Ceeina:

*Comparabile A:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 04/05/2015 Repertorio n. 3780, trascritto a Livorno il 05/05/2015 al n. 3767 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 883 con posto auto Sub. 822; Prezzo di vendita € 85.000,00; superficie commerciale del bene 71 mq; prezzo superficie €/mq 1.197,00

*Comparabile B:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 02/03/2016 Repertorio n. 4382, trascritto a Livorno il 04/03/2016 al n. 2537 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 733 con autorimessa Sub. 658; Prezzo di vendita € 108.000,00; superficie commerciale del bene 86 mq; prezzo superficie €/mq 1.255,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato stimato applicando il valore unitario di €/mq 1.200,00.

Per il bene in esame si determinerà il valore del bene libero ed il valore del bene locato.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 119 x €/mq 1.200,00 = € 142.800,00

Detrazione debiti condominiali € 10.000,00

Valore del bene = € 142.800,00 – 10.000,00 = € 132.800,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

€ 132.800,00 x 0,90 = € 119.520,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 119.000,00

**Valore di Mercato del bene locato:**

Riduzione del valore di mercato del 20% = € 142.800,00 x 0,80 = € 114.240

Detrazione debiti condominiali € 10.000,00

Valore del bene locato = € 114.240,00 – 10.000,00 = € 104.240,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 104.240,00 x 0,90 = € 93.816,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 94.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 2**\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni del Lotto n° 2 sono censiti presso il Catasto Fabbriati del Comune di Cecina, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 720, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.

▪ *Locale Autorimessa:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 681, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 18 mq, rendita € 52,99.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: visura a soggetto (allegato n° 3) e planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n° 11).

Le unità immobiliari di cui sopra sono state derivate dall'area urbana censita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

al subalterno 615 della particella 5, con la Variazione del 21/01/2005 n. 1466.1/2005 (protocollo n. LI 0006152) unità afferenti edificate su area urbana.

L'area urbana del subalterno 615 deriva a sua volta dall'area urbana del subalterno 601 con la Divisione del 20/01/2003 n. 366.1/2003 (protocollo n. 6561).

L'area urbana del subalterno 601 deriva a sua volta dall'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, con la Variazione del 20/12/2000 n. 7374.1/2000 (protocollo n. 184068) frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione.

L'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, è censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta conforme allo stato di fatto del bene.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Cecina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 19, scala A (appartamento n. 15), composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, bagno, altro ripostiglio, oltre a locale autorimessa al piano interrato (autorimessa n. 14).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento al suo interno si trova in buono stato di conservazione e manutenzione con rifiniture di tipo economico.

Le caratteristiche di rifinitura sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e del lato cottura in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc/plastica e cassonetto incorporato (ad eccezione di quelle delle due camere prospicienti la parte vetrata esterna, prive di avvolgibili), porte interne tamburate in legno, impianto idraulico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Il locale autorimessa al piano interrato non è stato visionato dal sottoscritto. Come già detto nel paragrafo Descrizione del Fabbricato il locale non è utilizzabile come autorimessa, ricovero natanti e simili.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 89 e la superficie catastale del locale autorimessa è pari a mq 18, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq 89,00 x 1 = mq 89,00

garage mq 18,00 x 0,50 = mq 9,00

Totale Sup. commerciale = mq 98,00

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 12**) e rappresentazione schematica della distribuzione dei vani (**allegato n° 13**).

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è risultato occupato da [REDACTED] senza titolo per cui da considerarsi libero, così come risulta anche dalla comunicazione ricevuta dall'Ufficio del Registro di Livorno sulla inesistenza di contratti di locazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

registrati (allegato n° 7).

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Come da comunicazione ricevuta dalla   
amministratrice condominiale del complesso La Magona di Cecina, tra  
riparto consuntivo e prospetto preventivo al 30/06/2017, per i beni oggetto  
del presente lotto risulta il seguente debito condominiale.

Appartamento Scala A interno 15:

- Curatela Fallimento: Prev. € 547,19 + Cons. € 4.975,73 = € 5.522,92
- Prev. € 603,56 + Cons. € 833,17 = € 1.436,73
- Causa Autorimesse: € 828,00

Totale debito condominiale € 7.787,65 arrotondato a € 7.800,00

Si allega, comunicazione dell'amministratore (allegato n° 8).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente  
ha eseguito ricerche presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cecina,  
riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare del Lotto U5 è stato realizzato in forza del  
Permesso a Costruire n. 684 del 03/04/2003 (pratica edilizia n. 684/2002);  
successiva Variante in corso d'opera Concessione n. 641 del 04/12/2003  
(pratica edilizia n. 641); Dichiarazione di Fine Lavori con elaborati dello  
stato finale protocollo n. 17733 del 31/05/2005 e Attestazione di Abitabilità  
protocollo n. 35661 del 08/11/2005 (allegato n° 9). Si allega inoltre copia  
degli elaborati di fine lavori (allegato n. 14).

*Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato  
l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimesse,*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*sussequente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco i quali avevano rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili. L'ordinanza riporta le inadempienze riscontrate dai Vigili del Fuoco (allegato n° 9). Come si legge nell'ordinanza: "la cessazione dell'inibizione all'utilizzo dei locali come autorimessa è subordinato alla effettiva esecuzione degli adempimenti necessari ed al positivo riscontro degli stessi".*

Lo stato di fatto dell'appartamento per civile abitazione, accertato nel sopralluogo fatto il 17 marzo 2016, è conforme allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori protocollo n. 17733 del 31/05/2005.

#### **STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

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

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax, 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

immobili comparabili a quello in esame. Al valore di mercato determinato verranno detratti gli importi di eventuali debiti condominiali e/o di importi necessari per la messa in pristino del bene o della sua sanatoria.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
  - l'alienazione dei beni è un'alienazione forzosa tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
  - il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;
- particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

**Metodo per confronto:**

Per la stima dei suddetti beni sono stati rintracciati due immobili comparabili compravenduti nel medesimo complesso immobiliare dei beni da stimare, facenti parte della particella catastale 5 del foglio 28 del Comune di Cecina:

*Comparabile A:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 04/05/2015 Repertorio n. 3780, trascritto a Livorno il 05/05/2015 al n. 3767 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 883 con posto auto Sub. 822; Prezzo di vendita € 85.000,00; superficie commerciale del bene 71 mq;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

prezzo superficie €/mq 1.197,00

*Comparabile B:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 02/03/2016 Repertorio n. 4382, trascritto a Livorno il 04/03/2016 al n. 2537 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 733 con autorimessa Sub. 658; Prezzo di vendita € 108.000,00; superficie commerciale del bene 86 mq; prezzo superficie €/mq 1.255,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato stimato applicando il valore unitario di €/mq 1.200,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 98 x €/mq 1.200,00 = € 117.600,00

Detrazione debiti condominiali € 7.800,00

Valore del bene = € 117.600,00 – 7.800,00 = € 109.800,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 109.800,00 x 0,90 = € 98.820,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 99.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 3**\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni del Lotto n° 3 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cecina, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 730, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.

▪ *Locale Autorimessa:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 697, categoria C/6 di classe 3°,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

consistenza 21 mq, rendita € 61,82.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: visura a soggetto (allegato n° 3) e planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n° 15).

Le unità immobiliari di cui sopra sono state derivate dall'area urbana censita al subalterno 615 della particella 5, con la Variazione del 21/01/2005 n. 1466.1/2005 (protocollo n. LI 0006152) unità afferenti edificate su area urbana.

L'area urbana del subalterno 615 deriva a sua volta dall'area urbana del subalterno 601 con la Divisione del 20/01/2003 n. 366.1/2003 (protocollo n. 6561).

L'area urbana del subalterno 601 deriva a sua volta dall'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, con la Variazione del 20/12/2000 n. 7374.1/2000 (protocollo n. 184068) frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione.

L'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, è censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta pressoché conforme allo stato di fatto del bene. Si è accertato tuttavia e si

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

porta a conoscenza del futuro aggiudicatario, che all'interno del vano soggiorno-cucina non è presente il piccolo setto murario di 60 cm di appoggio al piano cottura, come invece rappresentato nella planimetria catastale e negli elaborati della dichiarazione di fine lavori. Tale difformità riscontrata è del tutto ininfluenta sulla rendita catastale dell'unità immobiliare e non obbliga a presentare una nuova planimetria.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Cccina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 3, scala C (appartamento n. 30), composto da ingresso, ripostiglio, ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale con bagno privato, cameretta, bagno, terrazza abitabile, oltre a locale autorimessa al piano interrato (autorimessa n. 30).

L'appartamento al suo interno si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione, i bagni risultano privi dei sanitari (ad eccezione della vasca e del piatto doccia), e sono presenti evidenti tracce di infiltrazione e/o condensa.

Le caratteristiche di rifinitura sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc/plastica e cassonetto incorporato (nelle camere privi di avvolgibili per la parete vetrata continua esterna, inoltre nel soggiorno manca la porta finestra), porte interne tamburate in legno, impianto idraulico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il locale autorimessa al piano interrato è al rustico con pareti in blocchetti non intonacati, solaio in pannelli prefabbricati a vista e pavimento in cemento del tipo “industriale”. Dotato di saracinesca metallica.

Come già detto nel paragrafo Descrizione del Fabbricato il locale non è utilizzabile come autorimessa, ricovero natanti e simili.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq 97, la superficie della terrazza è pari a circa mq 14 e la superficie catastale del locale autorimessa è pari a mq 21, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq	97 x 1	= mq	97,00
terrazza	mq 14 x 0,30	= mq	4,20
garage	mq 21 x 0,50	= mq	10,50

Totale Sup. commerciale = mq 111,70 arrotondato a mq 112

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 16**) e rappresentazione schematica della distribuzione dei vani (**allegato n° 17**).

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è risultato essere libero e disabitato da anni, difatti l'appartamento non è più abitato dalla risoluzione della locazione di [REDACTED]

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Come da comunicazione ricevuta dalla [REDACTED] amministratrice condominiale del complesso La Magona di Cecina, tra riparto consuntivo e prospetto preventivo al 30/06/2017, per i beni oggetto del presente lotto risulta il seguente debito condominiale.

Appartamento Scala C interno 30:

- Curatela Fallimento: Prev. € 1.250,19 + Cons. € 6.248,11 = € 7.498,30
- Causa Autorimesse: € 936,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Totale debito condominiale € 8.434,30 arrotondato a € 8.500,00

Si allega, comunicazione dell'amministratore (allegato n° 8).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cecina, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare del Lotto U5 è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 684 del 03/04/2003 (pratica edilizia n. 684/2002); successiva Variante in corso d'opera Concessione n. 641 del 04/12/2003 (pratica edilizia n. 641); Dichiarazione di Fine Lavori con elaborati dello stato finale protocollo n. 17733 del 31/05/2005 e Attestazione di Abitabilità protocollo n. 35661 del 08/11/2005 (allegato n° 9). Si allega inoltre copia degli elaborati di fine lavori (allegato n. 18).

*Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimessa, susseguente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco i quali avevano rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili. L'ordinanza riporta le inadempienze riscontrate dai Vigili del Fuoco (allegato n° 9). Come si legge nell'ordinanza: "la cessazione dell'inibizione all'utilizzo dei locali come autorimessa è subordinato alla effettiva esecuzione degli adempimenti necessari ed al positivo riscontro degli stessi".*

Lo stato di fatto dell'appartamento per civile abitazione, accertato nel sopralluogo fatto il 17 marzo 2016, è pressoché conforme allo stato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori protocollo n. 17733 del 31/05/2005. Come già indicato per la conformità catastale, si ritiene quasi influente la mancanza del piccolo setto murario interno al soggiorno di appoggio al lato cottura, di circa 60 cm. Risulta altresì una difformità di rappresentazione della terrazza che negli elaborati grafici dello stato finale risulterebbe di poco staccata dalla terrazza confinante mentre nella realtà è continua ed attaccata. Tuttavia, nel caso di eccessiva meticolosità, tali interventi risultano sanabili ai sensi della normativa vigente.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

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

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame. Al valore di mercato determinato verranno detratti gli importi di eventuali debiti condominiali e/o di importi necessari per la messa in pristino del bene o della sua sanatoria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore precedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

**Metodo per confronto:**

Per la stima dei suddetti beni sono stati rintracciati due immobili comparabili compravenduti nel medesimo complesso immobiliare dei beni da stimare, facenti parte della particella catastale 5 del foglio 28 del Comune di Cecina:

*Comparabile A:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 04/05/2015 Repertorio n. 3780, trascritto a Livorno il 05/05/2015 al n. 3767 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 883 con posto auto Sub. 822; Prezzo di vendita € 85.000,00; superficie commerciale del bene 71 mq; prezzo superficie €/mq 1.197,00

*Comparabile B:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 02/03/2016 Repertorio u. 4382, trascritto a Livorno il 04/03/2016 al n. 2537

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 733 con autorimessa Sub. 658; Prezzo di vendita € 108.000,00; superficie commerciale del bene 86 mq; prezzo superficie €/mq 1.255,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato stimato applicando il valore unitario di €/mq 1.100,00 in quanto in condizioni peggiori rispetto agli altri beni della presente relazione.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 112 x €/mq 1.100,00 = € 123.200,00

Detrazione debiti condominiali € 8.500,00

Valore del bene = € 123.200,00 – 8.500,00 = € 114.700,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 114.700,00 x 0,90 = € 103.230,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 103.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 4**\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni del Lotto n° 4 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cecina, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 735, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.

▪ *Locale Autorimessa:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 657, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 25 mq, rendita € 73,60.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

████████████████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: visura a soggetto (allegato n° 3) e planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n° 19).

Le unità immobiliari di cui sopra sono state derivate dall'area urbana censita al subalterno 615 della particella 5, con la Variazione del 21/01/2005 n. 1466.1/2005 (protocollo n. LI 0006152) unità afferenti edificate su area urbana.

L'area urbana del subalterno 615 deriva a sua volta dall'area urbana del subalterno 601 con la Divisione del 20/01/2003 n. 366.1/2003 (protocollo n. 6561).

L'area urbana del subalterno 601 deriva a sua volta dall'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, con la Variazione del 20/12/2000 n. 7374.1/2000 (protocollo n. 184068) frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione.

L'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, è censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta conforme allo stato di fatto del bene.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ubicato nel Comune di Cccina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 1, scala D (appartamento n. 31), composto da soggiorno pranzo con lato cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale, cameretta con cabina armadio/ripostiglio, due bagni, oltre a locale autorimessa al piano interrato (autorimessa n. 37).

L'appartamento al suo interno si trova in buono stato di conservazione e manutenzione con rifiniture di tipo economico (il sopralluogo al bene è stato fatto nel periodo in cui erano sempre in corso le fasi di sgombero dell'ex conduttore [REDACTED]).

Le caratteristiche di rifinitura sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti dei bagni e del lato cottura in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc/plastica e cassonetto incorporato, porte interne tamburate in legno, impianto idraulico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Il locale autorimessa al piano interrato è al rustico con pareti in blocchetti non intonacati o pareti prefabbricate in cemento a vista, solaio in pannelli prefabbricati a vista e pavimento in cemento del tipo "industriale". Dotato di saracinesca metallica.

Come già detto nel paragrafo Descrizione del Fabbricato il locale non è utilizzabile come autorimessa, ricovero natanti e simili.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq 81 e la superficie catastale del locale autorimessa è pari a mq 25, per cui la superficie commerciale complessiva è:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

appartamento mq 81 x 1 = mq 81,00  
garage mq 25 x 0,50 = mq 12,50

Totale Sup. commerciale = mq 93,50 arrotondato a mq 93

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 20**) e rappresentazione schematica della distribuzione dei vani (**allegato n° 21**).

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da [REDACTED] in base al contratto di locazione registrato a Livorno in data 22/11/2011 al u. 10484 serie 3 di anni 4+4, non prorogato, ed erano in corso le fasi di sgombero. Ad oggi l'immobile è stato liberato, così come comunicato dal Curatore fallimentare.

Si allega la comunicazione ricevuta dall'Ufficio del Registro di Livorno (allegato n° 7).

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Come da comunicazione ricevuta dalla [REDACTED] amministratrice condominiale del complesso La Magona di Cecina, tra riparto consuntivo e prospetto preventivo al 30/06/2017, per i beni oggetto del presente lotto risulta il seguente debito condominiale.

Appartamento Scala D interno 31:

- Curatela Fallimento: Prev. € 549,17 + Cons. € 1.496,69 = € 2.045,86
- [REDACTED] Prev. € 591,00 + Cons. € 2.009,33 = € 2.600,33
- Causa Autorimesse: € 780,00

Totale debito condominiale € 5.426,19 arrotondato a € 5.500,00

Si allega, comunicazione dell'amministratore (allegato n° 8).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cecina, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare del Lotto U5 è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 684 del 03/04/2003 (pratica edilizia n. 684/2002); successiva Variante in corso d'opera Concessione n. 641 del 04/12/2003 (pratica edilizia n. 641); Dichiarazione di Fine Lavori con elaborati dello stato finale protocollo n. 17733 del 31/05/2005 e Attestazione di Abitabilità protocollo n. 35661 del 08/11/2005 (allegato n° 9). Si allega inoltre copia degli elaborati di fine lavori (allegato n. 22).

*Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimessa, susseguente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco i quali avevano rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili. L'ordinanza riporta le inadempienze riscontrate dai Vigili del Fuoco (allegato n° 9). Come si legge nell'ordinanza: “la cessazione dell'inibizione all'utilizzo dei locali come autorimessa è subordinato alla effettiva esecuzione degli adempimenti necessari ed al positivo riscontro degli stessi”.*

Lo stato di fatto dell'appartamento per civile abitazione, accertato nel sopralluogo fatto il 17 marzo 2016, è conforme allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori protocollo n. 17733 del 31/05/2005.

**STIMA DEL BENE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

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

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa.

Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame. Al valore di mercato determinato verranno detratti gli importi di eventuali debiti condominiali e/o di importi necessari per la messa in pristino del bene o della sua sanatoria.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: nlivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

o surrogato un maneato rientro di quanto dovntogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

**Metodo per confronto:**

Per la stima dei suddetti beni sono stati rintracciati due immobili comparabili compravenduti nel medesimo complesso immobiliare dei beni da stimare, faenti parte della particella catastrale 5 del foglio 28 del Comune di Cecina:

*Comparabile A:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 04/05/2015 Repertorio n. 3780, trascritto a Livorno il 05/05/2015 al n. 3767 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 883 con posto auto Sub. 822; Prezzo di vendita € 85.000,00; superficie commerciale del bene 71 mq; prezzo superficie €/mq 1.197,00

*Comparabile B:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 02/03/2016 Repertorio n. 4382, trascritto a Livorno il 04/03/2016 al n. 2537 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 733 con autorimessa Sub. 658; Prezzo di vendita € 108.000,00; superficie commerciale del bene 86 mq; prezzo superficie €/mq 1.255,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato stimato applicando il valore unitario di € /mq 1.200,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 93 x €/mq 1.200,00 = € 111.600,00

Detrazione debiti condominiali € 5.500,00

Valore del bene = € 111.600,00 – 5.500,00 = € 106.100,00

**Prezzo Base d'Asta:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 106.100,00 x 0,90 = € 95.490,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 95.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 5**\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni del Lotto n° 5 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cceina, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 741, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.

▪ *Locale Autorimessa:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 674, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 17 mq, rendita € 50,04.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: visura a soggetto (allegato n° 3) e planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n° 23**).

Le unità immobiliari di cui sopra sono state derivate dall'area urbana censita al subalterno 615 della particella 5, con la Variazione del 21/01/2005 n. 1466.1/2005 (protocollo n. LI 0006152) unità afferenti edificate su area urbana.

L'area urbana del subalterno 615 deriva a sua volta dall'area urbana del subalterno 601 con la Divisione del 20/01/2003 n. 366.1/2003 (protocollo n. 6561).

L'area urbana del subalterno 601 deriva a sua volta dall'unità immobiliare, in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, con la Variazione del 20/12/2000 n. 7374.1/2000 (protocollo n. 184068) frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione.

L'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, è ensita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta conforme allo stato di fatto del bene.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Cecina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 19, scala A (appartamento n. 34), composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, bagno, altro ripostiglio, oltre a locale autorimessa al piano interrato (autorimessa n. 7).

L'appartamento al suo interno si trova in buono stato di conservazione e manutenzione con rifiniture di tipo economico.

Le caratteristiche di rifinitura sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e del lato cottura in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc/plastica e cassettono incorporato (ad eccezione di quelle delle due camere prospicienti la parete vetrata esterna, prive di avvolgibili), porte interne tamburate in legno,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

impianto idraulico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Il locale autorimessa al piano interrato è al rustico con pareti in blocchetti non intonacati o pareti prefabbricate in cemento a vista, solaio in pannelli prefabbricati a vista e pavimento in cemento del tipo "industriale". Dotato di saracinesca metallica.

Come già detto nel paragrafo Descrizione del Fabbriato il locale non è utilizzabile come autorimessa, ricovero natanti e simili.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq 89 e la superficie catastale del locale autorimessa è pari a mq 17, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq 89 x 1 = mq 89,00

garage mq 17 x 0,50 = mq 8,50

Totale Sup. commerciale = mq 97,50 arrotondato a mq 97

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 24**) e rappresentazione schematica della distribuzione dei vani (**allegato n° 25**).

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da [REDACTED] e [REDACTED] senza titolo per cui da considerarsi libero, così come risulta anche dalla comunicazione ricevuta dall'Ufficio del Registro di Livorno sulla inesistenza di contratti di locazione registrati (allegato n° 7).

L'occupazione nasce dal contratto preliminare di compravendita del 27/03/2009 registrato a Livorno il 30/03/2009 al n. 3003 serie 3, tra la società fallita e la Sig.ra [REDACTED] ma ormai ha perso di efficacia per la

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

seadenza dei termini.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Come da comunicazione ricevuta dalla

amministratrice condominiale del complesso La Magona di Cecina, tra riparto consuntivo e prospetto preventivo al 30/06/2017, per i beni oggetto del presente lotto risulta il seguente debito condominiale.

Appartamento Scala A interno 34:

- Curatela Fallimento: Prev. € 1.955,73 + Cons. € 3.782,63 = € 5.738,36
- Causa Autorimesse: € 1.221,00

Totale debito condominiale € 6.959,36 arrotondato a € 7.000,00.

Si allega, comunicazione dell'amministratore (allegato n° 8).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cecina, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare del Lotto U5 è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 684 del 03/04/2003 (pratica edilizia n. 684/2002); successiva Variante in corso d'opera Concessione n. 641 del 04/12/2003 (pratica edilizia n. 641); Dichiarazione di Fine Lavori con elaborati dello stato finale protocollo n. 17733 del 31/05/2005 e Attestazione di Abitabilità protocollo n. 35661 del 08/11/2005 (allegato n° 9). Si allega inoltre copia degli elaborati di fine lavori (allegato n. 26).

*Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimesse, susseguente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco i quali avevano rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili. L'ordinanza riporta le inadempienze riscontrate dai Vigili del Fuoco (allegato n° 9). Come si legge nell'ordinanza: “la cessazione dell'inibizione all'utilizzo dei locali come autorimessa è subordinato alla effettiva esecuzione degli adempimenti necessari ed al positivo riscontro degli stessi”.*

Lo stato di fatto dell'appartamento per civile abitazione, accertato nel sopralluogo fatto il 17 marzo 2016, è conforme allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori protocollo n. 17733 del 31/05/2005.

#### **STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

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

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe rieavere inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame. Al valore di mercato determinato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

verranno detratti gli importi di eventuali debiti condominiali e/o di importi necessari per la messa in pristino del bene o della sua sanatoria.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore precedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;  
particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

**Metodo per confronto:**

Per la stima dei suddetti beni sono stati rintracciati due immobili comparabili compravenduti nel medesimo complesso immobiliare dei beni da stimare, facenti parte della particella catastale 5 del foglio 28 del Comune di Cecina:

*Comparabile A:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 04/05/2015 Repertorio n. 3780, trascritto a Livorno il 05/05/2015 al n. 3767 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 883 con posto auto Sub. 822; Prezzo di vendita € 85.000,00; superficie commerciale del bene 71 mq; prezzo superficie €/mq 1.197,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Comparabile B:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 02/03/2016 Repertorio n. 4382, trascritto a Livorno il 04/03/2016 al n. 2537 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 733 con autorimessa Sub. 658; Prezzo di vendita € 108.000,00; superficie commerciale del bene 86 mq; prezzo superficie €/mq 1.255,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato stimato applicando il valore unitario di €/mq 1.200,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 97 x €/mq 1.200,00 = € 116.400,00

Detrazione debiti condominiali € 7.000,00

Valore del bene = € 116.400,00 – 7.000,00 = € 109.400,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 109.400,00 x 0,90 = € 98.460,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 98.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 6**\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni del Lotto n° 6 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cecina, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 751, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.

▪ *Locale Autorimessa:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 661, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 25 mq, rendita € 73,60.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: visura a soggetto (allegato n° 3) e planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n° 27).

Le unità immobiliari di cui sopra sono state derivate dall'area urbana censita al subalterno 615 della particella 5, con la Variazione del 21/01/2005 n. 1466.1/2005 (protocollo n. LI 0006152) unità afferenti edificate su area urbana.

L'area urbana del subalterno 615 deriva a sua volta dall'area urbana del subalterno 601 con la Divisione del 20/01/2003 n. 366.1/2003 (protocollo n. 6561).

L'area urbana del subalterno 601 deriva a sua volta dall'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, con la Variazione del 20/12/2000 n. 7374.1/2000 (protocollo n. 184068) frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, deinolizione parziale, diversa distribuzione.

L'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, è censita dall'impianto meceanografico del 30/06/1987.

La planimetria eatastale dell'appartamento per civile abitazione risulta conforme allo stato di fatto del bene.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: [olivierialberto@hotmail.com](mailto:olivierialberto@hotmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Cecina, località la Magona, in Via dei Montanini n. 3, scala C (appartamento n. 49), composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno pranzo con lato cottura, disimpegno notte, camera matrimoniale con bagno privato, camera, bagno, oltre a locale autorimessa al piano interrato (autorimessa n. 33).

L'appartamento al suo interno si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione con diffuse tracce di condensa, diffusissima agli angoli verso le pareti perimetrali e nei soffitti.

Le caratteristiche di rifinitura sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti dei bagni e del lato cottura in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc/plastica e cassonetto incorporato (nelle camere privi di avvolgibili per la parete vetrata continua esterna), porte interne tamburate in legno, impianto idraulico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autouomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Il locale autorimessa al piano interrato non è stato visionato dal sottoscritto. Come già detto nel paragrafo Descrizione del Fabbricato il locale non è utilizzabile come autorimessa, ricovero natanti e simili.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq 97 e la superficie catastale del locale autorimessa è pari a mq 25, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq	97 x 1	= mq	97
garage	mq 25 x 0,50	= mq	<u>12,50</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Totale Sup. commerciale = mq 109,50 arrotondato a mq 109

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 28**) e rappresentazione schematica della distribuzione dei vani (**allegato n° 29**).

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è occupato da [REDACTED] con contratto di locazione registrato a Livorno in data 03/03/2009 al numero 2133 serie 3, con decorrenza 01/03/2009 e fino al 28/02/2013, durata 4 anni rinnovabile di ulteriori 4, per un canone annuo di € 6.600,00. Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate tale contratto, risulta non prorogato.

Si allega la comunicazione dell'Ufficio del Registro di Livorno, elenco dei contratti registrati a nome della società fallita (**allegato n° 7**).

Da comunicazione del Curatore fallimentare, non è stata inviata disdetta, ma il Sig. [REDACTED] risulta insolvente per non aver mai pagato il canone di locazione, è in corso la notifica di sfratto.

Si procede si seguito alla determinazione della congruità del canone rispetto a quello di mercato per gli effetti dell'Art. 2923 c.c. III comma.

Le indagini di mercato svolte hanno espresso valori unitari locativi mensili compresi tra €/mq 4 ed €/mq 6.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate esprime valori unitari mensili tra €/mq 6,2 ed €/mq 9,2 per le abitazioni civili e tra €/mq 5,2 ed €/mq 6,7 per le abitazioni di tipo economico.

Tutto ciò premesso in considerazione del bene in esame, si stima un valore locativo mensile di €/mq 5, per cui:

Canone mensile = mq 109 x €/mq 5 = € 545 arrotondato a € 550

Canone annuo € 6.600

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il canone annuo risulta quindi congruo per gli effetti dell'Art. 2923 c.c. III comma.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Come da comunicazione ricevuta dalla  amministratrice condominiale del complesso La Magona di Cecina, tra riparto consuntivo e prospetto preventivo al 30/06/2017, per i beni oggetto del presente lotto risulta il seguente debito condominiale.

Appartamento Seala C interno 49:

- Curatela Fallimento: Prev. € 574,59 + Cons. € 3.006,57 = € 3.581,16
- XXXXXXXXXX Prev. € 1.232,35 + Cons. € 6.329,08 = € 7.561,43
- Causa Autorimesse: € 936,00.

Totale debito condominiale € 12.078,59 arrotondato a € 12.100,00.

Si allega, comunicazione dell'amministratore (allegato n° 8).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cecina, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare del Lotto U5 è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 684 del 03/04/2003 (pratica edilizia n. 684/2002); successiva Variante in corso d'opera Concessione n. 641 del 04/12/2003 (pratica edilizia n. 641); Dichiarazione di Fine Lavori con elaborati dello stato finale protoeollo n. 17733 del 31/05/2005 e Attestazione di Abitabilità protocollo n. 35661 del 08/11/2005 (allegato n° 9). Si allega inoltre copia degli elaborati di fine lavori (allegato n. 30).

***Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimessa, susseguente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco i quali avevano rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili. L'ordinanza riporta le inadempienze riscontrate dai Vigili del Fuoco (allegato n° 9). Come si legge nell'ordinanza: "la cessazione dell'inibizione all'utilizzo dei locali come autorimessa è subordinato alla effettiva esecuzione degli adempimenti necessari ed al positivo riscontro degli stessi".*

Lo stato di fatto dell'appartamento per civile abitazione, accertato nel sopralluogo fatto il 17 marzo 2016, è conforme allo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori protocollo n. 17733 del 31/05/2005. Si evidenzia altresì che negli elaborati dello stato finale della dichiarazione di ultimazione lavori, la camera priva di bagno risulta rappresentata con una cabina armadio d'arredo, questo per diminuire la superficie del vano rispettando così il rapporto areoilluminante minimo. Nella realtà la cabina armadi d'arredo è stata rimossa, per cui, per la motivazione di cui sopra, dovrà essere ripristinata.

#### **STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

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

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presune possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame. Al valore di mercato determinato verranno detratti gli importi di eventuali debiti condominiali e/o di importi necessari per la messa in pristino del bene o della sua sanatoria.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

**Metodo per confronto:**

Per la stima dei suddetti beni sono stati rintracciati due immobili comparabili compravenduti nel medesimo complesso immobiliare dei beni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

da stimare, facenti parte della particella catastale 5 del foglio 28 del Comune di Cecina:

*Comparabile A:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 04/05/2015 Repertorio n. 3780, trascritto a Livorno il 05/05/2015 al n. 3767 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 883 con posto auto Sub. 822; Prezzo di vendita € 85.000,00; superficie commerciale del bene 71 mq; prezzo superficie €/mq 1.197,00

*Comparabile B:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 02/03/2016 Repertorio n. 4382, trascritto a Livorno il 04/03/2016 al n. 2537 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 733 con autorimessa Sub. 658; Prezzo di vendita € 108.000,00; superficie commerciale del bene 86 mq; prezzo superficie €/mq 1.255,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato stimato applicando il valore unitario di €/mq 1.000,00 in quanto in condizioni peggiori rispetto agli altri beni della presente relazione.

Per il bene in esame si determinerà il valore del bene libero ed il valore del bene locato.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 109 x €/mq 1.000,00 = € 109.000,00

Detrazione debiti condominiali € 12.100,00

Valore del bene = € 109.000,00 – 12.100,00 = € 96.900,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 96.900,00 x 0,90 = € 87.210,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 87.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore di Mercato del bene locato:**

Riduzione del valore di mercato del 20% = € 109.000,00 x 0,80 = € 87.200

Detrazione debiti condominiali € 12.100,00

Valore del bene locato = € 87.200,00 – 12.100,00 = € 75.100,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 75.100,00 x 0,90 = € 67.590,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 67.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 7**\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

I beni del Lotto n° 7 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cecina, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 768, categoria A/2 di classe 2°, consistenza 4 vani, rendita € 392,51.

▪ *Posto Auto:*

Foglio 28, particella 5, subalterno 635, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 13 mq, rendita € 20,81.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: visura a soggetto (allegato n° 3) e planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n° 31).

Le unità immobiliari di cui sopra sono state derivate dall'arca urbana censita al subalterno 615 della particella 5, con la Variazione del 21/01/2005 n.

1466.1/2005 (protocollo n. LI 0006152) unità afferenti edificate su area

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

urbana.

L'area urbana del subalterno 615 deriva a sua volta dall'area urbana del subalterno 601 con la Divisione del 20/01/2003 n. 366.1/2003 (protocollo n. 6561).

L'area urbana del subalterno 601 deriva a sua volta dall'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, con la Variazione del 20/12/2000 n. 7374.1/2000 (protocollo n. 184068) frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione.

L'unità immobiliare, in categoria D/1, delle particelle graffate tra loro: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 sub.1, 177, 180 sub. 1, 183, 184, 185, 186, 187, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 del Foglio 28 e delle particelle del Foglio 30: 2 sub. 1 e 32, è censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta pressoché conforme allo stato di fatto del bene. Si evidenzia tuttavia e si porta a conoscenza del futuro aggiudicatario, che è stata accertata la presenza di un camino nel vano soggiorno, del tutto influente sulla rendita catastale dell'unità immobiliare per cui non vi è obbligo a presentare una nuova planimetria catastale.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato ubicato nel Comune di Cecina, località la Magona, in Via dei Moutanini n. 3, scala C (appartamento n. 60), composto da ingresso, ripostiglio,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



soggiorno pranzo con lato cottura (nel quale è presente un camino), disimpegno notte, due camere, bagno, ripostiglio, oltre a posto auto coperto in autorimessa collettiva al piano interrato (posto auto n. 57).

L'appartamento al suo interno si trova in buono stato di conservazione e manutenzione con rifiniture di tipo economico.

Le caratteristiche di rifinitura sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e del lato cottura in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc/plastica e cassonetto incorporato, porte interne tamburate in legno, impianto idraulico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Il posto auto è posto al piano interrato in autorimessa collettiva rifinita a rustico.

Come già detto nel paragrafo Descrizione del Fabbricato il piano interrato non è utilizzabile come autorimessa, rievero natanti e simili.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq 76 e la superficie catastale del locale autorimessa è pari a mq 13, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq	76 x 1	= mq	76,00
posto auto	mq 13 x 0,50	= mq	6,50

Totale Sup. commerciale = mq 82,50 arrotondato a mq 82

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 32**) e rappresentazione schematica della distribuzione dei vani (**allegato n° 33**).

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il bene è occupato da [REDACTED] e da sua moglie con contratto di locazione registrato a Livorno in data 03/03/2009 al numero 2134 serie 3, con decorrenza 01/03/2009 e fino al 28/02/2013, durata 4 anni rinnovabile di ulteriori 4, per un canone annuo di € 6.000,00. Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate tale contratto, risulta non prorogato.

Si allega la comunicazione dell'Ufficio del Registro di Livorno, elenco dei contratti registrati a nome della società fallita (allegato n° 7).

Da comunicazione del Curatore fallimentare, non è stata inviata disdetta, ma il Sig. [REDACTED] risulta insolvente per non aver pagato il canone di locazione da marzo 2013, è in corso la notifica di sfratto.

Si procede si seguito alla determinazione della congruità del canone rispetto a quello di mercato per gli effetti dell'Art. 2923 c.c. III comma.

Le indagini di mercato svolte hanno espresso valori unitari locativi mensili compresi tra €/mq 4 ed €/mq 6.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate esprime valori unitari mensili tra €/mq 6,2 ed €/mq 9,2 per le abitazioni civili e tra €/mq 5,2 ed €/mq 6,7 per le abitazioni di tipo economico.

Tutto ciò premesso in considerazione del bene in esame, essendo di metratura inferiore rispetto agli altri, si stima un valore locativo mensile di €/mq 5,5, per cui:

Canone mensile = mq 82 x €/mq 5,5 = € 451 arrotondato a € 450

Canone annuo € 5.400

Il canone annuo risulta quindi congruo per gli effetti dell'Art. 2923 c.c. III comma.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come da comunicazione ricevuta dalla   
amministratrice condominiale del complesso La Magona di Cecina, tra  
riparto consuntivo e prospetto preventivo al 30/06/2017, per i beni oggetto  
del presente lotto risulta il seguente debito condominiale.

Appartamento Scala C interno 60:

- Curatela Fallimento: Prev. € 532,87 + Cons. € 1.386,13 = € 1.919,00
- XXXXXXXXXX Prev. € 932,37 + Cons. € 2.384,49 = € 3.316,86
- Causa Autorimesse: € 708,00.

Totale debito condominiale € 5.943,86 arrotondato a € 6.000,00.

Si allega, comunicazione dell'amministratore (allegato n° 8).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente  
ha escguito ricerche presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cecina,  
riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare del Lotto U5 è stato realizzato in forza del  
Permesso a Costruire n. 684 del 03/04/2003 (pratica edilizia n. 684/2002);  
successiva Variante in corso d'opera Concessione n. 641 del 04/12/2003  
(pratica edilizia n. 641); Dichiarazione di Fine Lavori con elaborati dello  
stato finale protocollo n. 17733 del 31/05/2005 e Attestazione di Abitabilità  
protocollo n. 35661 del 08/11/2005 (allegato n° 9). Si allega inoltre copia  
degli elaborati di fine lavori (allegato n. 34).

*Il Comune di Cecina con Ordinanza n. 88 del 24/05/2007 ha ordinato  
l'inibizione all'utilizzo dei locali al piano interrato come autorimesse,  
susseguente al diniego del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi  
ottenuto in seguito a sopralluogo dei Vigili del Fuoco i quali avevano*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*rilevato una serie di inadempienze relative all'attività di autorimessa, ricovero natanti e simili. L'ordinanza riporta le inadempienze riscontrate dai Vigili del Fuoco (allegato n° 9). Come si legge nell'ordinanza: "la cessazione dell'inibizione all'utilizzo dei locali come autorimessa è subordinato alla effettiva esecuzione degli adempimenti necessari ed al positivo riscontro degli stessi".*

Lo stato di fatto dell'appartamento per civile abitazione, accertato nel sopralluogo fatto il 17 marzo 2016, è difforme dallo stato legittimo rappresentato negli elaborati dello stato finale allegati alla dichiarazione di fine lavori protocollo n. 17733 del 31/05/2005, per la presenza di un camino nel vano soggiorno che la Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di aver realizzato nell'anno 2009 al momento dell'ingresso nell'appartamento, così come riportato nel verbale di sopralluogo (allegato n° 1).

Tale difformità risulta sanabile o potrà essere fatta la messa in pristino ad un costo stimato di circa € 2.500/3.000.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

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

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possiamo, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame. Al valore di mercato determinato verranno detratti gli importi di eventuali debiti condominiali e/o di importi necessari per la messa in pristino del bene o della sua sanatoria.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore precedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

**Metodo per confronto:**

Per la stima dei suddetti beni sono stati rintracciati due immobili comparabili compravenduti nel medesimo complesso immobiliare dei beni da stimare, facenti parte della particella catastale 5 del foglio 28 del Comune di Cecina:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Comparabile A:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 04/05/2015 Repertorio n. 3780, trascritto a Livorno il 05/05/2015 al n. 3767 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 883 con posto auto Sub. 822; Prezzo di vendita € 85.000,00; superficie commerciale del bene 71 mq; prezzo superficie €/mq 1.197,00

*Comparabile B:* compravenduto con atto Notaio Poggiolini Paola del 02/03/2016 Repertorio n. 4382, trascritto a Livorno il 04/03/2016 al n. 2537 del particolare; Appartamento Fg. 28 Part. 5 Sub. 733 con autorimessa Sub. 658; Prezzo di vendita € 108.000,00; superficie commerciale del bene 86 mq; prezzo superficie €/mq 1.255,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione è stato stimato applicando il valore unitario di €/mq 1.200,00.

Per il bene in esame si determinerà il valore del bene libero ed il valore del bene locato.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 82 x €/mq 1.200,00 = € 98.400,00

Detrazione debiti condominiali € 6.000,00

Detrazione sanatoria o messa in pristino € 3.000,00

Valore del bene = € 98.400,00 – 9.000,00 = € 89.400,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 89.400,00 x 0,90 = € 80.460,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 80.000,00

**Valore di Mercato del bene locato:**

Riduzione del valore di mercato del 20% = € 98.400,00 x 0,80 = € 78.720

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Ulivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Detrazione debiti condominiali € 6.000,00

Detrazione sanatoria o inessa in pristino € 3.000,00

Valore del bene locato = € 78.720,00 – 9.000,00 = € 69.720,00

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 69.720,00 x 0,90 = € 62.748,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 63.000,00

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Livorno, 02 dicembre 2016.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alberto Ulivieri

Allegati: N. 01 – verbale di sopralluogo Lotto 7

N. 02 – ispezione ipotecaria a nome della società

N. 03 – visura catastale a soggetto

N. 04 – planimetrie catastali Lotto 1

N. 05 – documentazione fotografica Lotto 1

N. 06 – rappresentazione grafica Lotto 1

N. 07 – comunicazione Agenzia delle Entrate - locazioni

N. 08 – comunicazione dell'amministratore condominiale

N. 09 – Permessi, Fine Lavori, Abitabilità, Ordinanza

N. 10 – elaborati di fine lavori Lotto 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno  
Tel. – Fax. 0586/210900  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- N. 11 – planimetrie catastali Lotto 2
- N. 12 – documentazione fotografica Lotto 2
- N. 13 – rappresentazione grafica Lotto 2
- N. 14 – elaborati di fine lavori Lotto 2
- N. 15 – planimetrie catastali Lotto 3
- N. 16 – documentazione fotografica Lotto 3
- N. 17 – rappresentazione grafica Lotto 3
- N. 18 – elaborati di fine lavori Lotto 3
- N. 19 – planimetrie catastali Lotto 4
- N. 20 – documentazione fotografica Lotto 4
- N. 21 – rappresentazione grafica Lotto 4
- N. 22 – elaborati di fine lavori Lotto 4
- N. 23 – planimetrie catastali Lotto 5
- N. 24 – documentazione fotografica Lotto 5
- N. 25 – rappresentazione grafica Lotto 5
- N. 26 – elaborati di fine lavori Lotto 5
- N. 27 – planimetrie catastali Lotto 6
- N. 28 – documentazione fotografica Lotto 6
- N. 29 – rappresentazione grafica Lotto 6
- N. 30 – elaborati di fine lavori Lotto 6
- N. 31 – planimetrie catastali Lotto 7
- N. 32 – documentazione fotografica Lotto 7
- N. 33 – rappresentazione grafica Lotto 7
- N. 34 – elaborati di fine lavori Lotto 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

