

**LOTTO 1 – UNITÀ ABITATIVA ADIBITA A CAV CONTRADDISTINTA COL SUB.
"606" (INT. 6) E DUE POSTI AUTO CONTRADDISTINTI CON I SUBB. "661
E 662"**

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il **Lotto 1** 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 6, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, due wc, doccia, disimpegno oltre una serra solare, un pergolato e una corte esclusiva mq. 208. L'unità immobiliare misura una superficie commerciale di circa 106 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; tornando nel soggiorno, attraverso un disimpegno entriamo nella zona notte: a destra troviamo un bagno, un wc ed una camera, mentre sulla sinistra del disimpegno troviamo ancora un bagno, un wc ed una camera con una vasca idromassaggi all'interno. Di fronte al disimpegno c'è una doccia. 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 indicate al certificato di agibilità.

Sono compresi due posti auto posti in prossimità della pubblica via Gorizia.

4 CONFINI

L'unità abitativa compresa nel "Lotto 1" confina con il subalterno 605, il subalterno 607 e il subalterno 695 (corte comune), i posti confinano con i sub 660 e 663, salvo se altri.

5 DATI CATASTALI

Il seguente bene, compreso nel "Lotto 1" della presente relazione di stima, è riportato in Catasto in ditta alla "xxxxxxxxxxxx", con sede in xxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), 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

5.1 P.LLA 165 SUB 606 (UNITÀ ABITATIVA E CORTE)

cat. A/2 - cl. 5 - vani 6 - S cat. totale 101 mq rendita € 914,13

5.2 P.LLA 165 SUB 661 (POSTO AUTO SCOPERTO)

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

5.3 P.LLA 165 SUB 662 (POSTO AUTO SCOPERTO)

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

5.4 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 è conforme allo stato di fatto in quanto non 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 606 deriva in forza di denuncia di variazione registrata in data 7 ottobre 2011 al n. xxxxx.1/2011 (protocollo n. LI01xxxxx) 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. xxx.1/2009 (protocollo n. LI000xxxxx) 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. xxx.C.1/1988; 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. xxxxxx.2/2011 (protocollo n. LI015xxxx) 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. xxx.1/1988 (protocollo n. 125xxx) 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 tipo mappale registrata in data 23 settembre 2011 al numero 150 xxx. 16/2011 (protocollo n. LI01 5 x xxxxx) 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 17xxx1.1/2009 (protocollo n. LI 017 3951) 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. 16xxxx1/2007 (protocollo n. LI 0168xxx) 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. 1xxx 5.1/2009 (protocollo n. LI01xxxx51) 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.173xxx.1/2009 (protocollo n. LI01xxx51) 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.*

168xx.1/2007 (protocollo numero LI 0168xxx) 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. xxx.1/1988 (protocollo n. 12xxx1) 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. 173xxx.1/2009 (protocollo n. LI0173xxx) 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. 36xxx.1/2009 (protocollo n. LI0036xxx) 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. 168xxx.1/2007 (protocollo n. LI0168xxx) 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 | |
| | sommano | | 17.620 |
| p.IIA | 165 | | tutte acquistate, in maggiore consistenza, con atto trascritto a Livorno al n° 277/2006 particolare |
| p.IIA | 329 | deriva da | |
| p.IIA | 331 | deriva da | |
| p.IIA | 338 | deriva da | |
| p.IIA | 365 | deriva da | |
| | | | |

6 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

6.1 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. xxx/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. xxx/2007/2, del 29 dicembre 2009 n. xxx/2007/3, del 16 maggio 2011 n. xxx/2007/4 e del 19 gennaio 2012 n. xxx/2007/5.

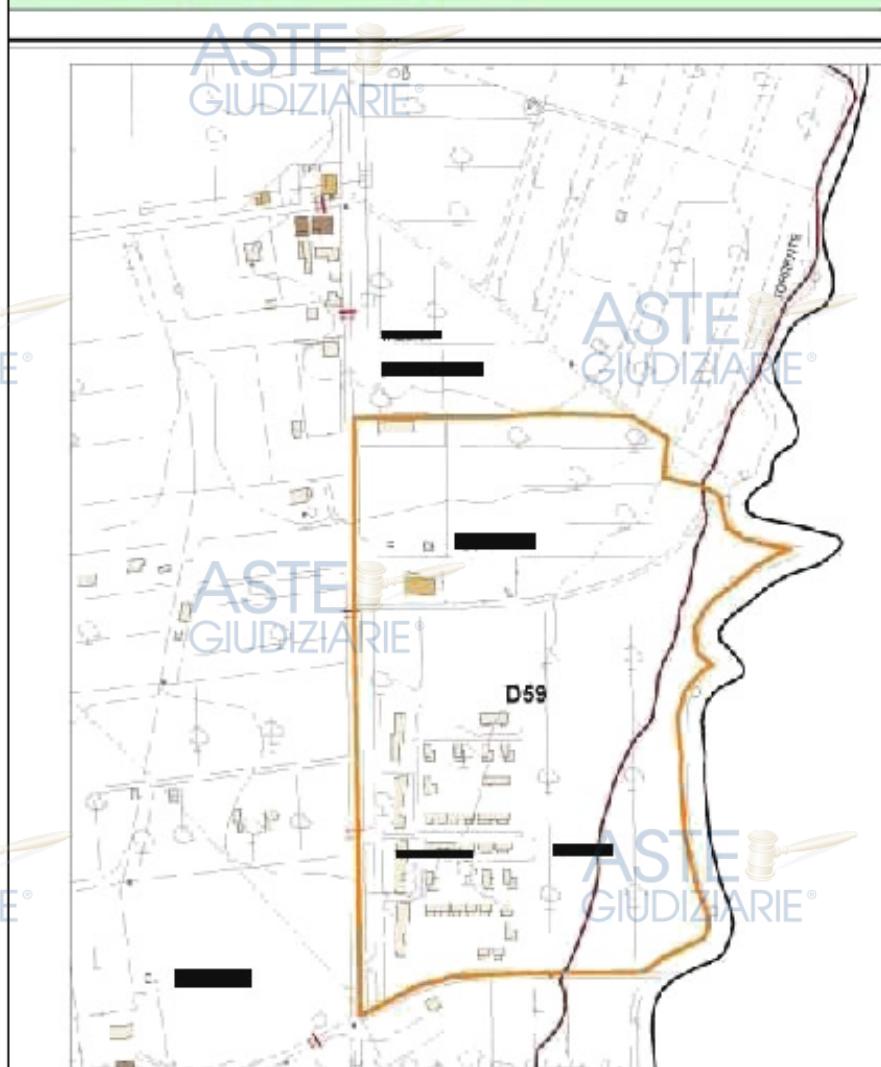
La pratica del Genio Civile di Livorno è la n. 32825, Prot. 168758 del 25/06/2009. Le opere strutturali sono state collaudate con certificato 22/03/2012, Prot. 8xxxx6N.60.

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. 108.029 è stata trascritta a Livorno in data 21/05/2008 al n° xxxx 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. xx.850 trascritta a Livorno in data 13/05/2019 al n° xxxx 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"**

Estratto cartografia R.U. - scala 1 : 5000

R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Area in prossimità dell'uscita della variante Aurelia.

Obiettivi

Realizzazione di un centro benessere attraverso il recupero e l'ampliamento della volumetria esistente.

Destinazione d'uso

Strutture ricettive lettera a1) 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 Strutture.

Attività urbane lettera a1), b), c) così come definiti dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutture.

Residenza

Interventi ammessi-Quantità insediabili

Attività urbane e attività ricettive lettera a1) per un minimo di 2/3 del volume esistente.

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

Sul in ampliamento mq. 4.000 di cui:

- Attività ricettive fino ad un massimo di mq.

3.000 di tipo a1) (è consentita la destinazione ad attività ricettive lettera b, per un massimo di 1/3 di tale superficie, ai sensi art. 1.4bis delle NTA del RU)

- Attività urbane fino ad un massimo di mq.

1.000 di tipo a), b), ed c);

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norme generali del R.U.

Prescrizioni specifiche

l'edificazione è ammessa all'interno della fascia edificabile indicata nella scheda per una profondità massima di ml. 130 dalla Via Gorizia.

Le attività urbane devono essere collegate al centro benessere che potrà essere realizzato oltre la fascia di ml 130

La superficie da destinarsi a residenza non dovrà superare quella attualmente destinata a tale uso

Riqualificazione del tratto viario antistante.

In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso fasce alberate con tipologie autoctone.

Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato

6.2 RISPONDENZA 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 non sono state rilevate incoerenze tra lo stato di fatto e lo stato derivante dai titoli abilitativi.

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⁽³⁾.

7 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.

7.1 TRASCRIZIONI A FAVORE

7.1.1 PART. 277 DEL 10/01/2006

⁽³⁾ *ndr.* vedi allegati in "Comune"

Atto di compravendita redatto dal notaio **Anna Alterio**, del 27/12/2005, rep. 74.xxx/13.596, in forza del quale la società xxx, per la quota di 1/1, acquista da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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:

7.1.1.1 PART. 11xxx DEL 14/11/2008

al Sig. xxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxil bene è pervenuto in dipendenza di
successione, ex lege in morte del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
apertasi in data 4 agosto 2004, di cui alla dichiarazione registrata il 29
marzo 2005 al n. xx vol. 9xx/5 con precisazione dell'erede che accettava
tale eredità in forza di atto redatto dal Notaio FERRUCCIO Valerio, in
data 12 gennaio 2006 n. xxxxxxx7.978 di repertorio e trascritta a
Livorno il 27 ottobre 2008 ai n.ri xxxx/10803, relativamente agli
immobili al tempo censiti al Catasto Terreni al foglio **11** particella **56** di
Ha 09.29.10.

7.1.1.2 PART. 2xxx DEL 03/04/1990

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

7.1.1.3 PART. xx DEL 05/01/1967

al Sig. xxx
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.

7.2 TRASCRIZIONI CONTRO

7.2.1 PART. 5xxx DEL 21/05/2008

Atto notarile – **convenzione edilizia** redatta da Notaio TAMMA Francesco Paolo rep. 10xxx9/13330 del 13/05/2008 a favore del **COMUNE DI CECINA**, c.f. 00199700493 contro, xxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che riguarda, oltre ad altri beni, tutte le unità immobiliari comprese nel pignoramento - Part. 8xxx del 28/09/2020 - ad eccezione del sub. 695 della particella 165 che costituisce corte a comune.

7.2.2

PART. 6xxx E 6xxx DEL 22/06/2012

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta da Notaio ALTERIO Anna rep. 81428/17122 del 07/06/2012 a favore di **ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.**, c.f. 05779711000 contro, xxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx grava, oltre che su altri beni, l'immobile identificato al C.F. al fg. 11 particella 165 subalterno 695.

7.2.3

PART. 5xxx DEL 13/05/2019

Atto notarile – **convenzione edilizia** redatta da Notaio ALTERIO Anna rep. 84850/19382 del 02/05/2019 a favore del **COMUNE DI CECINA**, c.f. 00199700493 contro, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxx che riguarda, oltre ad altri beni, tutte le unità immobiliari comprese nel pignoramento - Part. 8xxx del 28/09/2020 - ad eccezione del sub. 695 della particella 165 che costituisce corte a comune.

7.2.4

PART. 8xxx DEL 28/09/2020

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento del **Funzionario U.N.E.P.** di Livorno rep. 2410 del 08/09/2020 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx contro, xxx xxxxxxxxxxxxxxx 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 preceitto...»*

7.2.5 PART. 6XXX DEL 20/05/2022

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento del **Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno** rep. 1211 del 21/03/2022 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro,xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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**;

7.2.6 PART. 8XX DEL 25/01/2024

Atto giudiziario – **sentenza dichiarativa di fallimento** nascente da provvedimento del **Tribunale di Livorno** rep. 5/2023 del 14/12/2023 a favore di **Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxx** contro, **xx** 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.lla **299**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **303**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **305**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **306**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **307**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **308**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **328**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **332**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **334**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **335**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **336**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **339**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **341**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **363**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **364**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **55**

7.3 ISCRIZIONI CONTRO

7.3.1 PART. 887 DEL 03/03/2010

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 19/02/2010 rep. 79xxx/15879, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO C.CCI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Castagneto C.cci (LI) c.f.: 00149160491, contro **xxxxxxxxxxxx** **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8xxx 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 887/2013 che include la corte comune identificata al CF p.lla 165 sub 695, che di seguito si elencano.

7.3.1.1 ANN. 8xx DEL 02/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.1.2 ANN. 1xx DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.1.3 ANN. 2xx DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.1.4 ANN. 5x DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.2 PART. 1xx DEL 21/04/2011

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 11/07/2014 rep. 82xxx/17828, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO C.CCI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Castagneto C.cci (LI) c.f.: 00149160491, contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale debitore ipotecario e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale terzi datore di ipoteca, gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8858 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 888/2013 che include la corte comune identificata al CF p.lla 165 sub 695, che di seguito si elencano.

7.3.2.1 ANN. 8xx DEL 02/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.2.2 ANN. 1xx DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.2.3 ANN. 2xxx DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)**7.3.2.4 ANN. 5x DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)****7.3.2.5 ANN. 5x DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)****7.3.3 PART. 3x DEL 09/01/2014**

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 27/12/2013 rep. 8xxx2/17671, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SpA con sede in Volterra (PI) c.f.: 01225610508, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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.

7.3.4 PART. 1xxx DEL 17/07/2014

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 11/07/2014 rep. 8xxx5/17828, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO C.CCI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Castagneto C,cci (LI) c.f.: 00149160491, contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale debitore ipotecario e **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** il **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** quale terzi datore di ipoteca, gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8xxx 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 che di seguito si elencano.

7.3.4.1 ANN. 1xxx DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.4.2 ANN. 2xxx DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.4.3 ANN. 5x DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.4.4 ANN. 6x DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5 PART. 1xxx DEL 17/04/2019

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 19/03/2019 rep. 921, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** con sede in Siena (SI) c.f.: 00884060526, contro xxx gravante oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8xxx 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.

7.3.5.1 ANN. 7xx DEL 26/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5.2 ANN. 2xxx DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5.3 ANN. 2xxx DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5.4 ANN. 7xx DEL 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5.5 ANN. 8xx DEL 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5.6 ANN. 1xxx DEL 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6 PART. 2xxx DEL 11/07/2019

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 10/06/2019 rep. 1869, a favore di **BANCA BPM S.P.A.** con sede in Milano (MI) c.f.: 09722490969, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8xxx 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.

7.3.6.1 ANN. 5x DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6.2 ANN. 2xxx DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6.3 ANN. 2xxx DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6.4 ANN. 7xx DEL 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6.5 ANN. 8xx DEL 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6.6 ANN. 1xx DEL 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.7 PART. 3xxx DEL 28/12/2020

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 20/03/2017 rep. 393, a favore di **BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Sovicille (SI) c.f.: 03518350545, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà dei seguenti beni:

— Unità immobiliare fg **11** di Cecina p.la **165** sub. **606**

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.

7.3.7.1 ANN. 7xx DEL 26/03/2021 (RIDUZIONE DI SOMMA)

7.3.8 PART. 4x DEL 12/01/2021

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 20/03/2017 rep. 393, a favore di **BANCA CENTRO – CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Sovicille (SI) c.f.: 03518350545, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà dei seguenti beni:

- Unità immobiliare fg **11** di Cecina p.la **165** sub. **606**

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.

8 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.



9 GRAVAMI E SERVITÙ

9.1 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. 1xx.029 trascritta a Livorno in data 21/05/2008 al n° 5xxx e atto Notaio Anna Alterio in data 02/05/2019 rep. 84.xxx trascritta a Livorno in data 13/05/2019 al n° 5xxx particolare. Si evidenzia in particolare l'impegno assunto dalla società xxxxxxxxx **«... 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.

9.2 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 8xxx/6389 ed 8xxx/6390, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 7 giugno 2012 n. 81.xxx/17.122 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⁽⁴⁾ ha costituito a favore dell'Enel Distribuzione s.p.a. servitu' 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⁽⁵⁾. La parte concedente ha costituito a favore di Enel Distribuzione s.p.a., 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 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 Enel Distribuzione s.p.a., 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

⁽⁴⁾ ndr. società xxxxxxxxxxxx

⁽⁵⁾ ndr. la planimetria è allegata all'atto che ha costituito la servitù.

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...».

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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.

10 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.

11 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Riguardo alla valutazione del bene, si procede andando a ricavare: **il valore di mercato, il valore a base d'asta e l'offerta minima.**

11.1 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 similari vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽⁶⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽⁷⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽⁸⁾.

⁽⁶⁾ cfr. IVS 2007 - S.1, 3.1

⁽⁷⁾ cfr. *ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)*

⁽⁸⁾ cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁽⁹⁾, quello *finanziario*⁽¹⁰⁾ e quello dei *costi*⁽¹¹⁾, 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 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

⁽⁹⁾ *ndr.* Sales comparison approach
⁽¹⁰⁾ *ndr.* Incombe capitalisation approach
⁽¹¹⁾ *ndr.* Cost approach

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.

11.1.1 BENI COMPARABILI

11.1.1.1 COMPARABILE - A - TT 6850/2025

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 linda (SEL) di circa 53 mq.

11.1.1.2 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 Terriccio 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 linda (SEL) di circa 104 mq.

11.1.1.3 COMPARABILE – C – TT 15666/2024

Atto di compravendita notaio Francesco Carsillo, in data 11/12/2024 che tratta un immobile compreso nel complesso "Il

Gelso" 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 linda (SEL) di circa 131 mq.

11.1.1.4 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 linda (SEL) di circa 64 mq.

11.1.2 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 | 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 |
| SUP. PRINCIPALE ^ | mq. | 53 | 104 | 131 | 64 |
| SUP.VERANDA | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUP. PORTICATO | mq. | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| SUP. SOTTOSCALA | mq. | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| ALTRA SUPERFICIE | mq. | 0 | 0 | 0 | 12,54 |
| SUP.GIARD <2 v.S.P. | mq. | 31 | 0 | 0 | 0,00 |
| SUP.GIARD>2 v.S.P. | mq. | 0 | 180 | 60 | 200 |
| SUP.GARAGE | mq. | 0 | 0 | 18 | 0 |
| SUP.P.AUTO SCOP | mq. | 0 | 24 | 13 | 0 |
| SERVIZI IGIENICI | n° | 1 | 1 | 1 | 1 |
| RISCALDAMENTO | n° | 1 | 1 | 1 | 1 |
| CONDIZIONAMENTO | n° | 0 | 1 | 0 | 1 |
| NESSUN IMPIANTO | n° | | | | |
| STATO MANUTENZIONE | n° # | 3,5 | 5 | 3,5 | 4 |
| CLASSE ENERGET. | n° ## | | | | |
| LIVELLO DI PIANO | n° | 0 | 0 | 0 | 0 |

Di seguito le scale e unità di misura assunte:

| SCALE E UNITA' DI MISURA | | |
|---------------------------------|--------------|------------|
| stato manutenzione | | |
| # | scadente | 1 |
| | mediocre | 2 |
| | normale | 3 |
| | discreto | 4 |
| | ottimo | 5 |
| costo a mq. | | € 220,00 |
| classe energetica | | |
| ## | classe E-F-G | 1 |
| | classe D | 2 |
| | classe C | 3 |
| | classe B | 4 |
| | classe A | 5 |
| costo a €/m ² classe | | |
| servizi igienici | | |
| costo a nuovo | | € 5.000,00 |
| vetustà | | 8 |
| vita utile attesa | | 30 |
| costo deprezzato | | € 3.666,67 |

| impianto : riscaldamento | | |
|---------------------------------|------------------|----------|
| costo a nuovo | € | 8.000,00 |
| vetustà | | 8 |
| vita utile attesa | | 35 |
| costo deprezzato | € | 6.171,43 |
| altro impianto: condizionamento | | |
| costo a nuovo | € | 8.000,00 |
| vetustà | | 8 |
| vita utile attesa | | 30 |
| costo deprezzato | € | 5.866,67 |
| altro impianto: nessun impianto | | |
| costo a nuovo | | |
| vetustà | | |
| vita utile attesa | | |
| costo deprezzato | | |
| data | | |
| * | incremento annuo | 0,50% |
| livello di piano | | |
| ** | incremento piano | 0,50% |

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

| 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 | €. | € 6.171,43 | € 6.171,43 | € 6.171,43 | € 3.666,67 |
| CONDIZIONAMENTO | €. | € 5.866,67 | € 5.866,67 | € 5.866,67 | € 3.666,67 |
| NESSUN IMPIANTO | €. | | | | |
| STATO MANUTENZIONE # | €. | € 12.342,00 | € 27.632,00 | € 32.714,00 | € 17.600,00 |
| CLASSE ENERGET. ## | €. | | | | |
| LIVELLO DI PIANO ** | €. | € 725,00 | € 1.750,00 | € 1.725,00 | € 894,00 |

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 |
| 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 | + | € 37.469,74 | € 1.972,09 | - | -€ 63.106,93 | € 1.972,09 | - | -€ 116.353,40 | € 1.972,09 | + | € 15.776,73 |
| SUP.VERANDA | € 986,05 | + | € 13.094,69 | € 986,05 | + | € 13.094,69 | € 986,05 | + | € 13.094,69 | € 986,05 | + | € 13.094,69 |
| SUP. PORTICATO | € 690,23 | + | € - | € 690,23 | + | € - | € 690,23 | + | € - | € 690,23 | + | € - |
| SUP. SOTTOSCALA | € 394,42 | + | € - | € 394,42 | + | € - | € 394,42 | + | € - | € 394,42 | + | € - |
| ALTRA SUPERFICIE | € 591,63 | + | € 7.419,01 | € 591,63 | + | € 7.419,01 | € 591,63 | + | € 7.419,01 | € 591,63 | + | € 7.419,01 |
| 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 | + | € 32.815,60 | € 157,77 | + | € 4.417,48 | € 157,77 | + | € 23.349,56 | € 157,77 | + | € 1.262,14 |
| 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 | € 6.171,43 | + | € - | € 6.171,43 | + | € - | € 6.171,43 | + | € - | € 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 | € 12.342,00 | + | € 6.171,00 | € 27.632,00 | - | -€ 27.632,00 | € 32.714,00 | + | € 16.357,00 | € 17.600,00 | + | € - |
| CLASSE ENERGET. | | | | | | | | | | | | |
| LIVELLO DI PIANO | € 725,00 | + | € - | € 1.750,00 | + | € - | € 1.725,00 | + | € - | € 894,00 | + | € - |
| PREZZO CORRETTO | € | | 234.232,69 | € | | 232.713,09 | € | | 232.605,11 | € | | 230.626,12 |

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 | 1,56 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B | 0,65 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C | 0,70 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-D | 1,56 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C | 0,05 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-D | 0,90 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) C-D | 0,86 |

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 | | € 232.544,25 |
| Valore di mercato in cifra tonda | | € 233.000,00 |

Dalla media analitica dei valori elaborati si desume il valore di mercato atteso dell'unità immobiliare (*subject*), che è di € 232.544,25, in cifra tonda € 233.000,00.

11.2 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 | € | 233.000,00 |
| Ribasso d'Asta | -13% | € 30.290,00 |
| Valore a base d'asta | € | 202.710,00 |
| Valore a base d'asta in cifra tonda | € | 203.000,00 |

Dalla tabella che precede si evince il prezzo base d'asta di € 202.710,00 ed in cifra tonda pari a **€ 203.000,00** (duecentotremila/00).

11.3 OFFERTA MINIMA

Restando nell'ambito della vendita forzata non si può non tener presente il disposto normativo⁽¹²⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiore 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 | € | 203.000,00 |
| Valore a base d'asta in cifra tonda | € | 203.000,00 |
| ribasso offerta minima | -25% | € 50.750,00 |
| Offerta massimo ribasso su base d'asta | € | 152.250,00 |

Dalla tabella che precede si evince l'offerta minima determinata in € 152.250,00.

12 CONCLUSIONI

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

12.1 VALORE DI MERCATO (IN CIFRA TONDA) € 233.000,00

12.2 VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 203.000,00

⁽¹²⁾ cfr. art. 571 C.p.C.

12.3 OFFERTA MINIMA**€****152.250,00**

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 **€ 203.000,00 (duecentotremila/00)**.

