

**LOTTO 18 – UNITÀ ABITATIVA ADIBITA A CAV CONTRADDISTINTA COL SUB. "603" (INT. 3) E DUE POSTI AUTO CONTRADDISTINTI CON I SUBB. "655 E 656"**

**172 DESCRIZIONE DEI BENI**

Il **Lotto 18** comprende una unità abitativa di recente costruzione adibita a CAV, avente accesso da camminamento a comune che si diparte dal civico 2 di via Gorizia, posta al piano terra e distinta con l'interno 3, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con wc e doccia, oltre una serra solare, un pergolato e una corte esclusiva di circa 120 mq. L'unità immobiliare misura superficie commerciale di circa 87 mq e un'altezza di metri 2,70.

Sono comprese la quota parte di comproprietà sulle parti comuni del complesso costituito dai camminamenti e da un'ampia corte centrale nella quale è situata una piscina comune a tutte le unità immobiliari dell'area che comprende le CAV (*case e appartamenti per vacanze*).

L'appartamento si articola in un ampio soggiorno ed angolo cottura e da quest'ultimo si accede alla serra, due camere, un bagno con WC e doccia e un pergolato, oltre due corti, una sulla lato est ed una sulla parte tergale (lato ovest). La struttura portante è in legno con materiali isolanti naturali in fibra di legno, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della doccia, sono in travertino e le pareti sono intonacate e tinteggiate come anche i soffitti. La porta d'ingresso è costituita da una vetrata scorrevole e le porte interne sono in legno a scrigno, tranne che nel wc, e le finestre porte finestre hanno vetri tripli. L'appartamento dispone di impianto di climatizzazione a pompa di calore autonomo e impianto solare termico posto sulla copertura per la produzione di acqua calda sanitaria. La canalizzazione del suddetto impianto ad aria, si trova nel controsoffitto dell'antibagno e le griglie di mandata e ripresa nella

stanza, sopra le porte. Trattandosi di impianti recenti questi dispongono delle relative dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici che si trovano allegate al certificato di agibilità. Sono compresi due posti auto posti in prossimità della pubblica via Gorizia.

### **173 CONFINI**

L'unità immobiliare compresa nel "**Lotto 18**" confina, il subalterno 602, il subalterno 604, con il subalterno 695 (corte comune), i due posti auto confinano con i subalterni 654 e 657, salvo se altri.

### **174 DATI CATASTALI**

Il seguente bene, compreso nel "**Lotto 18**" della presente relazione di stima, è riportato in Catasto in ditta alla "--", con sede in  
- (c.f. -), per l'intera proprietà; la corte comune (bcnc) è identificata con il sub. 695 della particella 165 ed è come di seguito identificato:

#### **Catasto Fabbricati - Foglio 11 di Cecina**

##### **174.1 P.LLA 165 SUB 603 (UNITÀ ABITATIVA E CORTE)**

cat. A/2 - cl. 5 - vani 5,5 - S cat. totale 81 mq rendita € 837,95

##### **174.2 P.LLA 165 SUB 655 (POSTO AUTO SCOPERTO)**

cat. C/6 - cl. 1 - cons.za 13 mq - S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

##### **174.3 P.LLA 165 SUB 656 (POSTO AUTO SCOPERTO)**

cat. C/6 - cl. 1 - cons.za 13 mq - S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

##### **174.4 P.LLA 165 SUB 695 (CORTE, PISCINA E VIABILITÀ COMUNE)**

BCNC bene comune a tutte le unità immobiliari da sub. 601 a sub 694, compreso sub 696 (ex 618).

*Si evidenzia che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del d.l. n.*

*78/2010, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso che:*

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e che l'intestazione catastale è coerente con il titolo di provenienza;*
- la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.*

*Al fine di un riscontro tra gli attuali identificativi catastali e gli identificativi riportati nel titolo di provenienza si precisa che il subalterno 696 deriva in forza di denuncia di variazione della destinazione registrata in data 20 luglio 2016 al n. -6 (protocollo n. -) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 618. Lo stesso deriva in forza di denuncia di variazione registrata in data 7 ottobre 2011 al n. -1 (protocollo n.*

*-) per unità afferenti edificate sull'area urbana precedentemente censita con il mappale 165, a sua volta risultante in forza di denuncia di variazione registrata in data 20 gennaio 2009 al n. -(protocollo n.-2) per demolizione totale delle unità*

*immobiliari precedentemente censite con i subalterni 1, 2, 3 e 4 del mappale 165 del medesimo Foglio 11 di Catasto Fabbricati, così risultanti in forza di denuncia di costituzione registrata in data 20 aprile 1988 al n. -8; con precisazione che il relativo ente urbano, censito*

*con il mappale 165, di Ha 1.76.20, del Foglio 11 di Catasto Terreni , risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 23 settembre 2011 al n. -011 (protocollo n. -6) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:*

- 165, di Ha.0.54.50, a sua volta risultante in forza di denuncia per*

*tipo mappale registrata in data 15 aprile 1988 al n. -*

*(protocollo n. 1-) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 95, di Ha 1.09.10, del medesimo Foglio 11 di Catasto Terreni;*

- *365, di Ha 0.26.20, a sua volta risultante in forza di ci aper tipo mappale registrata in data 23 settembre 2011 al numero 1-6.*

*1-1 (protocollo n. -6) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 327, di Ha 5.67.30, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 21 dicembre 2009 al numero -09 (protocollo n. L-1) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 287, di Ha 7.23.20, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 18 Dicembre 2007 al n. 1-7 (protocollo n. LI 0-0) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 56, di Ha 9.29.10, del medesimo foglio 11 di catasto terreni;*

- *329, di Ha 0.38.10, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 21 Dicembre 2009 al n. 1-9 (protocollo n. L-1) in variazione del terreno precedentemente censito con il precitato mappale 287, di Ha 7.23.20;*
- *331, di ettari 0.26.20, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 21 dicembre 2009 al n.1-9 (protocollo n. L-1) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 290, di Ha 0.36.00, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 18 dicembre 2007 al n. -7 (protocollo numero -) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 95, di Ha 0.54.60, a sua volta risultante in forza di denuncia per tipo mappale registrato in data 15 aprile 1988 al n. 8- (protocollo n. 1-) in*

variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il precitato mappale 95, di Ha 1.09.10;

- 338, di Ha 0.31.20, sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 21 dicembre 2009 al n. -9 (protocollo n. L-) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 302, di Ha 0.47.90, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 17 marzo 2009 al n. 3-9 (protocollo n. L-7) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 289, di Ha 0.58.90, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 18 dicembre 2007 al n. 1- (protocollo n. -0) in variazione del terreno censito e sin dall'impianto meccanografico con il precitato mappale 56 di Ha 9.29.10.

Quanto sopra esposto, risulta sintetizzato nella tabella che segue:

Storico Catastale				
		p.IIa	Sup.	
particella definitiva al CT		165	17.620	
		p.IIa	Sup.	
particella 165 nella consistenza definitiva composta da:		165	5.450	
		329	3.810	
		331	2.620	
		338	3.120	
		365	2.620	
sommario			17.620	
p.IIa	165			tutte acquistate, in maggiore consistenza, con atto trascritto a Livorno al n° 2-6 particolare
p.IIa	329	deriva da	56	
p.IIa	331	deriva da	95	
p.IIa	338	deriva da	56	
p.IIa	365	deriva da	56	



## **175 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **175.1 ACCERTAMENTI PRESSO L'UTC DEL COMUNE DI CECINA**

Il complesso edilizio di cui l'unità abitativa di cui trattasi è parte, è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. 429/2007 rilasciato dal Comune di Cecina il 6 giugno 2008 a cui hanno fatto seguito le varianti in corso d'opera del 5 novembre 2009 n. -, del 29 dicembre 2009 n. 4-, del 16 maggio 2011 n. - e del 19 gennaio 2012 n. -

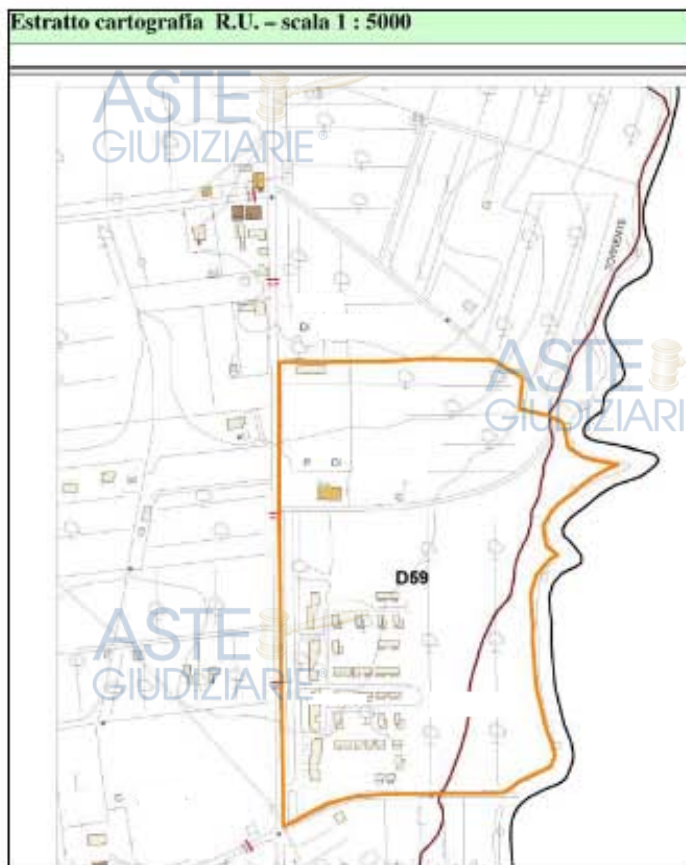
La pratica del Genio Civile di Livorno è la n. -, Prot. -8 del 25/06/2009. Le opere strutturali sono state collaudate con certificato 22/03/2012, Prot. -

In data 27 aprile 2012 sono state depositate la dichiarazione di ultimazione lavori con allegata variante finale e l'attestazione di abitabilità, esclusivamente per le unità abitative adibite a C.A.V. All'attestazione di agibilità sono allegate le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica delle singole unità immobiliari.

Si evidenzia che lo strumento urbanistico che regolava l'intervento di edificazione prevedeva la sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Cecina. Detta convenzione rogata dal Notaio Francesco Paolo Tamma in data 13/05/2008 rep. 1- è stata trascritta a Livorno in data 21/05/2008 al n° 5-particolare. Successivamente, per dare attuazione agli interventi previsti nella scheda urbanistica "D59" del Regolamento Urbanistico nel frattempo variato, è stata stipulata una convenzione integrativa rogata dal Notaio Anna Alterio in data 02/05/2019 rep. - trascritta a Livorno in data 13/05/2019 al n° 5-particolare.

Per quanto attiene l'inquadramento urbanistico, il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade nel vigente Piano Strutturale, efficace dal 17/05/2024, nell'**UTOE 1** (*Sistema Territoriale Cecina Nord*). Le Norme Tecniche di Attuazione del PS disciplina all'art. 6 "l'efficacia del P.S. e le norme di salvaguardia" e al comma 3 si legge «... *alla data di adozione del PS, sono fatti salvi e pertanto non rientrano nella presente disciplina di salvaguardia, tutti i Piani Attuativi definitivamente approvati e/o convenzionati, nonché gli interventi di cui alle schede D e C del Regolamento Urbanistico convenzionati...*». nel vigente Regolamento Urbanistico l'area interessata è regolata dalla Scheda Normativa "**D59**" vigente Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 16 del 27.03.2014 ed aggiornato al 01.04.2020, normata dall'art. 55 comma 2 lettera "d".

Si riporta di seguito stralcio della scheda "**D59**"



#### R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

**Descrizione**  
Area in prossimità dell'uscita della variante Aurelia.

**Obiettivi**  
Realizzazione di un centro benessere attraverso l'acquisto e l'adeguamento della volumetria esistente.

**Destinazione d'uso**  
Strutture ricettive lettera a) così come definita dall'articolo 10 delle norme del Regolamento Urbanistico e lettera b) così come definita dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale.

**Attività urbanistica** lettera a), b), c) così come definiti dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale.

**Residenze**  
Interventi ammessi - Quantità inscalabili

Attività urbanistica e attività ricettive lettera a), per un massimo di 2/3 del volume esistente.

Attività ricettive lettera b) per un massimo di 1/3 del volume esistente.

Salvo ampliamento max. 4.000 di cui:

- Attività ricettive fino ad un massimo di max. 3.000 di tipo a), (è consentita la destinazione ad attività ricettive lettera b), per un massimo di 1/3 di tale superficie, ai sensi art. 4 bis della N/A del R.U.)
- Attività urbanistica fino ad un massimo di max. 1.000 di tipo a), b), c).

**Area per servizi o standard urbanistici**  
Come previsto da norme generali del R.U.

**Prescrizioni specifiche**  
Profondità e ampiezza all'interno della fascia edificabile indicata nella scheda per una profondità minima di ml. 150 dalla Via Garibaldi.

Le attività urbanistiche dovranno essere collegate al centro benessere che potrà essere realizzato oltre la fascia di ml. 130.

La superficie da destinare a residenze non dovrà superare quella attualmente destinata a tale uso.

**Rinquinamento dell'aria e vibrazioni**  
In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione per i possibili effetti attraverso fasce alberate e mitigazione acustica.

**Modalità di intervento**  
Titolo abilitativo singolo anziano convenzionato.



## **175.2 RISPONDEZA EDILIZIA ED URBANISTICA**

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle lievi incoerenze tra lo stato dei luoghi e lo stato derivante dai titoli abilitativi sopra richiamata. Tali incoerenze rientrano tra quelle contemplate al comma 3 dell'art. 198 della Legge Regione Toscana n° 65/2014 che recita testualmente «... *costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile...*». Al successivo comma 4 viene specificato che tali tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori, per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, possono essere dichiarate, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo

degli immobili, al momento della presentazione di nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

Si ritiene dover evidenziare che la LRT 61/2024 definisce le "CAV - Case e Appartamenti per Vacanze" le unità immobiliari composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale e collocate in un unico edificio o al più in un unico complesso immobiliare, per fornire alloggio ad un unico equipaggio di turisti per singola casa o appartamento.

Nel caso di specie, considerato il vincolo ventennale risalente all'anno 2008 e quindi prossimo alla scadenza, lo scrivente ha inoltrato richiesta di chiarimenti al Dirigente del settore Pianificazione e Governo del Territorio in data 05/09/2024 ricevendo risposta in data 24/10/2024<sup>(171)</sup>.

## 176 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

### AGENZIA DELLE ENTRATE DI LIVORNO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI LIVORNO

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 02/08/2025, riguardo ai beni oggetto della procedura e relativamente al lotto in argomento, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

#### 176.1 TRASCRIZIONI A FAVORE

##### 176.1.1 PART. DEL 10/01/2006

**Atto di compravendita** redatto dal notaio **Anna Alterio**, del 27/12/2005, rep. -, in forza del quale la società

<sup>(171)</sup> ndr. vedi allegati in "Comune"

- p. iva 0-, con sede in Cecina (LI), per la quota di 1/1, acquista da - nato a -  
- il -, c.f. -, la piena proprietà dei seguenti immobili:

#### **Comune di Cecina**

- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **238** subalterno **602** categoria C/2 consistenza 186 mq ;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **238** subalterno **603** categoria C/2 consistenza 26 mq;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **238** subalterno **601** ente comune;
- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **55** consistenza Ha 00.04.50;
- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **56** consistenza Ha 09.29.10;
- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **95** consistenza Ha 00.54.60;
- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **157** consistenza Ha 00.01.40;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **2** categoria D/7;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **3** categoria C/6 consistenza 18 mq;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **4** categoria A/2 consistenza 5,5 vani;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **1** ente comune.

#### **CRONOLOGIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO**

I beni sopra descritti sono pervenuti:

#### **176.1.1.1 PART. - DEL 14/11/2008/2008**

al Sig. ~~-o~~ nato a - il -,  
 c.f. - il bene è pervenuto in dipendenza di \_\_\_\_\_  
successione, ex lege in morte del Sig. -,  
 apertasi in data 4 agosto 2004, di cui alla dichiarazione registrata il 29  
 marzo 2005 al n. 51 vol. -con precisazione dell'erede che accettava  
 tale eredità in forza di atto redatto dal Notaio FERRUCCIO Valerio, in  
 data 12 gennaio 2006 n. - di repertorio e trascritta a  
 Livorno il 27 ottobre 2008 ai n.ri -, relativamente agli  
 immobili al tempo censiti al Catasto Terreni al foglio **11** particella **56** di  
 Ha 09.29.10.

#### **176.1.1.2 PART. - DEL 03/04/1990/1990**

al Sig. -, nato a - il - il  
 bene è pervenuto in dipendenza di successione, ex lege in morte della  
 Sig.ra -, apertasi in data 20 marzo 1987 di cui alla  
 dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Livorno  
 al n. 23 vol. - relativamente all'immobile al tempo censito al Catasto  
 Terreni al foglio **11** particella **56** di Ha 09.29.10.

#### **176.1.1.3 PART. - DEL 05/01/1967/1967**

al Sig. -, nato a - il -  
 in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Renzo Matacena di  
 Cecina (LI) relativamente all'immobile al tempo censito al Catasto  
 Terreni di Cecina al foglio **11** particella **95** di Ha 01.09.10.

### **176.2 TRASCRIZIONI CONTRO**

#### **176.2.1 PART. - DEL 21/05/2008/2008**

Atto notarile - **convenzione edilizia** redatta da Notaio TAMMA  
 Francesco Paolo rep. - del 13/05/2008 a favore del \_\_\_\_\_

-, c.f. - contro, - con \_\_\_\_\_

sede in -, c.f. - che riguarda, oltre ad altri beni,

tutte le unità immobiliari comprese nel pignoramento - Part. - del 28/09/2020 - ad eccezione del sub. 695 della particella 165 che costituisce corte a comune.

#### **176.2.2 PART. -DEL 22/06/2012**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta da Notaio ALTERIO Anna rep. 8- del 07/06/2012 a favore di - \_\_\_\_\_

-, c.f. - contro, - \_\_\_\_\_

con sede in -, c.f. - grava, oltre che su altri beni,

l'immobile identificato al C.F. al fg. 11 particella 165 subalterno 695.

#### **176.2.3 PART. -DEL 13/05/2019**

Atto notarile - **convenzione edilizia** redatta da Notaio ALTERIO Anna rep. -2 del 02/05/2019 a favore del - \_\_\_\_\_

c.f. - contro, - con sede in -

c.f. - che riguarda, oltre ad altri beni, tutte le unità

immobiliari comprese nel pignoramento - Part. - del 28/09/2020 - ad eccezione del sub. 695 della particella 165 che costituisce corte a comune.

#### **176.2.4 PART. -DEL 28/09/2020**

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento del **Funzionario U.N.E.P.** di Livorno rep. - del 08/09/2020 a favore di - con sede in -, c.f.

- contro, - con sede in -, c.f.

- grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili posti nel

Comune di Cecina:

#### **Comune di Cecina**

- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**



- subalterno **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **608**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **612**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **613**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **614**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **615**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **616**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **619**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **620**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **621**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **622**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **623**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **624**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **625**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **686**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **687**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **688**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **689**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **690**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **691**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **692**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **693**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **694**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **696 (ex 618)**;

Nel quadro D della nota viene testualmente precisato che «... si agisce per il complessivo importo di € 3.301.418,90 oltre interessi e spese dalla data del precetto...».

#### **176.2.5 PART. ~~DEL 20/05/2022~~ 2022**

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento del **Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno** rep.

- del 21/03/2022 a favore di - con sede in -

- , c.f. - contro, - con sede in -

- , c.f. - grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili

posti nel Comune di Cecina:

**Comune di Cecina**

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;

**176.2.6 PART. 3 DEL 25/01/2024 24**

Atto giudiziario – **sentenza dichiarativa di fallimento** nascente da provvedimento del **Tribunale di Livorno** rep. -3 del 14/12/2023

a favore di -, contro,

- con sede in -, c.f. - grava

sulla piena proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di Cecina:

**Comune di Cecina**

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **608**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **612**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **613**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **614**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **615**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **616**;



- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **619**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **620**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **621**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **622**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **623**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **624**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **625**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **686**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **687**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **688**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **689**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **690**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **691**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **692**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **693**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **694**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **696** (ex **618**);
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **608**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **366** ;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **367** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **367** sub **602**;
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **298**

- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **299**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **303**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **305**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **306**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **307**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **308**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **328**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **332**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **334**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **335**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **336**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **339**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **341**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **363**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **364**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.la **55**

### **176.3 ISCRIZIONI CONTRO**

#### **176.3.1 PART. 3 DEL 03/03/2010**

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia**

**di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 19/02/2010 rep.

7-, a favore di - \_\_\_\_\_

- con

sede in - c.f.: -, contro - \_\_\_\_\_

- con sede in- c.f. -, gravante, oltre che su

altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. -del 28/09/2020.

*Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 970.000,00 di cui €*

485.000,00 di capitale.

*Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli in oggetto, ad eccezione dell'annotazione -3 che include la corte comune identificata al CF p.lla 165 sub 695, che di seguito si elencano.*

**176.3.1.1 ANN. ~~3~~ DEL 02/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)**

**176.3.1.2 ANN. ~~14~~ DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)**

**176.3.1.3 ANN. ~~2~~ DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)**

**176.3.1.4 ANN. ~~5~~ DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) (I)**

**176.3.2 PART. ~~1~~ DEL 21/04/2011**

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 11/07/2014 rep. -8, a favore di - \_\_\_\_\_

- con

sede in - c.f.: -, contro - \_\_\_\_\_

-con sede in - c.f. - quale debitore ipotecario e - nato a - il

- (c.f. -) quale terzi datore di ipoteca,

gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. - del 28/09/2020.

*Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 970.000,00 di cui € 485.000,00 di capitale.*

*Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli di interesse, ad eccezione dell'annotazione -2013 che include la corte comune identificata al CF p.lla 165 sub 695, che di seguito si elencano.*

**176.3.2.1 ANN. ~~4~~ DEL 02/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)**

**176.3.2.2 ANN. ~~1~~ DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)**



**176.3.2.3 ANN. 2 DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) (ENI)**

**176.3.2.4 ANN. 5 DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) (I)**

**176.3.2.5 ANN. 5 DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (I)**

**176.3.3 PART. 3 DEL 09/01/2014 4**

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 27/12/2013 rep.

-, a favore di - \_\_\_\_\_

con sede in - c.f.: -, contro -. \_\_\_\_\_

con sede in - c.f. -, gravante sui seguenti beni:

**Comune di Cecina**

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;

*Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 3.500.000,00 di cui € 1.750.000,00 di capitale.*

#### **176.3.4 PART. - DEL 17/04/2019**

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 19/03/2019 rep. -, a favore di -

- con sede in - c.f.: -, contro
- con sede in - c.f. -, gravante

oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. -del 28/09/2020.

*Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi €. 600.000,000.*

*Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli di interesse che di seguito si elencano.*

**176.3.4.1 ANN. 7 DEL 26/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) NI)**

**176.3.4.2 ANN. 7 DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) ENI)**

**176.3.4.3 ANN. 7 DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) ENI)**

**176.3.4.4 ANN. 7 DEL 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) NI)**

**176.3.4.5 ANN. 8 DEL 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) I)**

**176.3.4.6 ANN. 1 DEL 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) NI)**

**176.3.5 PART. 1 DEL 11/07/2019 2019**

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 10/06/2019 rep. 1-9, a favore di -, con sede in

- c.f.: -, contro - con sede in \_\_\_\_\_

- c.f. -, gravante oltre che su altri beni, sulla

piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. - del 28/09/2020.

*Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 301.373,97.*

*Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli di interesse, che di seguito si elencano.*

**176.3.5.1 ANN. 1 DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) I)**

**176.3.5.2 ANN. 1 DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) ENI)**

**176.3.5.3 ANN. 1 DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) ENI)**

**176.3.5.4 ANN. 7 DEL 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) NI)**

**176.3.5.5 ANN. 2 DEL 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) I)**

**176.3.5.6 ANN. 1 DEL 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) ENI)**

**176.3.6 PART. - DEL 28/12/2020**

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 20/03/2017 rep. -, a favore di -

- con

sede in - c.f.: -, contro - con \_\_\_\_\_

sede in - c.f. -, gravante, sulla piena proprietà

dei seguenti beni:

**Comune di Cecina**

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;



- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **55**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **298**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **303**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **306**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **307**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **328**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **332**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **334**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **339**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **341**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **363**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **308**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **335**;

*Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 350.000,00 di cui € 131.091,80 di capitale.*

*Si precisa che l'iscrizione annota restrizioni di beni che non riguardano quello di interesse che di seguito si elencano.*

**176.3.6.1 ANN. 7 DEL 26/03/2021 (RIDUZIONE DI SOMMA) (A)**

**176.3.7 PART. 4 DEL 12/01/2021**

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 20/03/2017 rep. 3-, a favore di -

- con

sede in -c.f.: -, contro - con \_\_\_\_\_

sede in - c.f. -, gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni:

**Comune di Cecina**

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **55**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **298**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **303**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **306**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **307**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **328**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **332**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **334**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **339**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **341**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **363**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **601**;



- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **308**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **335**;

*Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 350.000,00 di cui € 322.169,88 di capitale, € 21.089,70 di interessi e € 6.740,42 di spese.*

## **177 VINCOLI**

Le porzioni immobiliari ricadenti nel lotto in argomento non sono ricomprese in aree assoggettate ai vincoli determinati dal D.lgs. 42/04.

Si riporta di seguito estratto di mappa che rappresenta con colorazione azzurra il limite del vincolo.



## **178 GRAVAMI E SERVITÙ**

### **178.1 CONVENZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto è gravata dagli obblighi assunti in forza dalle convenzioni stipulate con il Comune di Cecina, con atto Notaio Francesco Paolo Tamma in data 13/05/2008 rep. - trascritta a Livorno in data 21/05/2008 al n° 5- e atto Notaio Anna Alterio in data



02/05/2019 rep. -trascritta a Livorno in data 13/05/2019 al n° 5223 particolare. Si evidenzia in particolare l'impegno assunto dalla società - **«... a non modificare le destinazioni d'uso per un periodo non inferiore a venti anni...»** riportato all'art. 2 della convenzione originaria del 2008. Ne consegue che l'unità immobiliare, fino al termine del periodo indicato in convenzione, dovrà mantenere la destinazione a CAV – Casa e Appartamento per Vacanze - ed essere utilizzata in conformità alla normativa regionale che regola la materia.

### **178.2 SERVITÙ DI ELETTRODOTTO**

L'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 11 di Cecina particella 165 subalterno 695, costituente corte comune ai subalterni da 601 a 696 (ex 618) della particella 165, risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio e da servitù di elettrodotto inamovibile trascritte a Livorno il 22 giugno 2012 ai rispettivi n.ri -, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 7 giugno 2012 n. -di repertorio Notaio Anna Alterio di Cecina (LI).

Si riporta di seguito la descrizione della servitù come riportata nel quadro "D" della nota di trascrizione.

*«... la parte concedente<sup>(172)</sup> ha costituito a favore dell'-  
- servitù di elettrodotto sull'immobile di cui all'atto da adibire a cabina elettrica di consegna e trasformazione; come meglio evidenziato in colore rosso nella planimetria allegata<sup>(173)</sup>. La parte concedente ha costituito a favore di -, su porzione della particella 165 sub. 695, su porzione della particella 366 e su porzione della particella 367 sub. 601 (quest'ultimo quale resede esclusivo della*

---

<sup>(172)</sup> ndr.  
<sup>(173)</sup> ndr.  
servitù.

società -  
la planimetria è allegata all'atto che ha costituito la

*cabina elettrica) del foglio 11 del catasto fabbricati del Comune di Cecina servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al terreno sul quale verrà realizzata la cabina elettrica per la manutenzione e all'esercizio della stessa. Tale accesso avverrà dalla viabilità pubblica denominata via Gorizia, attraverso striscia di terreno come meglio evidenziato con colorazione "gialla" nella planimetria allegata. La parte concedente ha costituito a favore di -., su porzione della particella 303, su porzione della particella 165 sub. 695, su porzione della particella 366 e su porzione della particella 367 sub. 601 (quest'ultimo quale resede esclusivo della cabina elettrica) del foglio 11 del catasto fabbricati del Comune di Cecina: servitù inamovibile d'elettrodotto relativa alle linee di media e bassa tensione in cavo interrato da realizzare per la connessione della cabina elettrica alla rete esistente, del cui tracciato e relativa fascia di rispetto il tutto come meglio evidenziato con tratteggio di colore "rosso" nella planimetria allegata e servitù inamovibile d'elettrodotto relativa alla linea di media tensione in cavo aereo, in particolare l'installazione di un sostegno di tipo poligonale avente fondazione interrata con dimensione di circa mt 2,00 x 2,00 il tutto come meglio evidenziato con tratto di colore "azzurro" nella planimetria su allegata...».*

### **178.3 SERVITÙ DI UTILIZZO DELL'ACQUA DEL POZZO**

Dovrà essere costituita a norma dell'art. 1062 del codice civile (per destinazione del padre di famiglia) servitù di utilizzo dell'acqua del pozzo che insiste sui terreni compresi nel Lotto 26, a favore delle unità immobiliari comprese nei Lotti da 1 a 24 e della RTA compresa nel Lotto 25.

### **178.4 SERVITÙ DI UTILIZZO DELL'ACQUA PROVENIENTE DALLA**

### **STAZIONE DI SOLLEVAMENTO**

Dovrà essere costituita a norma dell'art. 1062 del codice civile (per destinazione del padre di famiglia) servitù di utilizzo dell'acqua proveniente dalla stazione di sollevamento posta sul terreno compreso nel Lotto 25 e identificato in Catasto Terreni al foglio 11 particella 570 (ex 603) a favore delle unità immobiliari qui riportate dal Lotto 1 al Lotto 24 e all'area compresa nel Lotto 26.

### **178.5 SERVITÙ DI ACCESSO AL LOCALE CONTATORI**

Dovrà essere costituita a norma dell'art. 1062 del codice civile (per destinazione del padre di famiglia) servitù di accesso ed utilizzo del locale contatori, a favore delle unità abitative destinate a CAV e compresi nella presente relazione nei Lotti da 1 a 20.

### **179 CONDOMINIO**

L'edificio, che comprende le porzioni immobiliari in oggetto, è costituito in condominio. Il regolamento riporta le modalità di gestione delle parti comuni quali ad esempio la viabilità interna e la piscina.

### **180 METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato dal G.d.E., si procede andando a ricavare: il **valore di mercato**, il **valore a base d'asta** e l'**offerta minima**.

#### **180.1 VALORE DI MERCATO**

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali*

*condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...».*

Definizioni simili vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione<sup>(174)</sup> nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana<sup>(175)</sup> e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>(176)</sup>.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>(177)</sup>, quello *finanziario*<sup>(178)</sup> e quello dei *costi*<sup>(179)</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. La classificazione dei metodi per la determinazione del valore di mercato non attiene alla maggiore o minore complessità dei calcoli, ma a ragioni di natura prettamente economico-estimative. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo.

La scelta del metodo da applicare è in funzione della tipologia immobiliare e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha

---

<sup>(174)</sup> cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

<sup>(175)</sup> cfr. ABI - *linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)*

<sup>(176)</sup> cfr. CVI - *terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.*

<sup>(177)</sup> ndr. Sales comparison approach

<sup>(178)</sup> ndr. Incombe capitalisation approach

<sup>(179)</sup> ndr. Cost approach

determinato il prezzo di immobili simili. Ne consegue che, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del *confronto di mercato* riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il principale e più importante procedimento estimativo del *metodo per confronto*, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, e si basa sulla comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie stato di manutenzione impianti tecnologici, ecc.). Il MCA può essere impiegato quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima. Il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. La ricerca di atti di compravendita, estesa agli ultimi dodici mesi,

che abbiano avuto ad oggetto beni che per caratteristiche, tipologia immobiliare, etc., fossero comparabili con l'immobile in oggetto, ha dato esito positivo e pertanto si rende possibile procedere alla stima con il MCA.

### **180.1.1 BENI COMPARABILI**

#### **180.1.1.1 COMPARABILE - A - TT ~~5850~~/2025**

Atto di compravendita notaio Antonella Esposito in data 30/05/2025 che tratta un immobile posto in Cecina, località Collemezzano, con ingresso da via Gorizia e precisamente: appartamento, al piano terra, composto da cucina, un vano ed accessori e piccola area urbana, adibita a corte dell'appartamento cui sopra, della consistenza catastale di metri 31. Il prezzo di mercato determinato dalla compravendita è pari ad € 145.000,00. Dalle misure desunte dalla visura, l'unità abitativa presenta una superficie esterna lorda (SEL) di circa 53 mq.

#### **180.1.1.2 COMPARABILE - B - TT ~~13594~~/2024**

Atto di compravendita notaio Paola Poggiolini in data 7/11/2024 che tratta un immobile compreso nel complesso residenziale il - posto in Cecina, frazione di San Pietro in Palazzi, località "il Vallino" e precisamente: appartamento per civile abitazione sviluppantesi su due piani, terreno e primo sottotetto, composto al piano terreno da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, antibagno e bagno, con portico, serra solare, volume tecnico e ripostiglio esterno e corte di pertinenza esclusiva, oltre due locali al piano primo sottotetto raggiungibile mediante scala interna e due posti auto scoperti. Il prezzo di



mercato determinato dalla compravendita al netto del terreno agricolo è pari ad € 350.000,00. Dalle misure desunte dalla planimetria catastale, l'unità abitativa presenta una superficie esterna lorda (SEL) di circa 104 mq.

**180.1.1.3 COMPARABILE – C – TT 15666/2024**

Atto di compravendita notaio Francesco Carsillo in data 11/12/2024 che tratta un immobile compreso nel complesso “-” in Cecina, via S. Pietro in Palazzi, e precisamente: appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e locale tecnico con accesso autonomo dall'esterno, al piano sottotetto da tre vani e servizi, con annessi una corte esclusiva su tre lati, un locale ad uso autorimessa in corpo di fabbrica distaccato all'interno del resede condominiale, un posto auto scoperto all'interno del resede condominiale. Il prezzo di mercato determinato dalla compravendita al netto del terreno agricolo è pari ad € 345.000,00. Dalle misure desunte dalla planimetria catastale, l'unità abitativa presenta una superficie esterna lorda (SEL) di circa 131 mq.

**180.1.1.4 COMPARABILE – D – TT-6093/2025**

Atto di compravendita notaio Anna Alterio in data 14/05/2025 che tratta un appartamento al piano terra adibito a CAV posto nel Comune di Cecina, in località Collemezzano, via Gorizia 2, con accesso previo passaggio su viabilità pedonale e carrabile condominiale, e precisamente: composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno e un bagno, con annessi

un pergolato di circa dodici metri quadrati e il cortile di circa 677 mq. Il prezzo di mercato determinato dalla compravendita al netto del terreno agricolo è pari ad € 178.800,00. Dalle misure desunte dalla planimetria catastale, l'unità abitativa presenta una superficie esterna lorda (SEL) di circa 64 mq.

### **180.1.2 PROCEDIMENTO DI STIMA**

Si precisa, per quanto riguarda le superfici, che sono state assunte quelle esterne lorde (SEL) desunte, nel caso dei comparabili, dalle planimetrie catastali, mentre per quanto riguarda l'unità oggetto di stima (*subject*) queste sono state desunte dalle misure rilevate in loco. Allo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione, si riporta la tabella dei dati degli immobili posti a confronto dell'immobile oggetto di stima.

I primi tre comparabili sono a destinazione residenziale, pertanto, si è apportato un abbattimento del 15% essendo il *subject* destinato a CAV.

TABELLA 1 - DATI						
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	IMMOBILE D	subject
FONTE	0	TT 6850/2025	TT 13594/24	TT 15666/2024	TT 6093/2025	
PREZZO		€ 145.000,00	€ 350.000,00	€ 345.000,00	€ 178.800,00	
Sconto se Asking Price	%	15%	15%	15%		incogn
PREZZO CORRETTO		€ 123.250,00	€ 297.500,00	€ 293.250,00	€ 178.800,00	
DATA	mesi	1	7	6	1	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	53	104	131	64	54,00
SUP. VERANDA	mq.	0	0	0	0	9,00
SUP. PORTICATO	mq.	0	0	0	0	0,00
SUP. SOTTOSCALA	mq.	0	0	0	0	0,00
ALTRA SUPERFICIE	mq.	0	0	0	0	39,50
SUP. GIARD <2 v.S.P.	mq.	31	0	0	0	0,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.	mq.	0	180	60	200	127,02
SUP. GARAGE	mq.	0	0	18	0	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	mq.	0	24	13	0	24,00
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1	1
CONDIZIONAMENTO	n°	0	1	0	1	1
NESSUN IMPIANTO	n°					
STATO MANUTENZIONE	n° #	3,5	5	3,5	4	4
CLASSE ENERGET.	n° ##					
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0	0

Di seguito le scale e unità di misura assunte:

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 250,00
<i>classe energetica</i>		
###	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo		€ 5.000,00
vetustà		8
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ 3.666,67
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo		€ 10.000,00
vetustà		8
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 7.714,29
<i>altro impianto: condizionamento</i>		
costo a nuovo		€ 8.000,00
vetustà		8
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ 5.866,67
<i>altro impianto: nessun impianto</i>		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		
costo deprezzato		
<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,50%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	0,50%

Per il calcolo dei rapporti mercantili sono stati assunti i seguenti indici:

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE										
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C		IMMOBILE D	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	53,00	53,00	104,00	104,00	131,00	131,00	64,00	64,00
SUP. VERANDA	0,50	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,35	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOSCALA	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ALTRA SUPERFICIE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD <2 v.S.P.	0,10	mq.	31,00	3,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.	0,08	mq.	0,00	0,00	180,00	14,40	60,00	4,80	200,00	16,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	9,00	0,00	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	0,30	mq.	0,00	0,00	24,00	7,20	13,00	3,90	0,00	0,00
totale		mq.		56,10		125,60		148,70		80,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	2.196,97	€	2.368,63	€	1.972,09	€	2.235,00

Applicando il prezzo marginale alle superfici commerciali desunte dalla

"tabella 1" abbiamo

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI						
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	IMMOBILE D	
DATA *	€.	-€ 60,42	-€ 145,83	-€ 143,75	-€ 74,50	
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.972,09	€ 1.972,09	€ 1.972,09	€ 1.972,09	
SUP. VERANDA	€/mq.	€ 986,05	€ 986,05	€ 986,05	€ 986,05	
SUP. PORTICATO	€/mq.	€ 690,23	€ 690,23	€ 690,23	€ 690,23	
SUP. SOTTOSCALA	€/mq.	€ 394,42	€ 394,42	€ 394,42	€ 394,42	
ALTRA SUPERFICIE	€/mq.	€ 591,63	€ 591,63	€ 591,63	€ 591,63	
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€/mq.	€ 197,21	€ 197,21	€ 197,21	€ 197,21	
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€/mq.	€ 157,77	€ 157,77	€ 157,77	€ 157,77	
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 986,05	€ 986,05	€ 986,05	€ 986,05	
SUP. P. AUTO SCOP	€/mq.	€ 591,63	€ 591,63	€ 591,63	€ 591,63	
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 3.666,67	€ 3.666,67	€ 3.666,67	€ 3.666,67	
RISCALDAMENTO	€.	€ 7.714,29	€ 7.714,29	€ 7.714,29	€ 3.666,67	
CONDIZIONAMENTO	€.	€ 5.866,67	€ 5.866,67	€ 5.866,67	€ 3.666,67	
NESSUN IMPIANTO	€.					
STATO MANUTENZIC #	€.	€ 14.025,00	€ 31.400,00	€ 37.175,00	€ 20.000,00	
CLASSE ENERGET. ##	€.					
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 725,00	€ 1.750,00	€ 1.725,00	€ 894,00	

\*\*\* il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

Dall'analisi dei prezzi marginali e dalle conseguenti valutazioni si desume il valore di mercato del subject, che raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare, come deriva dalla corrispondente comparazione con gli immobili presi a confronto.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE												
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			IMMOBILE D		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		123.250,00	€		297.500,00	€		293.250,00	€		178.800,00
DATA	-€ 60,42	+	€ 60,42	-€ 145,83	+	€ 1.020,83	-€ 143,75	+	€ 862,50	-€ 74,50	+	€ 74,50
SUP. PRINCIPALE	€ 1.972,09	+	€ 1.972,09	€ 1.972,09	-	-€ 98.604,57	€ 1.972,09	-	-€ 151.851,04	€ 1.972,09	-	-€ 19.720,91
SUP. VERANDA	€ 986,05	+	€ 8.874,41	€ 986,05	+	€ 8.874,41	€ 986,05	+	€ 8.874,41	€ 986,05	+	€ 8.874,41
SUP. PORTICATO	€ 690,23	+	€ -	€ 690,23	+	€ -	€ 690,23	+	€ -	€ 690,23	+	€ -
SUP. SOTTOSCALA	€ 394,42	+	€ -	€ 394,42	+	€ -	€ 394,42	+	€ -	€ 394,42	+	€ -
ALTRA SUPERFICIE	€ 591,63	+	€ 23.369,28	€ 591,63	+	€ 23.369,28	€ 591,63	+	€ 23.369,28	€ 591,63	+	€ 23.369,28
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 197,21	-	-€ 6.113,48	€ 197,21	+	€ -	€ 197,21	+	€ -	€ 197,21	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 157,77	+	€ 20.039,60	€ 157,77	-	-€ 8.358,51	€ 157,77	+	€ 10.573,57	€ 157,77	-	-€ 11.513,86
SUP. GARAGE	€ 986,05	+	€ -	€ 986,05	+	€ -	€ 986,05	-	-€ 17.748,82	€ 986,05	+	€ -
SUP. P. AUTO SCOP	€ 591,63	+	€ 14.199,06	€ 591,63	+	€ -	€ 591,63	+	€ 6.507,90	€ 591,63	+	€ 14.199,06
SERVIZI IGIENICI	€ 3.666,67	+	€ -	€ 3.666,67	+	€ -	€ 3.666,67	+	€ -	€ 3.666,67	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 7.714,29	+	€ -	€ 7.714,29	+	€ -	€ 7.714,29	+	€ -	€ 3.666,67	+	€ -
CONDIZIONAMENTO	€ 5.866,67	+	€ 5.866,67	€ 5.866,67	+	€ -	€ 5.866,67	+	€ 5.866,67	€ 3.666,67	+	€ -
NESSUN IMPIANTO		+			+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 14.025,00	+	€ 7.012,50	€ 31.400,00	-	-€ 31.400,00	€ 37.175,00	+	€ 18.587,50	€ 20.000,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.		+			+			+			+	
LIVELLO DI PIANO	€ 725,00	+	€ -	€ 1.750,00	+	€ -	€ 1.725,00	+	€ -	€ 894,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		198.530,55	€		192.401,44	€		198.291,96	€		194.082,48

Di seguito si riporta la verifica dell'attendibilità della stima,

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C-D	3,19
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	3,19
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	0,12
divergenza percentuale assoluta (d%) A-D	2,29
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	3,06
divergenza percentuale assoluta (d%) B-D	0,87
divergenza percentuale assoluta (d%) C-D	2,17

E nell'ultima tabella si riporta il peso attribuito ai singoli comparabili e la determinazione del più probabile valore di mercato atteso del subject.

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile			
Comparabile A	25%		
Comparabile B	25%		
Comparabile C	25%		
Comparabile D	25%		
Valore atteso del Subject		€	195.826,61
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>		€	<b>196.000,00</b>

Dalla media analitica dei valori elaborati si desume il **valore di mercato atteso** dell'unità immobiliare (*subject*), che è di € 195.826,61, in cifra tonda **€ 196.000,00 (centonovantaseimila/00)**.

## 180.2 VALORE A BASE D'ASTA

In considerazione dei fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che ritiene congruo quantificare nel 13% da cui:



Valore di mercato in cifra tonda		€	196.000,00
Ribasso d'Asta	-13%	-€	25.480,00
Valore a base d'asta		€	170.520,00
Valore a base d'asta in cifra tonda		€	<b>171.000,00</b>

Dalla tabella che precede si evince il prezzo base d'asta di € 170.520,00 ed in cifra tonda pari a **€ 171.000,00 (centosettantunomila/00)**.

### 180.3 OFFERTA MINIMA

Restando nell'ambito della vendita forzata non si può non tener presente il disposto normativo<sup>(180)</sup> che permette all'offerente di formulare offerte inferiori alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

Valore a base d'asta in cifra tonda		€	171.000,00
ribasso offerta minima	-25%	-€	42.750,00
Offerta massimo ribasso su base d'asta		€	<b>128.250,00</b>

Dalla tabella che precede si evince l'offerta minima determinata in **€ 128.250,00**.

### 181 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, e relativamente al lotto in argomento, si riportano in sintesi nella tabella che segue i valori ottenuti:

**181.1 VALORE DI MERCATO (IN CIFRA TONDA) € 196.000,00**

<sup>(180)</sup> cfr. art. 571 C.p.C.

**181.2 VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 171.000,00**

**181.3 OFFERTA MINIMA**

**€**

**128.250,00**

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 171.000,00 (centosettantunomila/00)**.

