



TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 103/2024

PROCEDURA PROMOSSA:

XXXXXXXX
(C.F. XXXXXXXXXXXX)

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

GIUDICE DELLE ESECUZIONI :

Incarico: **Dott.ssa EMILIA GRASSI**
Prosecuzione: **Dott.ssa SIMONA CAPURSO**

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie
Sede in Pisa (PI)

PERIZIA IMMOBILIARE
CONSULENZA TECNICA RICOGNITIVA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
REVISIONATA AL 04/04/2025

CONSULENTE TECNICO INCARICATO:

Geom. MARCO CANESTRELLI
CF: CNSMRC63A03E625I

Albo Geometri e Geometri Laureati di Livorno n.881
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno n.141
Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore
Domicilio Professionale Via Spinelli, 15 - 57037 Portoferraio (LI)
Tel. Studio- Fax: 0565 916200 Tel. Segreteria 3518343158
Email: studiocanestrelli@virgilio.it - Pec: marco.canestrelli@geopec.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT./SSA SIMONA CAPURSO



esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 103/2024 R.G.

- Promossa da: XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX
- contro: XXXXXXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX
- esperto stimatore: GEOM. MARCO CANESTRELLI
- Data Decreto di nomina: 17.06.2024.
- Data trasmissione giuramento: 25.06.2024.
- Data udienza ex 569 cpc: 13.03.2025.



LOTTO UNICO

*Piena proprietà di Civile Abitazione, cantina, corte esclusiva antistante e giardino
ubicato in Cecina (LI), Viale della Repubblica n. 17 - Piano Terra e Seminterrato.*



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	Avv. XXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	AVV. XXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
	A favore di	XXXXXXXXXX (Nuda Proprietà) XXXXXXXXXXXXXXXX (Usufrutto)				
21.03.2016	notaio	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	data	21.06.2016	repertorio	5459
al	TRASCRIZIONE 2986/4555 DEL 27.03.2017					
	Ufficio	LIVORNO	data	10.02.2017	n. particolare	257/9990/17

Periodo dal	ATTO DIVISIONE					
	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
21.03.2016	notaio	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	data	25.10.1994	repertorio	43697
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data	09.11.1994	n. particolare	8670/13177

Periodo dal	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
09.11.1994	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE 8205/13550 DEL 18.11.1991					
	Ufficio	LIVORNO	data		n. particolare	56/677

Periodo dal	ATTO Scegliere un elemento.					
	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	0	data		n. particolare	

Periodo dal	ATTO Scegliere un elemento.					
	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	0	data		n. particolare	

Periodo dal	ATTO Scegliere un elemento.					
	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	0	data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--------------------------------------------------------------------	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Da raffronto tra Stato dei Luoghi e Autorizzato la sagomatura risulta sostanzialmente conforme anche se rileviamo seguenti discrepanze:

Piano Seminterrato:

- Modesto spostamento pareti interne e aperture;
- Difformità altezza.

Piano Terra

- Difformità pareti interne;
- Difformità altezze;
- Modesto spostamento aperture;
- Dimensionamento camera.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito	NO
--------------------------------------------------------------	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
------------------------------------------------------------------	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali		Tipo	Sezione		Foglio	Mappale		Sub.	
Diritto pignorato		piena proprietà	Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo SI Il titolo è opponibile alla procedura Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Civile abitazione e Cantina posta al Piano Terra rialzato e Seminterrato di fabbricato sito in Viale della Repubblica n. 17 del Comune di Cecina (LI).
Catastalmente distinto al Foglio 25 Part. 961 Sub. 601 Cat. A/2 cl. 3 vani 5 sup. catastale tot. 91 mq tot. escluso aree scoperte 84 mq Rendita € 568,10.
Civile abitazione composta da Ingresso, Soggiorno/Pranzo con Angolo cottura, Disimpegno, Bagno, Camera e Studio/Ripostiglio.
All'unità rialzata si accede mediante scalini posti su corte esclusiva antistante e prospiciente Viale della Repubblica
Cantina composta da locali solo in parte fruibili, a cui si accede da ingresso posto su detto Viale, percorrendo camminamento laterale fino alla parte retrostante il fabbricato ove insiste giardino e scala di ingresso. Annotiamo che ingresso, camminamento e porzione di giardino non sono in proprietà e non gravate da servitù di passo, pertanto interclusi.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 144.100,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	13.500,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ 130.600,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 116.721,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	13.500,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 103.221,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura NO

SOMMARIO:

PREMESSA.....	9
A) ANALISI PRELIMINARE.....	11
A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi.....	11
A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza.....	13
A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.....	23
A.4 Gravami sulla proprietà.....	39
A.5 Stato di possesso.....	40
A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale.....	40
A.7 Disciplina fiscale del trasferimento.....	40
A.8 Pendenze giudiziarie.....	40
A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.....	40
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	43
B.1 Descrizione del Bene.....	43
B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte.....	52
B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione.....	53
C) STIMA DEL BENE.....	53
C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti.....	53
C.2 Scelta del procedimento di stima.....	53
C.3 Determinazione del valore di mercato.....	53
C.4 Determinazione del prezzo base d'asta.....	57

PREMESSA

Contenente limiti e assunzioni agli accertamenti e valutazioni

Con udienza del 17/06/2024 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Emilia Grassi ha nominato quale Esperto Estimatore il Consulente Tecnico Geom. Marco Canestrelli Iscritto ad Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia Livorno al n.881, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al n. 141 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperti Estimatori, con Studio in Via Spinelli, N. 15 - 57037 Portoferraio (LI), con incarico di identificare, verificare e valutare il bene oggetto del procedimento ponendo i quesiti di cui al verbale (*Allegato 1*).

Che in data 25/06/2024 l'Esperto ha effettuato giuramento di rito (*Allegato 2*).

Le operazioni peritali si sono articolate di seguito:

Attività di Ufficio

- Acquisizione e studio della documentazione presente nel Fascicolo;

Agenzia del Territorio (LI)

- Estrazione copie, mediante accesso telematico all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Livorno, di Estratto di Mappa, Visura catastale, Scheda Planimetrica ed Elaborato Planimetrico in atti al fine di una preliminare individuazione dell'immobile oggetto di procedura e successivo confronto con lo stato dei luoghi (*Allegato 3*);

Ente Comunale - Comune di Cecina (LI)

- Richiesta Accesso Atti presso Ente Comunale- Ufficio Archivio, per reperimento Titoli Edilizi Autorizzativi al fine di eseguire cronologia procedurale amministrativa, ed effettuazione di confronto con lo stato dei luoghi (*Allegato 4*).

Luoghi - Rilevazioni

- In data 01/10/2024 (conseguentemente a richiesta di precedente posticipo da Parte debitrice pervenuta da Legale nel Settembre 2024) il CTU unitamente ad Incaricato XXX. nella persona del Dott. XXXXXXXXXXX, presenziava presso l'immobile oggetto di procedura.

In tale sessione non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile causa assenza esecutato, come da Verbale (*Allegato 5*).

In data 15/10/2024 il Custode incaricato, mediante ausilio di fabbro, è entrato in possesso dell'immobile.

In data 04/11/2024 il CTU ha potuto, unitamente a Tecnico di Studio e con il supporto dell'Incaricato XXXXX nella persona del Dott. XXXXXXXX, eseguire ricognizione dei luoghi, con visione completa ed effettuazione rilevazione manuale e strumentale dell'unità immobiliare e pertinenze con redazione di documentazione fotografica (*Allegato 6-7*);

Conservatoria Registri Immobiliari

- Ricerche, verifiche presso Ufficio preposto (*Allegato 8*).

Nota Precisativa

A seguito di Perizia Immobiliare - Consulenza Tecnica Ricognitiva Estimativa Giudiziaria depositata in data 11/03/2025 e successive Osservazioni di terzi (come da Nota Informativa del 24.03.2025), l'Ufficio del CTU ha eseguito obbligatoriamente accertamenti sui Titoli Edilizi forniti dall'Ente Comunale in seguito ad Istanza di Accesso Atti Tecnici Amministrativi (formulata in maniera generica) inoltrata in data 09/07/2024 avente prot. 3983/2024.

In data 25/03/2025 l'Ufficio del CTU effettuava sessione aggiuntiva presso gli Archivi Comunali, da cui scaturiva la presenza di ulteriori due Pratiche Edilizie relative all'immobile oggetto di Perizia (non rilasciate dall'Ente nella primaria visione e ritiro della documentazione Tecnica Amministrativa, nonostante la richiesta formulata con modalità generiche e cronistoria degli intestatari).

In data 26/03/2025 l'Ente Comunale ha provveduto ad inoltrare documentazione mancante (*Allegato 13*).

Il bene oggetto della seguente Perizia è Civile Abitazione, Cantina, Corte esclusiva antistante e giardino non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

VALORE DI STIMA AL LORDO	€ 144.100,00
VALORE BASE D'ASTA A LORDO	€ 116.721,00
CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	NESSUNA
ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI	SI
STATO DI POSSESSO	LIBERO
DIRITTI PRELAZIONE	NO
IMPOSTA APPLICABILE	Imposta di registro 9%
POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA)	Imposta di registro 2%

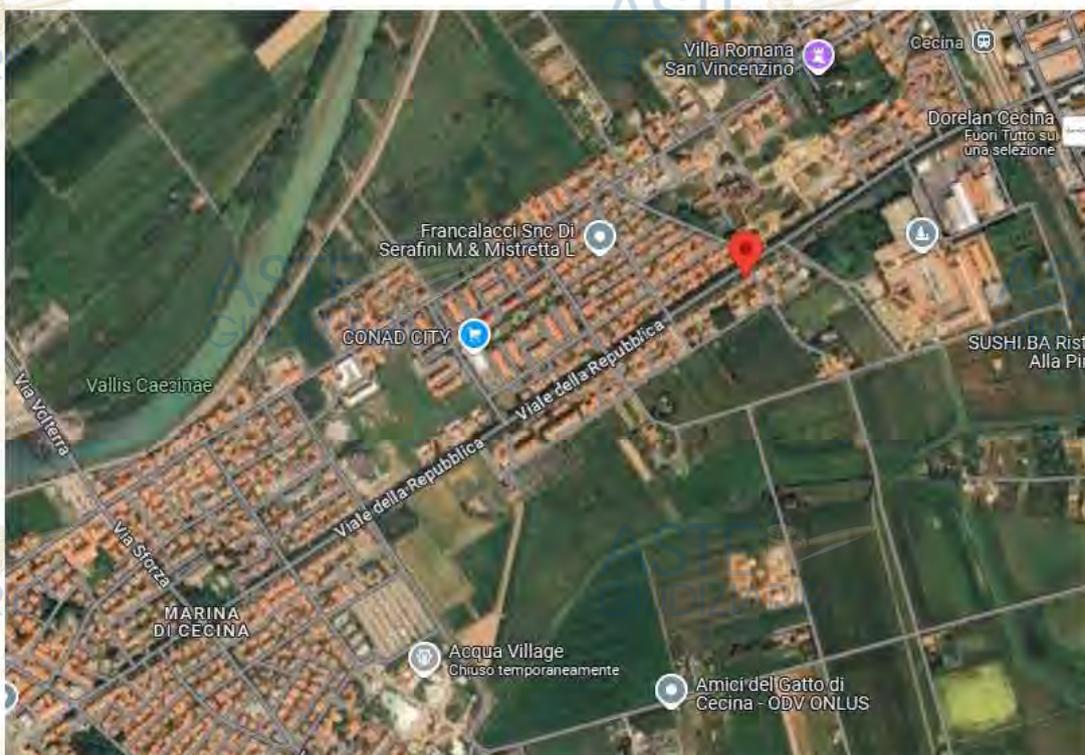
CAPITOLO**A) ANALISI PRELIMINARE**ELENCO SOTTOPUNTI**A.1 Inquadramento Immobiliare oggetto di analisi**

La presente Perizia Estimativa ha come oggetto, proprietà immobiliare sita in Viale della Repubblica di n. 17 nel Comune di Cecina (LI), al Piano Terra e Seminterrato di fabbricato che si sviluppa in due Piani fuori terra ed uno entrotterra; che non costituisce condominio.

Il Comune di Cecina, provincia di Livorno, si trova nella parte terminale della Val di Cecina, in prossimità della foce dell'omonimo fiume, nell'alta maremma; il suo territorio è prevalentemente pianeggiante.

L'unità abitativa oggetto di perizia è ubicata in zona residenziale posta tra Cecina e Marina.

L'area è ben fornita dei servizi essenziali quali fermate autobus, supermercati, bar/ristoranti, studi medici, officine e sito storico- Villa Romana; oltre ad area cimiteriale.





Stralcio Satellitare

Il fabbricato risulta edificato mediante Pratica Edilizia n. 57 del 1957, successivamente sopraelevato con Nulla Osta n. 7833 del 24/06/1966 (Pratica Edilizia n. 107/1966) e suddiviso con Concessione del 13/04/1992 Prot. 32482/91 (Pratica Edilizia 32a/1992).

L'unica Abitabilità riscontrata è del 08/09/1967 relativa alla Pratica Edilizia n. 107/1966.

L'edificio si sviluppa in due piani fuori terra composti da abitazioni di tipo civile ed un piano entrotterra (cantine/ magazzino).

La civile abitazione oggetto di esproprio è composta da:

- Civile abitazione posta al Piano Terra rialzato così organizzata Ingresso, Soggiorno/Pranzo con Angolo cottura, Disimpegno, Bagno, Camera e Studio/Ripostiglio.

All'unità si accede mediante breve scala situata in corte esclusiva prospiciente Viale della Repubblica.

- Cantina posta al Piano Seminterrato composta da locali, solo in parte agevolmente fruibili; vi si accede da ingresso sito su detto Viale, percorrendo camminamento laterale (non di proprietà e non soggetto a servitù di passo) fino alla parte retrostante del fabbricato ove insiste giardino e scala di accesso.

L'Unità immobiliare è intestata per la quota di 1/1 a XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX.

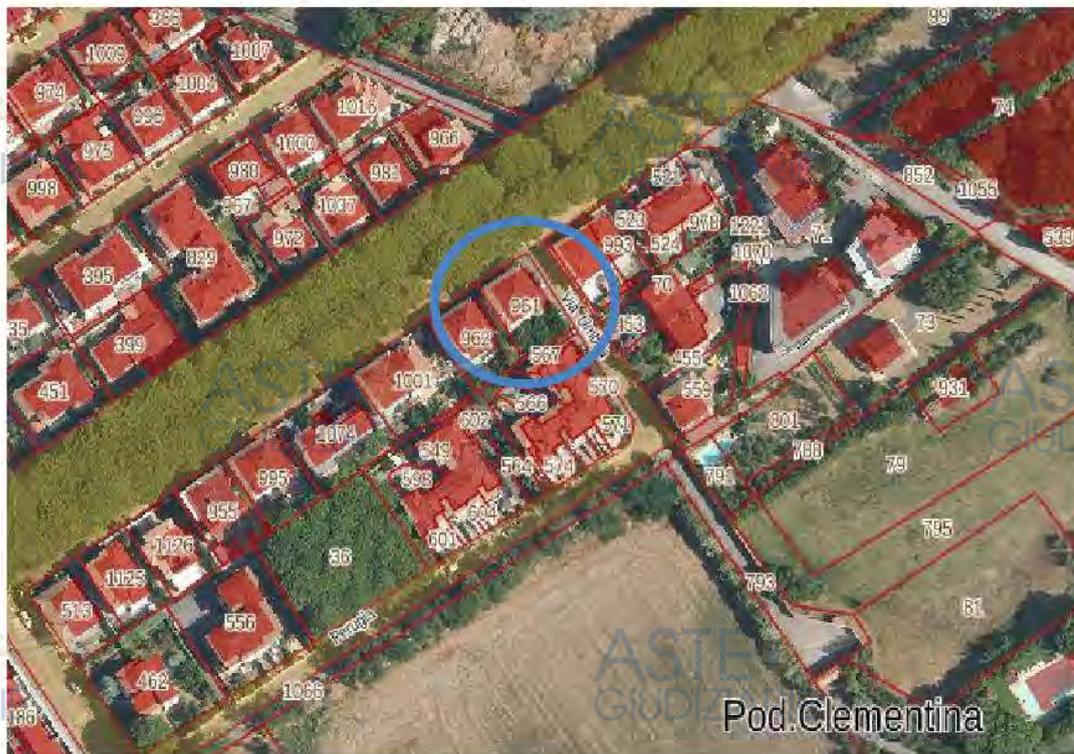
La titolarità è pervenuta mediante Denuncia di Successione di XXXXXXXXX - Ufficio di Livorno n. 257/9990/17 del 10/02/217, in virtù di Testamento – Notaio XXXXXXXXX con sede in Cecina pubblicato il 20/06/2016 registrato a Livorno il 21/06/2016 al n. 5459; e successiva riunione di Usufrutto del 06/11/2017 di [REDACTED]

Con tale Successione viene assegnato a XXXXXXXXX, nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXX, Nuda Proprietà di Immobile sito in Cecina distinta catastalmente al NCEU al Foglio 25 Part. 961 Sub. 601.

A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza

Piena proprietà di civile abitazione posta al Piano Terra, cantina al Piano Seminterrato e resede perinenziale sita nel Comune di Cecina- Viale della Repubblica n.17.

L'unità immobiliare risulta di proprietà per la quota di 1/1 a XXXXXXXXX, identificato attualmente al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al Foglio 25 Particella 961 sub. 601 categoria A/2 classe 3 vani 5 Superficie Catastale Tot. 91 mq, escluso aree scoperte 84 mq, rendita €.568,10.



*Estratto Cartografico Regione Toscana – Geoscopio
(Sovrapposizione Catasto e Urbanizzazione)*

ASTE GIUDIZIARIE VARIAZIONI CATASTALI IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

Civile Abitazione e Cantina

- 26/05/2017 *Variazione Classamento*(n.6093.1/2017)

Pratica n. LI0030341 in atti dal 26/05/2017

Foglio 25 Part. 961 Sub. 601 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita € 568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 24/05/2016 *Variazione di divisione* (n.10399.1/2016)

Pratica n. LI0036365 in atti dal 25/05/2016

Foglio 25 Part. 961 Sub. 601 (in precedenza 3) Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Tot. Superficie 91 mq escluse aree scoperte 84 mq Rendita € 568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 09/11/2015 *Superficie di impianto pubblicata*

Dati della Planimetria: data presentazione 17/11/1992 Prot. n.12109

Foglio 25 Part. 961 Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Tot. Superficie 92 mq escluse aree scoperte 83 mq Rendita € 568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 05/05/2007 *Variazione Modifica Identificativo* (n.21659.3/2007)

Pratica n. LI0061716 in atti dal 05/05/2007- Allineamento Mappe

Foglio 25 Part. 961 (in precedenza 211) Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita € 568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 17/11/1992 *Variazione CLS* (n.12109.1/1992)

Pratica n. LI0002406 in atti dal 11/01/2005

Foglio 25 Part. 211 Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani (in precedenza 6) Rendita €568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 17/11/1992 *Variazione Frazionamento* (n.12109.1/1992)

in atti dal 18/11/1992

Foglio 25 Part. 211 Sub. 3 (in precedenza 1) Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 01/01/1992 *Variazione quadro tariffario*

Foglio 25 Part. 211 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita Lire 1.320.000 Viale della Repubblica n.17 Piano T- S1

- 17/11/1992 Impianto meccanografico

**Foglio 25 Part. 211 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita Lire
1.380 Viale della Repubblica n.17 Piano T- S1**

CRONOLOGIA INTESTATARI IMMOBILE

Riportiamo cronologia intestatari immobile:

Civile Abitazione e Cantina

- dal 06/11/2017 ad oggi Proprietà 1/1 Ricongiungimento di Usufrutto del 06/11/2017

Voltura n. 8171.1/2017 Pratica n. LI00068848 in atti dal 06/12/2017

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- dal 20/03/2016 al 06/11/2017 derivante da Testamento Olografo del 20/03/2016

Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX sede Livorno (LI) Rep. 9743, UU Sede in Livorno

(LI) redistribuzione Volume 9990 registrato in data 10/02/2017 – Successione Voltura n.

1105.1/2017 Pratica n. LI0007625 in atti dal 10/02/2017

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Nuda

Proprietà 1000/1000;

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il

[REDACTED].

- dal 25/10/1994 al 24/05/2016 con diritto di proprietà per 1000/1000 con Atto di

Divisione del 25/10/1994, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX sede Cecina (LI) Rep.

43697, Voltura n. 8367.1/1994 in atti dal 13/02/1997

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- dal 17/11/1992 al 25/10/1994 Variazione – Frazionamento del 17/11/1992 (n.

12109.1/1992) in atti dal 18/11/1992- diritto di proprietà per 1/1.

XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED]

- dal 31/01/1990 al 17/11/1992 con diritto di proprietà per 1/2 con Denuncia nei passaggi

causa di morte del 31/01/1990, UR Sede Livorno (LI) Registrazione Volume 677 n. 56

registrato in data 29/06/1990- Voltura n. 6170.1/1990 pratica n. 142114 in atti dal

18/09/2001.

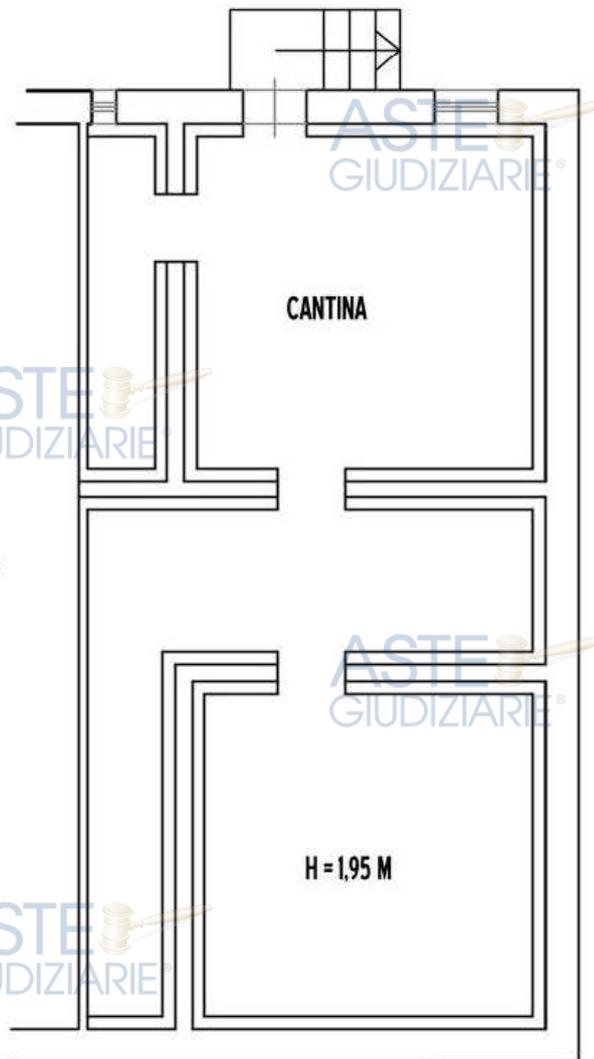
XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED];

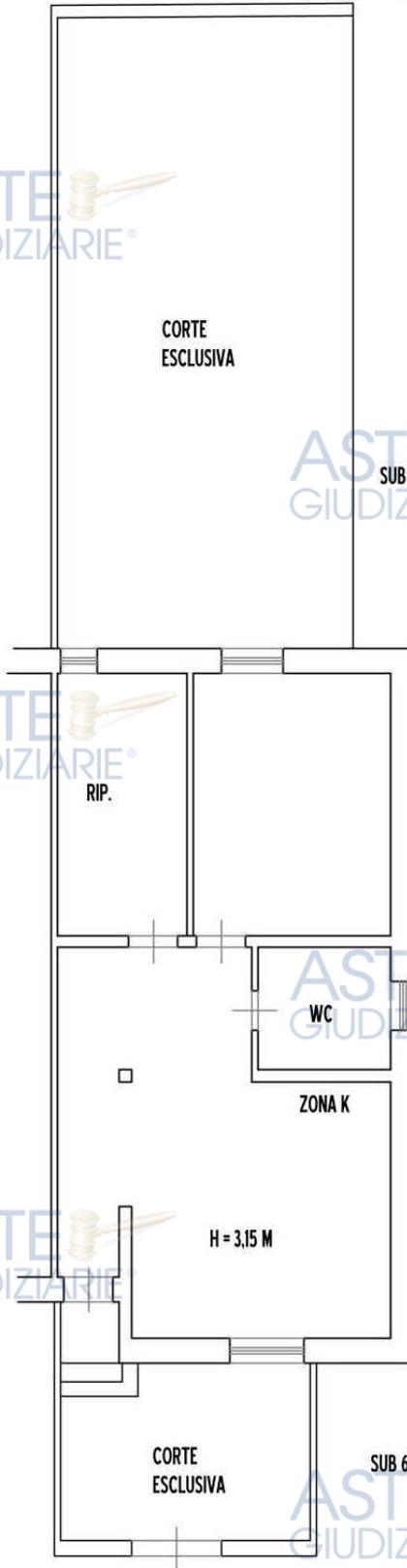
XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED].

RAFFRONTO TRA STATO CATASTALE E DEI LUOGHI

SCHEMA PLANIMETRICA CATASTALE LI0036365 DEL 25/05/2016

Piano Seminterrato- Cantina





v.le della Repubblica

ALTRA
PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE

ALTRA
PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE

ALTRA
PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

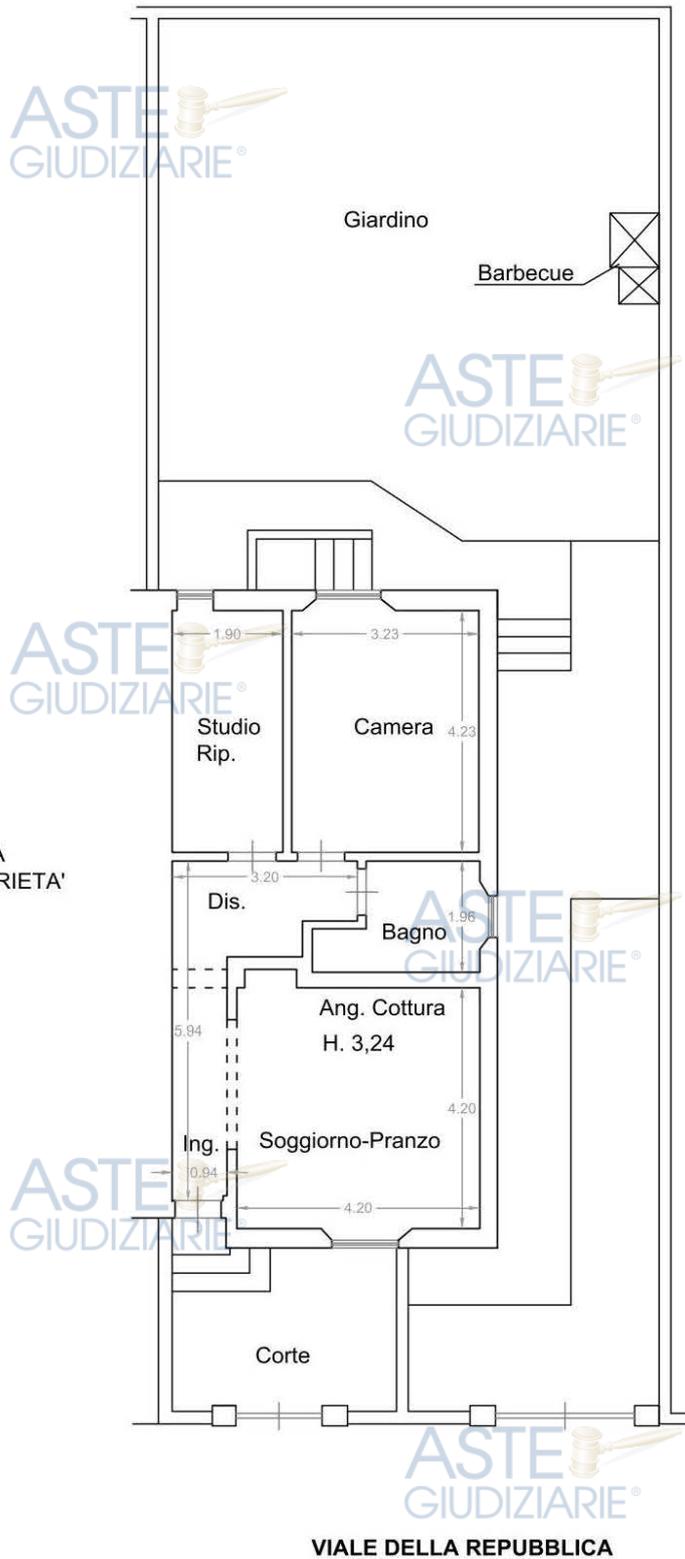
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VIALE DELLA REPUBBLICA

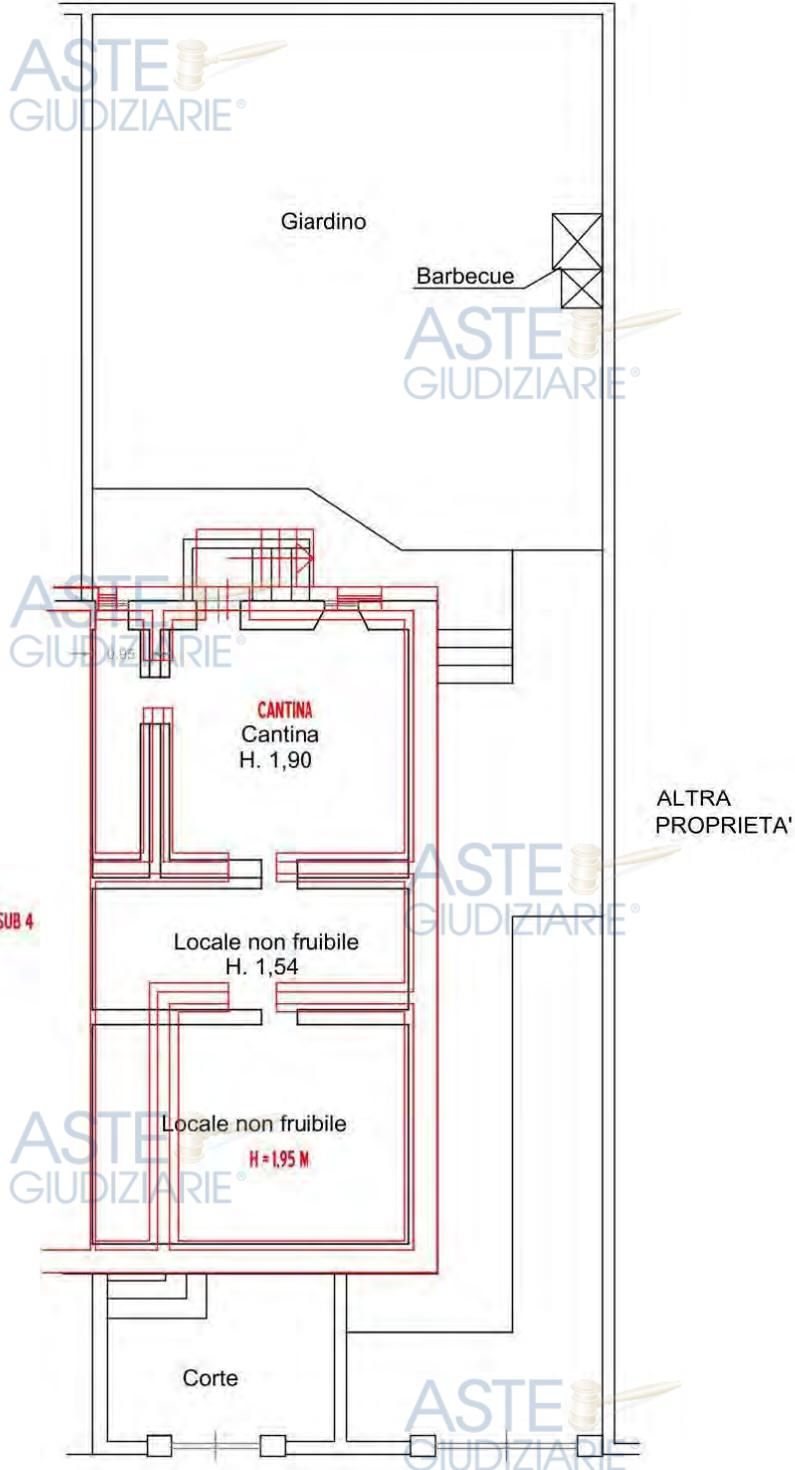
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



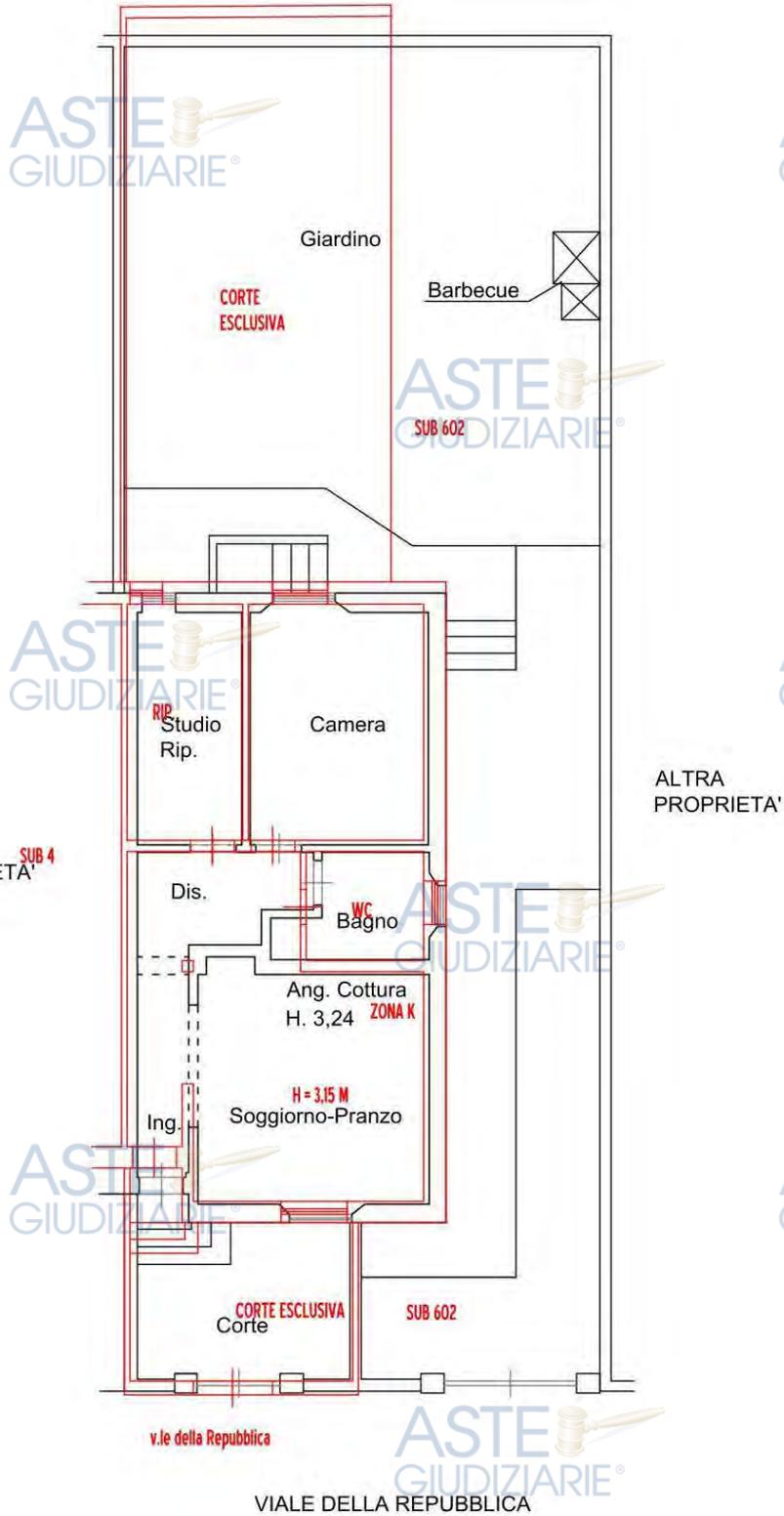
VIALE DELLA REPUBBLICA

ALTRA
PROPRIETA'



VIALE DELLA REPUBBLICA

ALTRA
PROPRIETA'



Da raffronto tra Scheda Planimetrica Catastale in atti (LI0036365 del 25/05/2016) con Stato dei Luoghi /rilevato indichiamo che la sagomatura risulta lievemente discrepante:

Piano Seminterrato

- Modesto spostamento di pareti interne e aperture;
- Difformità di altezze.

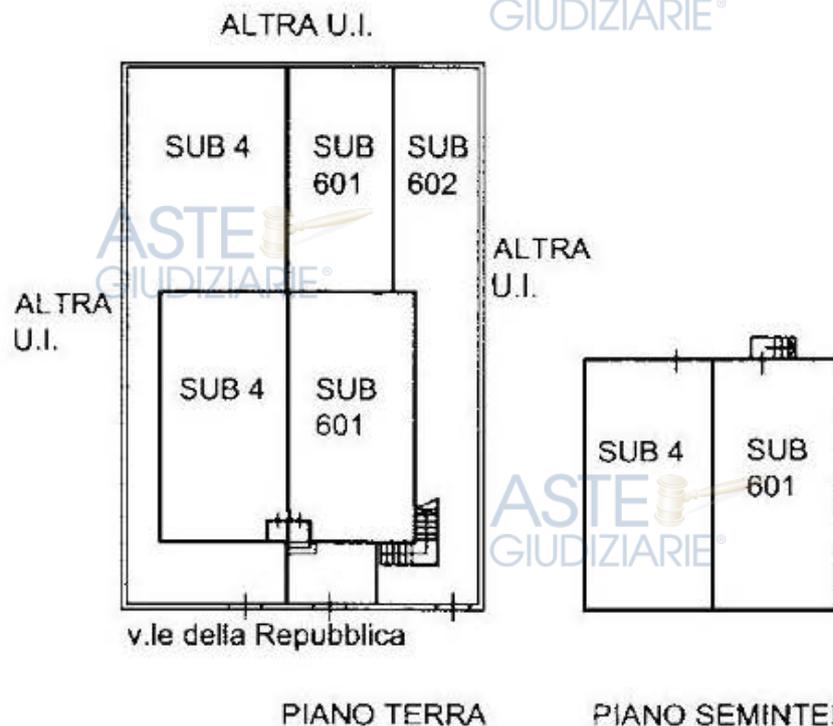
Piano Terra

- Difformità pareti interne;
- Difformità altezze;
- Modesto spostamento aperture.

Tali discrepanze e anomalie sono correggibili mediante predisposizione di Procedura di variazione catastale denominata DOCCA (Documenti Fabbricati) per un costo di circa 1.500,00 €.

Annotazioni su rappresentazioni grafiche

Precisiamo che il giardino rappresentato nello Stato Rilevato/dei Luoghi non risulta interamente a servizio dell'unità abitativa oggetto di perizia in quanto il camminamento di accesso e parte dello stesso (giardino) risultano in capo al Sub 602 Area Urbana avente intestatario XXXXXXXXXXXX come meglio visibile nell'Elaborato Planimetrico Catastale di seguito riportato.



Per completezza si è rappresentato graficamente l'intero in quanto sui luoghi non è accertabile l'effettiva divisione (assenza confine materiale).

Indichiamo inoltre che non si sono riscontrate servitù di genere.

CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante a:

- Nord con Strada Pubblica – Viale della Repubblica;
- Est con Sub 4- Civile abitazione (proprietà XXXXXXXXX),
- Sud giardino pertinenziale confinante con Part. 567 (proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX);
- Ovest con Sub. 602 Area Urbana (proprietà XXXXXXXXX).

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A seguito di Richiesta Atti Tecnici Edilizi Amministrativi depositata presso Ufficio preposto di Ente Comunale e successivi accessi presso Ufficio Archivio sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie:

- **Pratica Edilizia 15/1957** per Progetto di una villetta in Cecina Marina in XXXXXXXXX, intestatario XXXXXXXX.
- **Pratica Edilizia 1/1959** Autorizzazione n. 4617 del 12/06/1959 per costruzione di muretto di cinta prospiciente il fabbricato a condizioni che la ringhiera venga eseguita in ferro ed a elementi verticale, intestatario XXXXXXXX;
- **Pratica Edilizia 107/1966** Nulla Osta n. 7833 del 26/06/1966 per progetto di sopraelevazione edificio con relativa Autorizzazioni di Abitabilità del 08/09/1967 intestatario XXXXXXXXXXX;
- **Pratica Edilizia 202/1991** Concessione in sanatoria del 08/11/1991 Prot. n. 9515/91 e 12081/91 per opere abusive eseguite (realizzazione di locale interrato e modifiche esterne) al fabbricato posto in Viale della Repubblica n. 17, intestatario XXXXXXXXXXXXXXXX;
- **Pratica Edilizia 32a/1992** Concessione del 13/04/1992 Prot. n. 32482/91 per apportare delle modifiche interne ed esterne al fabbricato posto in Cecina – Viale della Repubblica 17, intestatario XXXXXXXXX.

Ulteriori verifiche eseguite presso gli Archivi Comunali (come indicato nella Nota precisativa) appuravano la presenza di aggiuntive due Pratiche Edilizie (fornite da Ente Comunale in data 26/03/2025):

- **Pratica Edilizia 938/2015** Autorizzazione Paesaggistica = Provvedimento n. 3 del 11/01/2016 per Modifiche esterne ed interne a civile abitazione; intestatario XXXXXXXX;
- **Pratica Edilizia 128/2016** Comunicazione Inizio Lavori Prot. n. 4616 del 12/02/2016 per “Modifiche interne ed esterne e manutenzione straordinaria dell’unità immobiliare posta in Cecina, Viale della Repubblica 17”, intestatario XXXXXXXXXX.

Da verifiche degli ultimi sopracitati Titoli Autorizzativi si constatava:

- Che la Pratica Edilizia 128/2016 è sprovvista di comunicazione di fine lavori e di relativo Stato ricognitivo finale;
- Che sui luoghi si riscontrano solo parzialmente la messa in opera degli interventi richiamati nella Pratiche Edilizie sopraindicate, più precisamente suddivisione della corte antistante e modifica scalinata di accesso al Piano Primo.

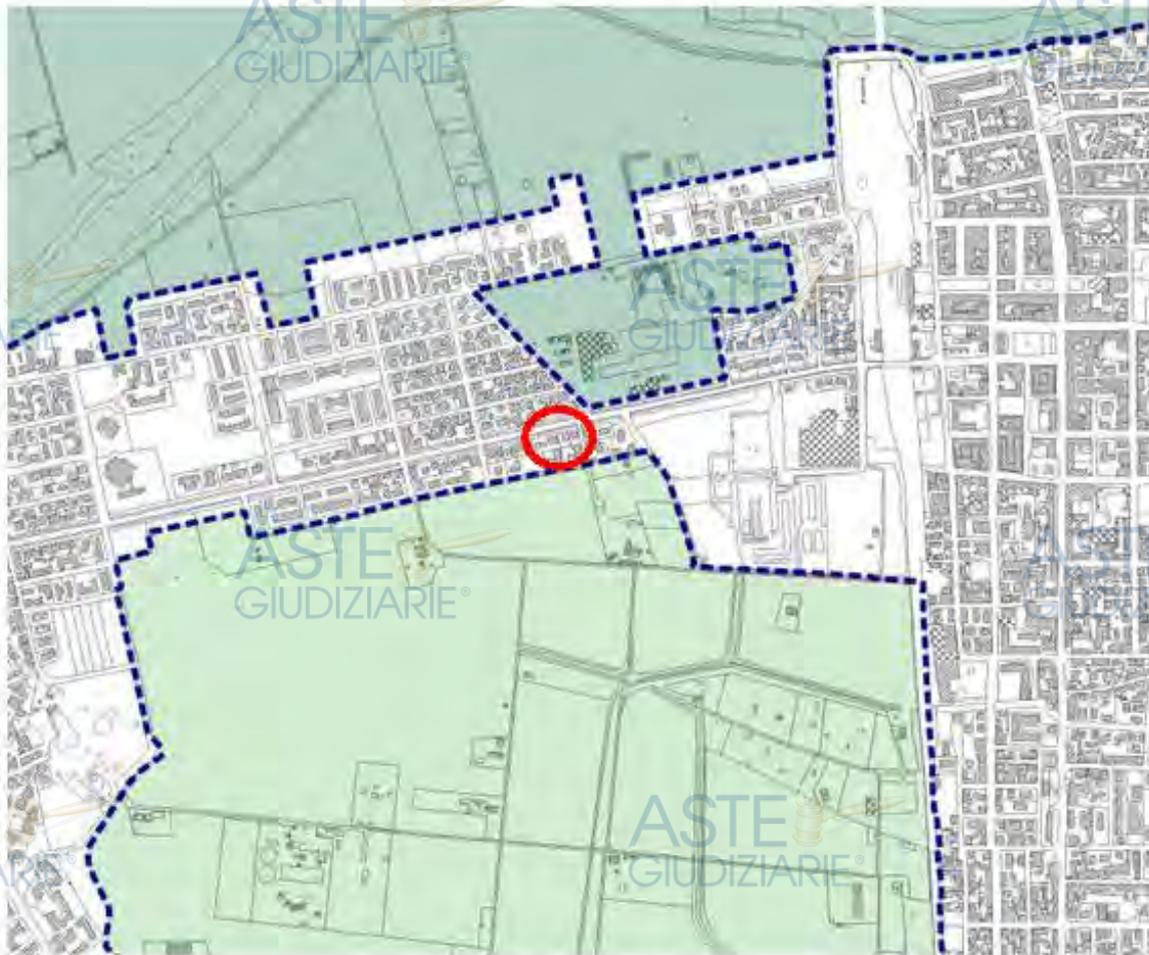
A seguito di tali constatazioni possiamo ragionevolmente dedurre che gli interventi di suddivisione del giardino retrostante e la creazione di scalinata e contestuale porta di accesso allo stesso, non sono mai stati eseguiti; pertanto l’unità oggetto di perizia non risulta indipendente.

Tale determinazione ha portato l’Ufficio del CTU a predisporre Elaborato grafico denominato Planimetria Riepilogativa raffigurante Stato Autorizzativo degli interventi eseguiti; necessaria per raffronto con Stato Rilevato/dei luoghi e determinazione eventuali discrepanze (come meglio visibile nell’Elaborato grafico – Tavola 3 e 4).

Inquadramento dell'area ove ricade il fabbricato mediante Cartografie Comunali come di seguito:

Nuovo Piano Strutturale - Piano operativo

Tavola 1_Territorio Urbanizzato da P.S.



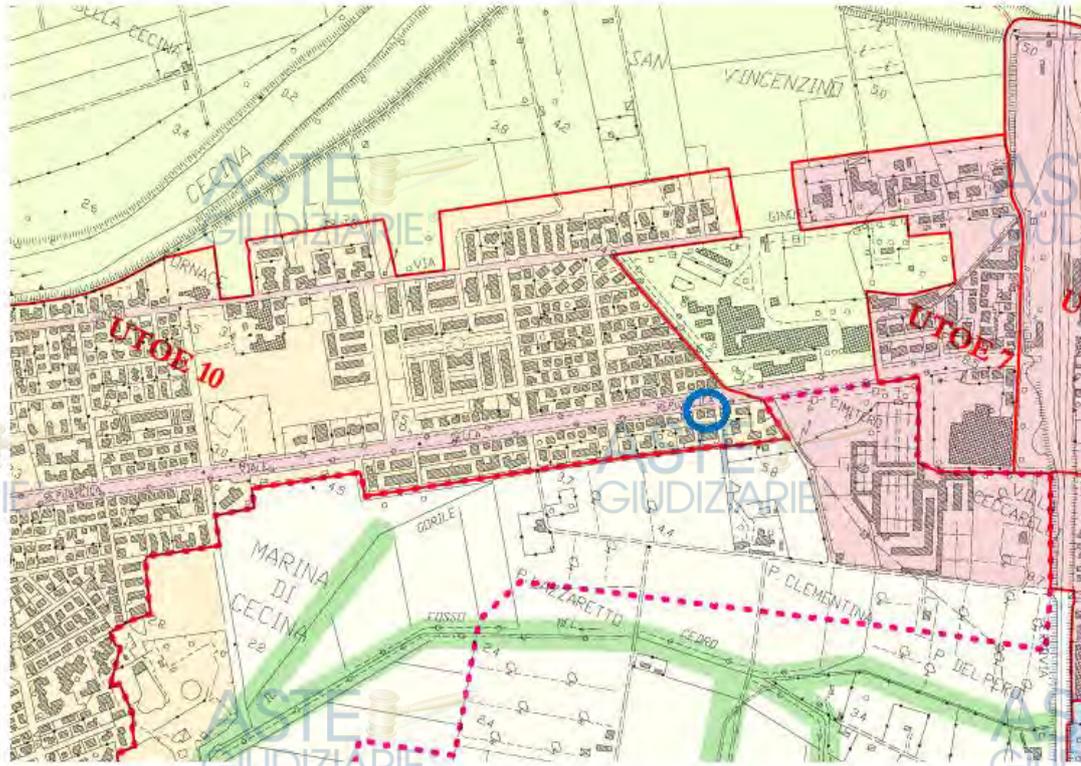
Legenda



Limite territoriale urbanizzato

Sottosistemi ambientali (territorio rurale)

-  A1
-  A2
-  A3
-  A4
-  A5
-  A6



LEGENDA

IL SISTEMA AMBIENTALE "A"

- A1 A1 - Il sottosistema parco del fiume Cecina
- A2 A2 - Il sottosistema della pineta a mare (I Tornaboli)
- A3 A3 - Il sottosistema del territorio agricolo della pianura bonificata
- A4 A4 - Il sottosistema del territorio agricolo della collina ondulata
- A5 A5 - Il sottosistema dei fenomeni di urbanizzazione diffusa
- A6 A6 - Il sottosistema del territorio agricolo-residuale

IL SISTEMA INSEDIATIVO "I"

- I1 I1 - Il sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati
- I2 I2 - Il sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata)
- I3 I3 - Il sottosistema delle addizioni urbane a mare
- I4 I4 - Il sottosistema della "città in aggiunta"

IL SISTEMA FUNZIONALE "F"

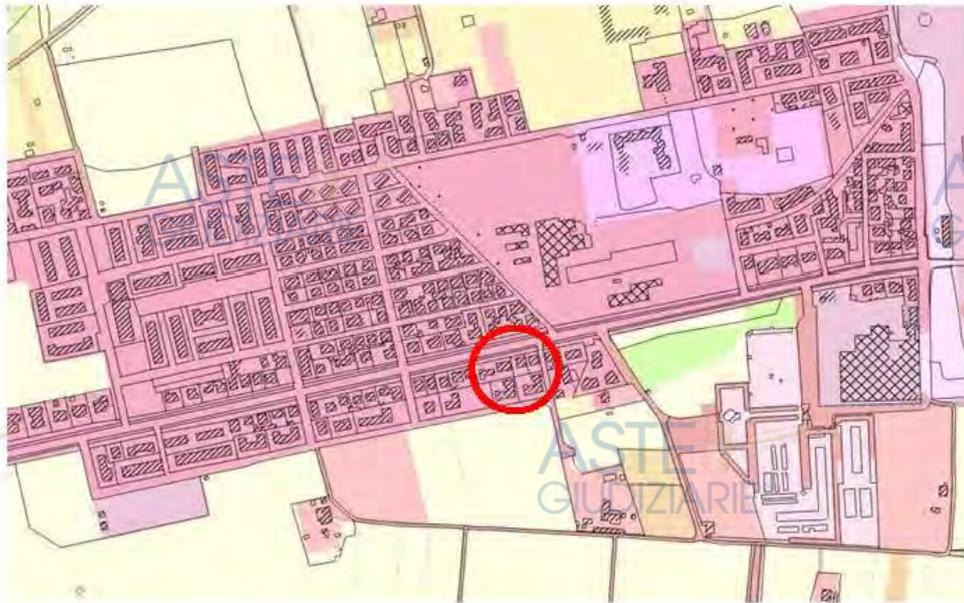
- F2 F2 - Il sottosistema della rete idrografica minore
- F3 F3 - Il sottosistema funzionale dei servizi
 - F3/1 sub-sistema dell'aviosuperficie
 - F3/2 (a,b) sub-sistema del nuovo polo a servizi
 - F3/3 sub-sistema dei servizi di S. P. Palazzi
 - F3/4(a,b,c) sub-sistema dei villaggi scolastico e servizi sanitari
 - F3/5 sub-sistema del porto

LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)

- UTOE 1 U.T.O.E. del "litorale urbano"
 - UTOE 2 U.T.O.E. della "canteristica"
 - UTOE 3 U.T.O.E. del "sistema urbano centrale"
 - UTOE 4 U.T.O.E. della "vecchia Aurelia e frangia urbana"
 - UTOE 5 U.T.O.E. della "Mazzama e Gorena"
 - UTOE 6 U.T.O.E. di "San Pietro in Palazzi"
 - UTOE 7 U.T.O.E. della "città d'impianto"
 - UTOE 8 U.T.O.E. della "Ladronaia e Città Nuova"
 - UTOE 9 U.T.O.E. del "Palazzaccio e Villaggio scolastico"
 - UTOE 10 U.T.O.E. di "Marina di Cecina"
- confine comunale
— confine di provincia

AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

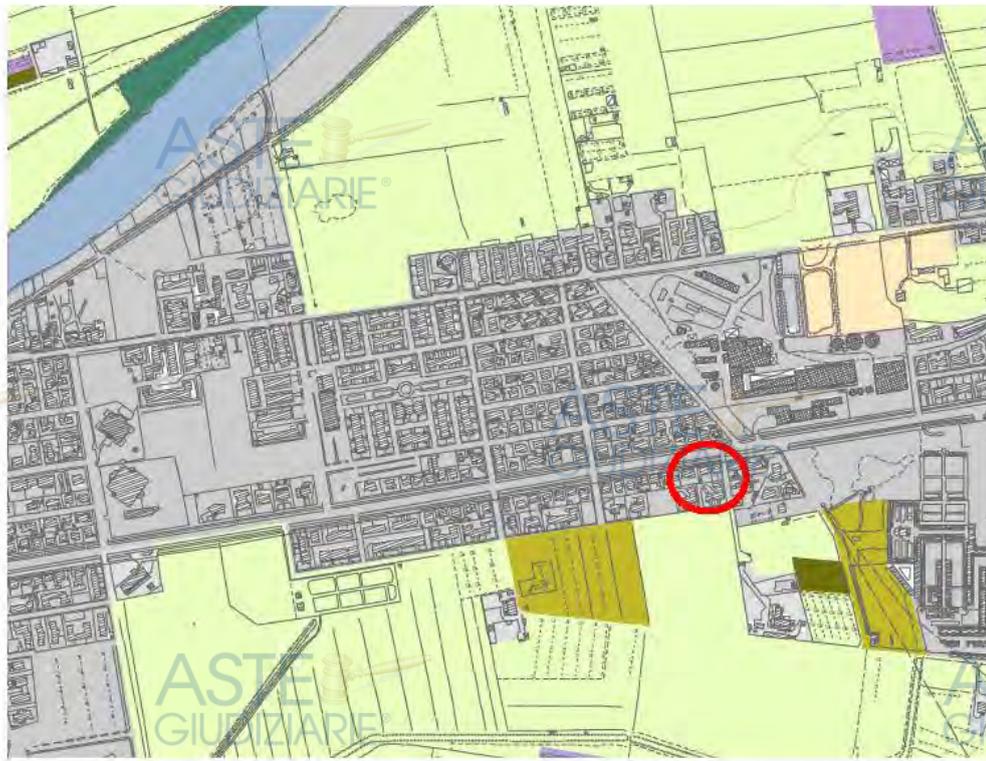
- A aggiornamento c.t.r. dal volo 2000 in scala 1:2000 aderenti alla scala 1:10.000
- B linea di costa al 1954



Legenda

Uso e copertura del suolo

- 111: Zone residenziali a tessuto continuo
- 112: Zone residenziali a tessuto discontinuo
- 1121: Pertinenza abitativa, edificata sparsa
- 121: Aree industriali e commerciali
- 1211: Depuratori
- 1212: Impianti fotovoltaici
- 122: Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
- 1221: Stadi in aree boschiate
- 123: Aree portuali
- 124: Aeroporti
- 131: Aree estrattive
- 132: Discariche, depositi di rottami
- 133: Cantieri, edifici in costruzione
- 141: Aree verdi urbane
- 1411: Cimiteri
- 142: Aree ricreative e sportive
- 210: Seminativi irrigui e non irrigui
- 2101: Seme stabili
- 2102: Vivali
- 213: Rurale
- 221: Vigneti
- 222: Frutteti e fruttini minori
- 2221: Arboricoltura
- 223: Oliveti
- 231: Prati stabili
- 241: Colture temporanee associate a colture permanenti
- 242: Sistemi culturali e particolari complessi
- 243: Colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti
- 244: Aree agroforestali
- 311: Boschi di latifoglie
- 312: Boschi di conifere
- 313: Boschi misti di conifere e latifoglie
- 321: Aree a pascolo naturale e praterie
- 322: Brughiere e cespuglieti
- 323: Aree a vegetazione sclerofila
- 324: Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- 331: Spiagge, dune e sabbie
- 332: Rocce nude, falesie, rupi e affioramenti
- 333: Aree con vegetazione rada
- 3331: Cesse parafuoco
- 334: Aree percorse da incendio
- 411: Paludi interne
- 421: Paludi salmastre
- 423: Zone intertidali
- 511: Corsi d'acqua, canali e idrovie
- 512: Specchi d'acqua
- 521: Lagune



Legenda

-  Bacini d'acqua
-  Boschi di conifere
-  Boschi di latifoglie
-  Corsi d'acqua, canali e idrovie
-  Edificato
-  Incolto
-  Oliveti
-  Pertinenza abitativa, edificato sparso
-  Seminativi in aree non irrigue
-  Sistemi colturali e particellari complessi a olivo e vite
-  Sistemi colturali e particellari complessi a prevalenza d'olivo
-  Sistemi colturali e particellari complessi a prevalenza di vite
-  Spiagge, dune e sabbie
-  Vegetazione riparia
-  Vigneti
-  Vitato Olivato
-  Zone residenziali



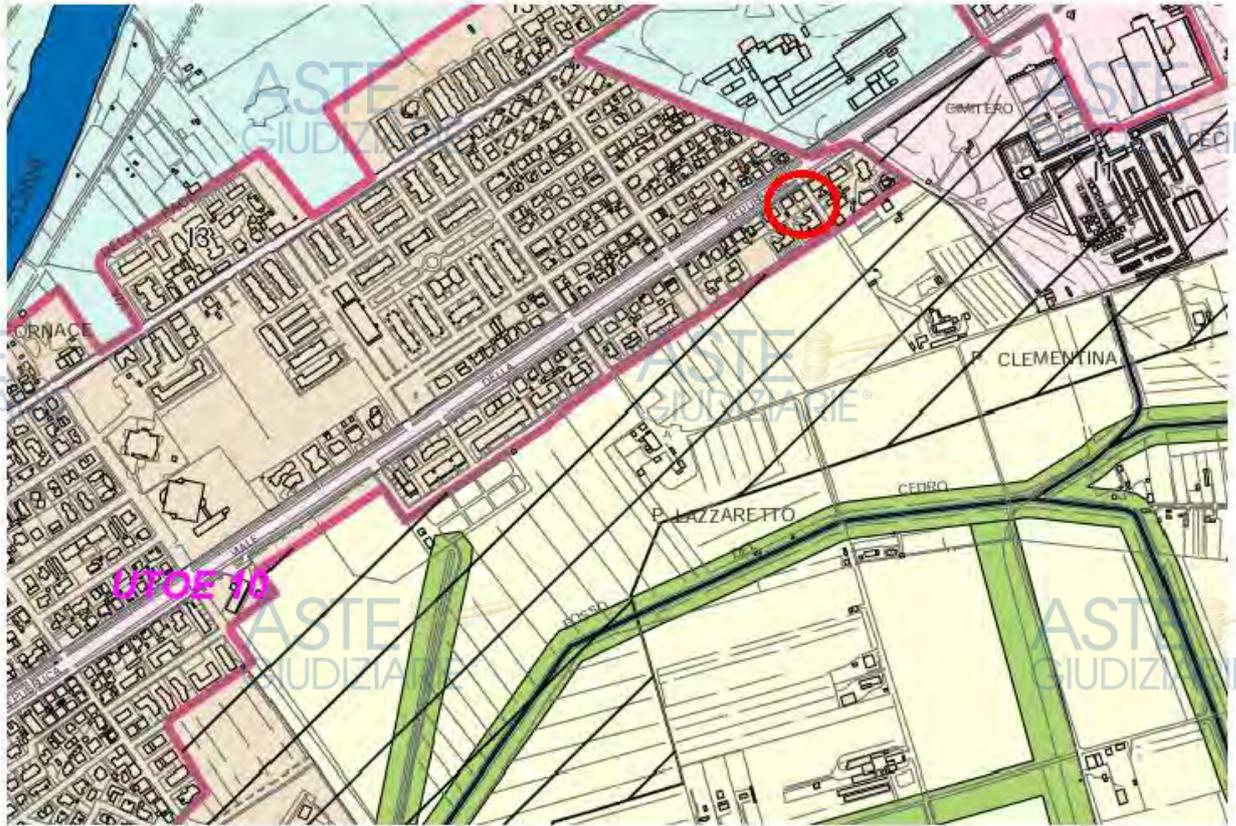


Legenda

- Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- Aree industriali e commerciali
- Aree ricreative o sportive
- Aree verdi urbane
- Bacini d'acqua
- Boschi di conifere
- Boschi di latifoglie
- Corsi d'acqua, canali e idrovie
- Edificato
- Filari di alberi
- Frutteti e frutti minori
- Incolto
- Oliveti
- Pertinenza abitativa, edificato sparso
- Pertinenze stradali e ferroviarie
- Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
- Seminalivi in area non irrigue
- Serre stabili
- Sistemi colturali e particellari complessi
- Sistemi colturali e particellari complessi a olivo e vite
- Sistemi colturali e particellari complessi a prevalenza d'olivo
- Sistemi colturali e particellari complessi a prevalenza di vite
- Spiagge, dune e sabbie
- Vegetazione riparia
- Vigneti
- Vitato Olivato
- Vivaio
- Zone residenziali
- Alberature o filari alberati



Regolamento Urbanistico
Tavola P.08 – Previsioni di Regolamento Urbanistico
Tavola ricognitiva dei sistemi e delle UTOE



LEGENDA

SOTTOSISTEMI AMBIENTALI

- A1** A1 Sottosistema Ambientale - parco Fiume Cecina - **Prevalente Funzione Agricola**
- A2** A2 Sottosistema Ambientale - Pineta a Mare - **I Tomboli**
- A3** A3 Sottosistema Ambientale del territorio agricolo della pianura bonificata - **Prevalente Funzione Agricola**
- A4** A4 Sottosistema del territorio agricolo della collina ondulata - **Esclusiva Funzione Agricola**
- A5** A5 Sottosistema dei fenomeni di urbanizzazione diffusa - **Prevalente Funzione Agricola**
- A6** A6 Sottosistema del territorio agricolo residuale - **Prevalente Funzione Agricola**

SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI

- I1** I1 Sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati
- I2** I2 Sottosistema delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata)
- I3** I3 Sottosistema delle addizioni urbane a mare
- I4** I4 Sottosistema della "città in aggiunta"

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

- U.T.O.E. 1** U.T.O.E. del "litorale urbano"
- U.T.O.E. 2** U.T.O.E. della "cantieristica"
- U.T.O.E. 3** U.T.O.E. del "sistema urbano centrale"
- U.T.O.E. 4** U.T.O.E. della "Vecchia Aurelia e frangia urbana"
- U.T.O.E. 5** U.T.O.E. della "Mazzanta e Gorette"
- U.T.O.E. 6** U.T.O.E. di "San Pietro in Palazzi"
- U.T.O.E. 7** U.T.O.E. della "città di impianto"
- U.T.O.E. 8** U.T.O.E. della "Ladronaia e Città Nuova"
- U.T.O.E. 9** U.T.O.E. del "Palazzaccio e Villaggio Scolastico"
- U.T.O.E. 10** U.T.O.E. di "Marina di Cecina"

SOTTOSISTEMI FUNZIONALI

- F2** F2 Sottosistema Funzionale della rete idrografica minore
- ~~**F3**~~ F3 Sottosistema Funzionale dei servizi:
 - F3/1 Sub-sistema dell'avisuperficie
 - F3/2 (a,b) Sub-sistema del nuovo polo a servizi
 - F3/3 Sub-sistema dei servizi di S.P. Palazzi
 - F3/4 (a,b,c) Sub-sistema del villaggio scolastico e servizi sanitari
 - F3/5 Sub-sistema del porto



AREE PROTETTE

 **ANPIL** (Area Naturale Protetta di Interesse Locale) Istituita e gestita dalla legge della RT n. 49/1995

AREE DEMANIALI

 Demanio marittimo

 Demanio forestale

VINCOLI SOVRAORDINATI - PAESISTICI

 Corsi d'acqua vincolati (fiume Cecina, torrente Tripesca, fosso Linagle) (D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. c - Aree tutelate per legge (recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

 Aree boscate (D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. g - Aree tutelate per legge (recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

 Territori costieri - fascia di 300 mt (D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. a - Aree tutelate per legge (recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

 Riserve naturali statali (D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. f - Aree tutelate per legge (recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

 Aree archeologiche (D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. m - Aree tutelate per legge (recepte da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")

  vincolo paesaggistico (L. 1497/39)

 vincolo idrogeologico (RD 3267/23)

 vincolo cimiteriale (RD 1265/34)

  zona di rispetto pozzi pubblici (DPR 236/88)

Regolamento al nuovo codice della strada

 fasce di rispetto stradale all'esterno del perimetro del centro abitato (DPR 495/92)

 corridoio autostradale

 rispetto ferroviario (DPR 236/68)

VINCOLI TECNICI e AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI

 rispetto depuratore (DMLLPP del 4/2/77_norme per la tutela delle acque dall'inquinamento)

 rispetto metanodotto (DM del 24/1104)

 rispetto elettrodoto (DPCM del 23/4/92)

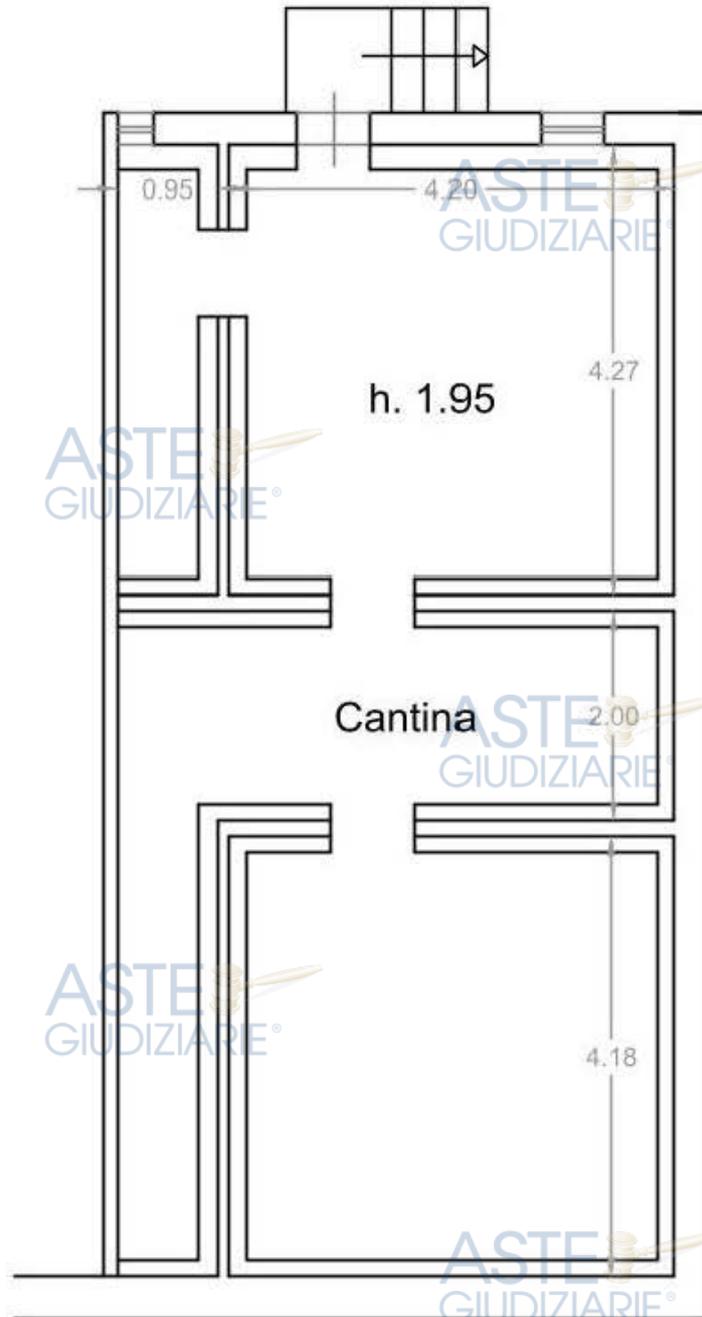
 pertinenza militare (L. 388/76)

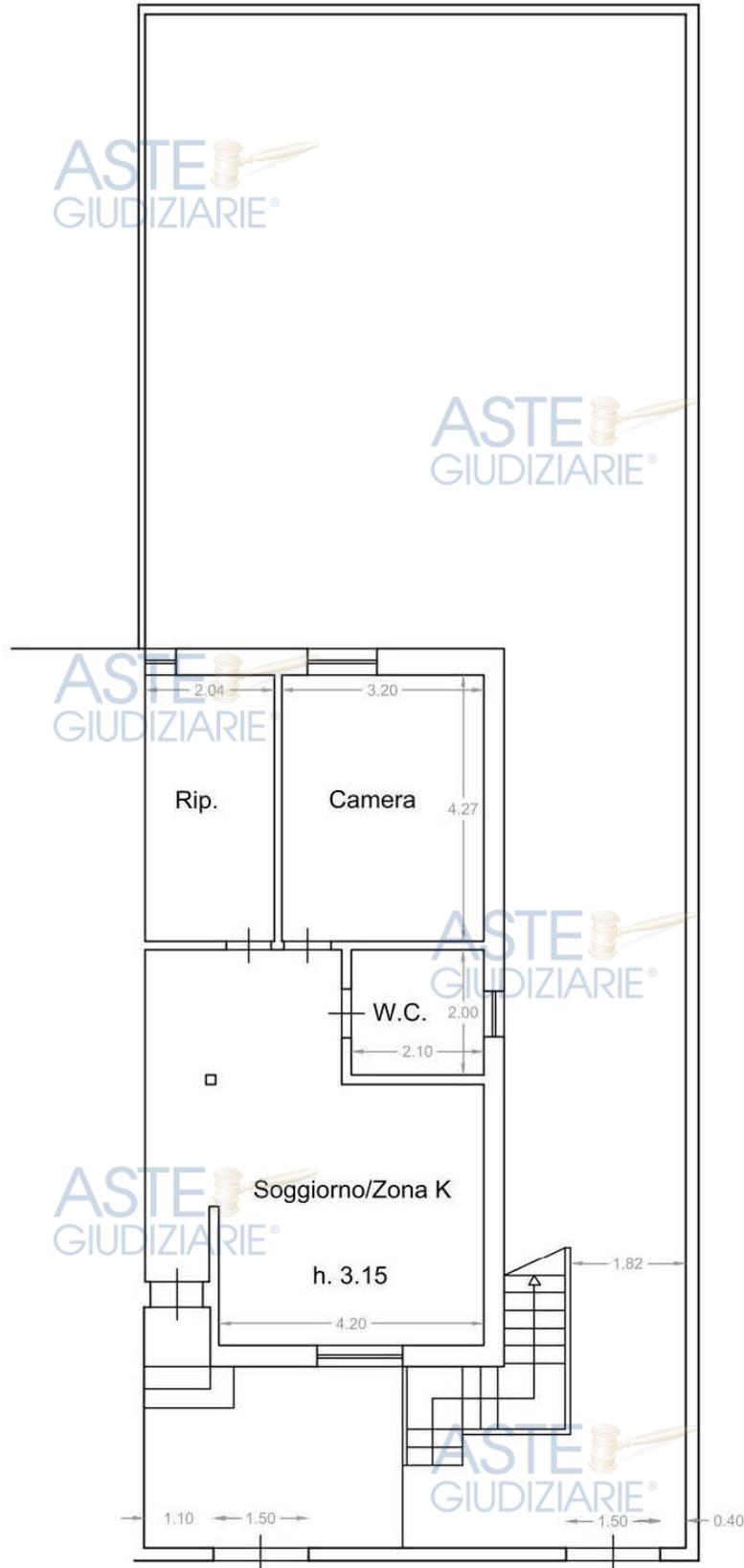
 oscurità militare (L.808/76)

 CENTRO ABITATO

ELABORATO GRAFICO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI ESEGUITI IN
FORZA ALLE PRATICHE EDILIZIE 938/2015 E 128/2016

Piano Seminterrato – Cantina





ALTRA
PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Giardino

Barbecue

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Cantina
H. 1,90

ALTRA
PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE

ALTRA
PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE

Spazio non fruibile
H. 1,54

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Spazio non fruibile

ASTE
GIUDIZIARIE

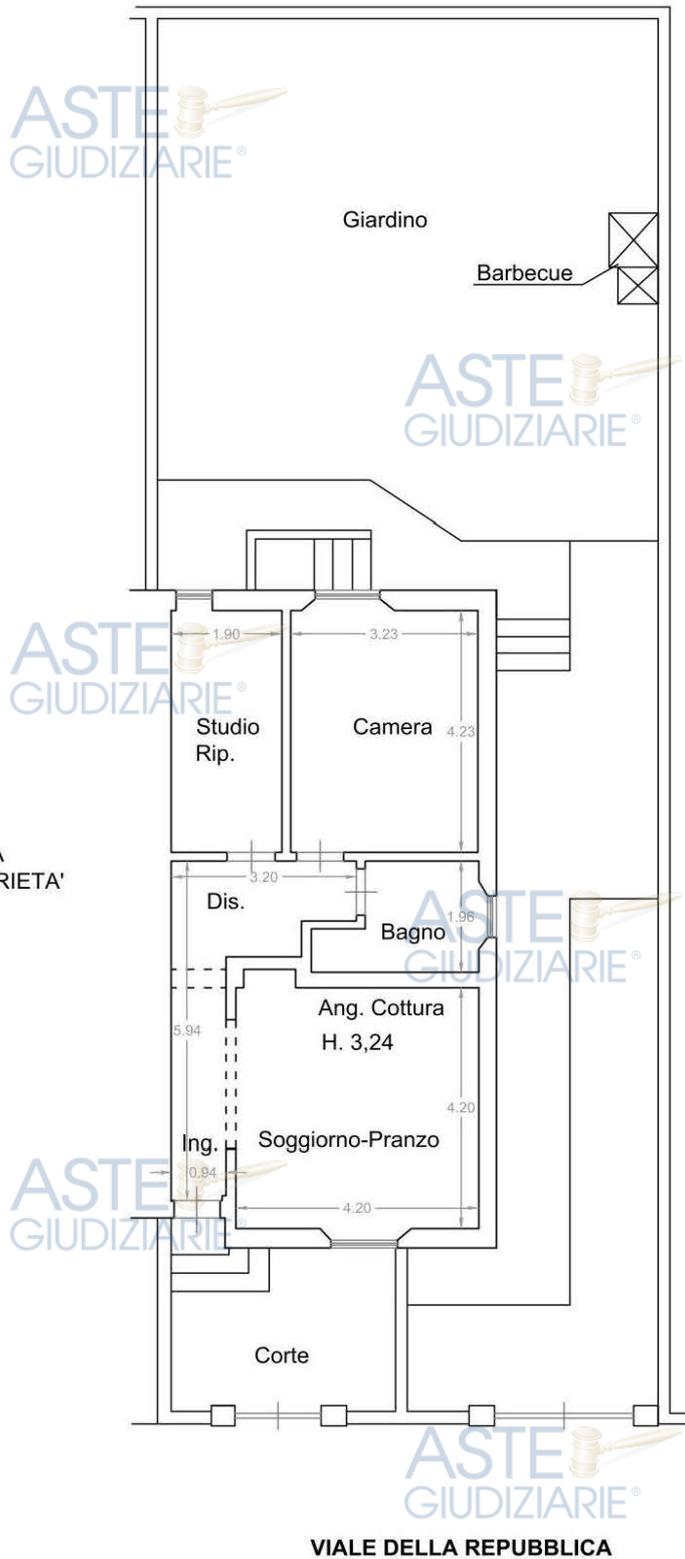
ASTE
GIUDIZIARIE

Corte

VIALE DELLA REPUBBLICA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

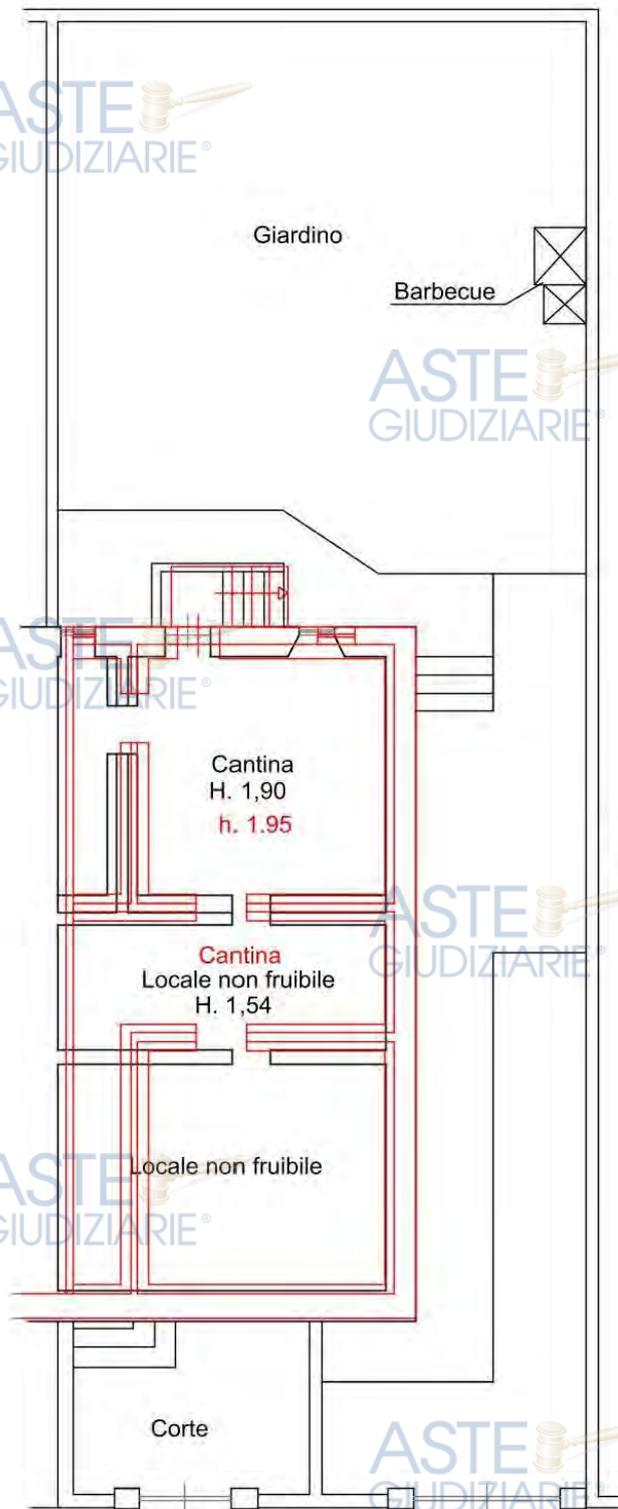


ALTRA PROPRIETA'

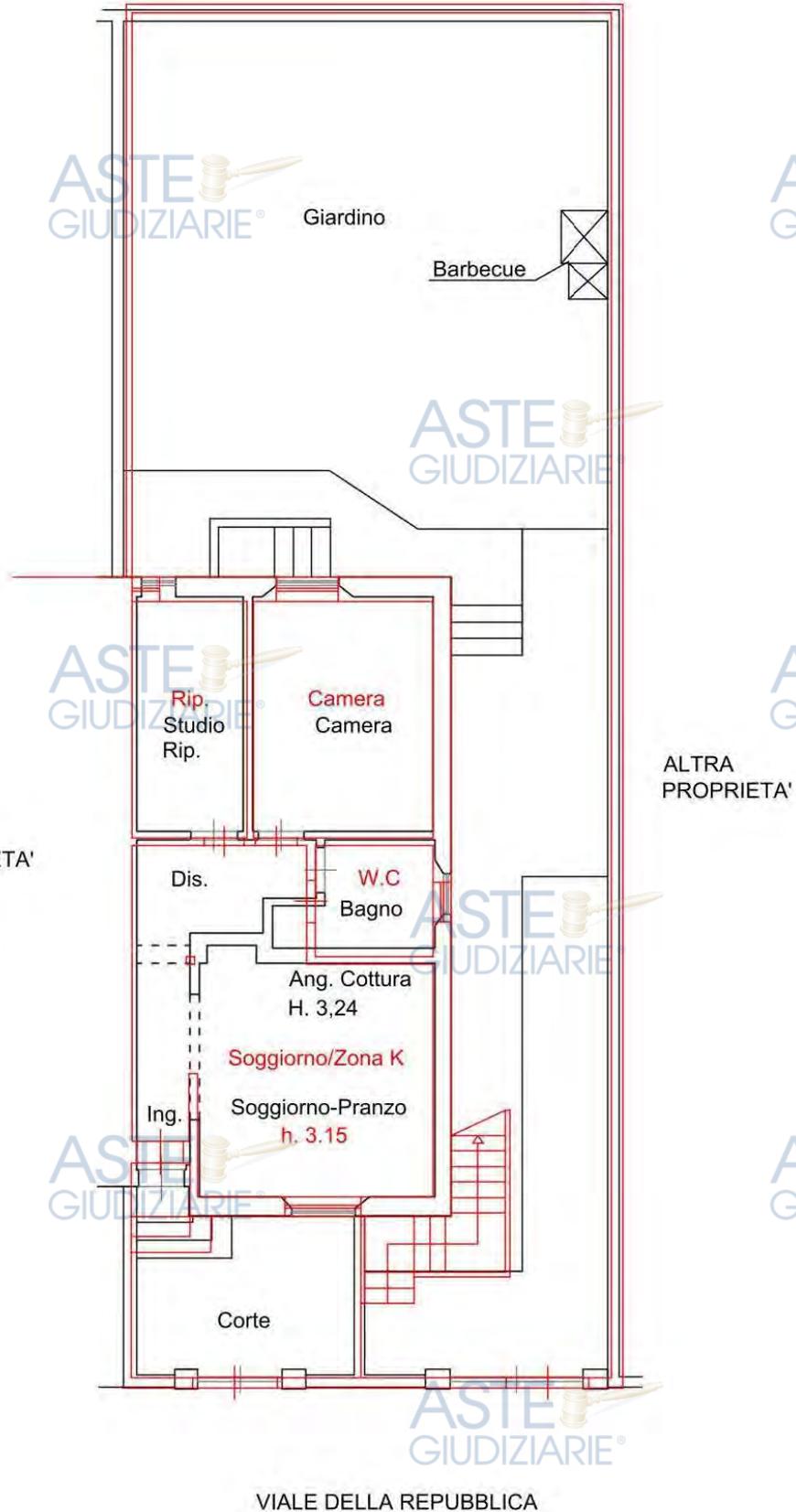
ALTRA PROPRIETA'

VIALE DELLA REPUBBLICA

Piano Seminterrato - Cantina



VIALE DELLA REPUBBLICA



Da Stato di Raffronto tra Planimetria riepilogativa dei lavori eseguiti (Pratiche Edilizie 938/2015 e 128/2016) e Stato dei Luoghi /rilevato è emerso che la sogomatura risulta sostanzialmente conforme anche se rileviamo le sottoelencate discrepanze:

Piano Seminterrato

- Modesto spostamento pareti interne e aperture;
- Difformità altezze.

Piano Terra

- Difformità pareti interne;
- Difformità altezze;
- Modesto spostamento aperture.

Corre obbligo precisare:

- Sia in Stato Autorizzativo (Pratiche Edilizie n. 938/2015 e 128/2016) che in Stato dei Luoghi la superficie della camera risulta essere di circa 13,66 mq pertanto inferiore, minimamente, agli standard (14 mq);
- Attualmente l'accesso alla porzione di giardino retrostante e alla cantina di pertinenza risulta interdetto in quanto non si riscontrano Servitù di passaggio su area distinta catastalmente al sub. 602 proprietà XXXXXXXXXXXXX.

Per regolarizzare tali difformità si ritiene necessario eseguire Procedura di Sanatoria (anche in considerazione Legge 104/2024 denominata Salva Casa) al fine di comporre Stato Ricognitivo Finale dell'unità immobiliare.

Il costo stimato, presumibile di base (escluso oneri comunali) è circa 7.000,00 €.

Per quanto attiene l'attuale indisponibilità di giardino e cantina indichiamo che per rendere indipendente l'unità abitativa occorre eseguire opere già in passato autorizzate ma mai eseguite ottenendo nuovo Titolo Autorizzativo Edilizio.

Il costo stimato presumibile di base (escluso oneri comunali) è circa 5.000,00 €.

A.4 Gravami sulla proprietà

• Trascrizione 7154/998 del 11.06.2024

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno 2077 del 10.05.2024 a favore di XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXX, contro XXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXX su Piena proprietà sita in Cecina (LI) distinta al NCEU al Foglio 25 Part. 961 sub. 601 categoria A/2.

A.5 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

L'esecutato risulta essere residente in detto immobile, come da Certificato reperito presso Ufficio Anagrafe del Comune di Cecina (Allegato n. 9); in quanto lo stesso non ha provveduto ad effettuare Certificazione di iscrizione AIRE (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero).

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non risulta essere costituito Condominio.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

IMPOSTA APPLICABILE	Imposta di registro 9%
POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA)	Imposta di registro 2%

A.8 Pendenze giudiziarie

Non insistono domande giudiziarie e /o sequestro conservativo.

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

• Trascrizione 8205/13550 del 18.11.1991

Denuncia di Successione Ufficio Livorno56/677, contro XXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] a favore di XXXXXXXX nato il XXXXXXXX a Cecina e XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a [REDACTED].

Per legge proprietà ½ ciascuno di immobile sito in Cecina- - Viale della Repubblica n. 17 composto da Piano Terra e Piano Seminterrato distinto catastalmente al NCEU foglio 25 Part. 221 sub 1 Categoria A/2 Consistenza 6vani.

Variazione Catastale

- 01/01/1992 Variazione quadro tariffario

Foglio 25 Part. 211 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita Lire 1.320.000 Viale della Repubblica n.17 Piano T- S1

- 17/11/1992 *Variazione CLS (n.12109.1/1992)*

Pratica n. LI0002406 in atti dal 11/01/2005

Foglio 25 Part. 211 Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani (in precedenza 6)

Rendita €568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 17/11/1992 *Variazione Frazionamento (n.12109.1/1992)*

in atti dal 18/11/1992

Foglio 25 Part. 211 Sub. 3 (in precedenza 1) XXXXXXXXX n.XX Piano T

- 17/11/1992 *Impianto meccanografico*

Foglio 25 Part. 211 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita Lire 1.380

Viale della Repubblica n.17 Piano T- S1

• **Trascrizione 8670/13177 del 09.11.1994**

Atto di divisione Notaio XXXXXX in Cecina del 25.10.1994 rep.43697 tra
XXXXXXXXXX nato il [REDACTED] a [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nata il XXXX a [REDACTED].

In tale Atto viene diviso il bene sito in Cecina – XXXXXXXXXXXX n. XX assegnando a:

XXXXXXXXXX appartamento distinto catastalmente al Foglio 25 Part, 211 sub. 3;

XXXXXXXXXX appartamento distinto catastalmente al Foglio 25 Part, 211 sub. 4.

Variazione Catastale

- 05/05/2007 *Variazione Modifica Identificativo (n.21659.3/2007)*

Pratica n. LI0061716 in atti dal 05/05/2007- Allineamento Mappe

Foglio 25 Part. 961 (in precedenza 211) Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5

vani Rendita € 568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 09/11/2015 *Superficie di impianto pubblicata*

Dati della Planimetria: data presentazione 17/11/1992 Prot. n.12109

Foglio 25 Part. 961 Sub. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Tot. Superficie 92

mq escluse aree scoperte 83 mq Rendita € 568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

- 24/05/2016 *Variazione di divisione (n.10399.1/2016)*

Pratica n. LI0036365 in atti dal 25/05/2016

Foglio 25 Part. 961 Sub. 601 (in precedenza 3) Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5

vani Tot. Superficie 91 mq escluse aree scoperte 84 mq Rendita € 568,10 Viale della

Repubblica n.17 Piano T

• Trascrizione 6487/9743 del 21.06.2016

Verbale di Pubblicazione testamento Notaio XXXXXXXXX in Cecina del 20.06.2016 rep.4569/3111 XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXX deceduto il XXXXXXXXX lascia per testamento Piena proprietà del bene sito in Cecina censito NCEU al Foglio 25 Part. 961 sub. 601 Categoria A/2 Consistenza 5 vani a XXXXXXXXX nata a [REDACTED] il XXXXXXXX per l'usufrutto e a XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXXX per la nuda proprietà.

Variazione Catastale

- 26/05/2017 Variazione Classamento(n.6093.1/2017)

Pratica n. LI0030341 in atti dal 26/05/2017

Foglio 25 Part. 961 Sub. 601 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita € 568,10 Viale della Repubblica n.17 Piano T

• Trascrizione 2986/4555 del 27.03.2017

Denuncia di Successione Ufficio di Livorno 257/9990/177 del 10.02.2017.

In morte di XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXX deceduto il XXXXXXXX

In virtù di testamento Notaio XXXXXXXXXX in Cecina pubblicato il 20.06.2016 reg. a Livorno il 21.06.2016 n. 5459 la Piena proprietà del bene sito in Cecina censito NCEU al Foglio 25 Part. 961 sub. 601 Categoria A/2 Consistenza 5 vani viene assegnato per l'usufrutto a XXXXXXXXX coniuge e per la nuda proprietà a XXXXXXXXXX, inoltre altri beni vengono assegnati a XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED], entrambi figli.

• Trascrizione 7154/9988 del 11.06.2024

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno 2077 del 10.05.2024 a favore di XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXX su Piena proprietà sita in Cecina (LI) distinta al NCEU al Foglio 25 Part. 961 sub. 601 categoria A/2.

XXXXXXX risulta negativa per Iscrizioni e Gravami in quanto l'Usufrutto risulta riunito in data 06.11.2017.

Per quanto suesposto, di seguito:

- La certificazione di cui art.567 II comma risulta eseguita prima della trascrizione del pignoramento (aggiornata alla data del 06.06.2024 mentre il pignoramento è stato trascritto in data 11.06.2024) pertanto non risulta essere completa ;
- C'è congruità nelle trascrizioni;
- il bene è pervenuto per successione testamentaria, non rileviamo trascritta l'accettazione ma risulta trascritto il verbale di pubblicazione di testamento di XXXXXXXXXXXX;
- Il bene è personale;
- Esatta indicazione della quota del bene pignorato;
- l'immobile risulta censito al NCEU;
- il bene non è stato realizzato in regime di Edilizia residenziale Pubblica in quanto non indicato negli atti;
- non si rilevano vincoli che resteranno gravati all'acquirente;
- le formalità da cassare risultano :

Trascrizione 7154/9988 del 11.06.2024 –pignoramento;

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs.122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

CAPITOLO

B) DESCRIZIONE GENERALE

ELENCO SOTTOPUNTI

B.1 Descrizione del bene

Piena proprietà per la quota INTERA di:

Il bene oggetto di perizia è composta da:

Civile abitazione al Piano Terra rialzato composta Ingresso, Soggiorno/Pranzo con Angolo cottura, Disimpegno, Bagno, Camera e Studio/Ripostiglio.

All'unità rialzata si accede da antistante corte esclusiva, mediante cancello pedonale in ferro prospiciente marciapiede Viale della Repubblica, mediante scalini e porta, in alluminio nero e vetro.

Cantina posta al Piano Seminterrato composta da locali, in parte fruibili, a cui si giunge mediante cancello in ferro sito su detto Viale, percorrendo camminamento laterale (non di proprietà e non soggetto a servitù di passaggio) fino alla parte retrostante del fabbricato

ove insiste giardino (solo parzialmente di proprietà).

Si accede alla cantina mediante modesta scala, a scendere, e porta in alluminio nero e vetro.

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Da rilevazione effettuate la consistenza lorda espressa in mq. è la seguente:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA Mq	SUP. NETTA Mq	COEFFICIENTE MULTIPLICATORE	SUP. COMMERCIALE Mq
Abitazione	66,65	51,50	1,00	66,65
Cantina	70,05	53,44	0,25	17,51
Corte	13,26	11,56	0,10	1,33
Giardino (misura di massima)	49,80	48,50	0,15 fino a 25mq 0,05 eccedenza	5,00
TOTALE				90,50

La superficie commerciale risulta di circa 90,50 Mq composta da abitazione, cantina, corte e giardino.

GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità versa in situazione generale manutentiva mediocri (con particolare riguardo agli impianti).

CARATTERISTICHE DI FINITURA E DOTAZIONI:

Il fabbricato, costruito nel 1957, in struttura portante con muratura perimetrale in elementi di pomice e cemento, muri portanti interni in mattoni pieni mentre quelli divisori in mattoni forati; solai e soffitti in laterizio armato come la copertura.

Le facciate sono intonacate a tipo civile e tinteggiate di colore ocre.

Manto di copertura:

Quattro falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Infissi esterni:

Tapparella di colore bianco nella finestra del Soggiorno/Pranzo, mentre le altre persiane in legno marrone.

Infissi interni:

Finestre in legno bianco eccetto quella nel vano Studio/ripostiglio che è in alluminio.

Le porte interne in legno tamburato colore crema.

Porta di ingresso:

Ad unica anta alluminio nero e vetro.

Pavimentazione interna:

Piastrelle quadrate 40x40 in cotto; nel bagno piastrelle in ceramica bianca dimensioni 20x20.

Rivestimenti interni:

È presente rivestimento solo nel bagno per una altezza di 2.20m composto da piastrelle in ceramica 20x20 bianche.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia,

Riscaldamento: con radiatori e pannello caldaia nel vano Studio/Ripostiglio; caldaia e boiler posti esternamente nel camminamento (sottoscala).

Idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale.

QUALITÀ DEI MATERIALI E STATO GENERALE DELL'IMMOBILE

La qualità dei materiali sono datati così come lo stato generale.

NOTA:

Il bene immobile necessita di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che i relativi adempimenti (di cui al D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013).

Per migliore visibilità riportiamo documentazione fotografica.



Accesso Civile abitazione



Numero civico



Ingresso



Soggiorno/ Pranzo



Disimpegno



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

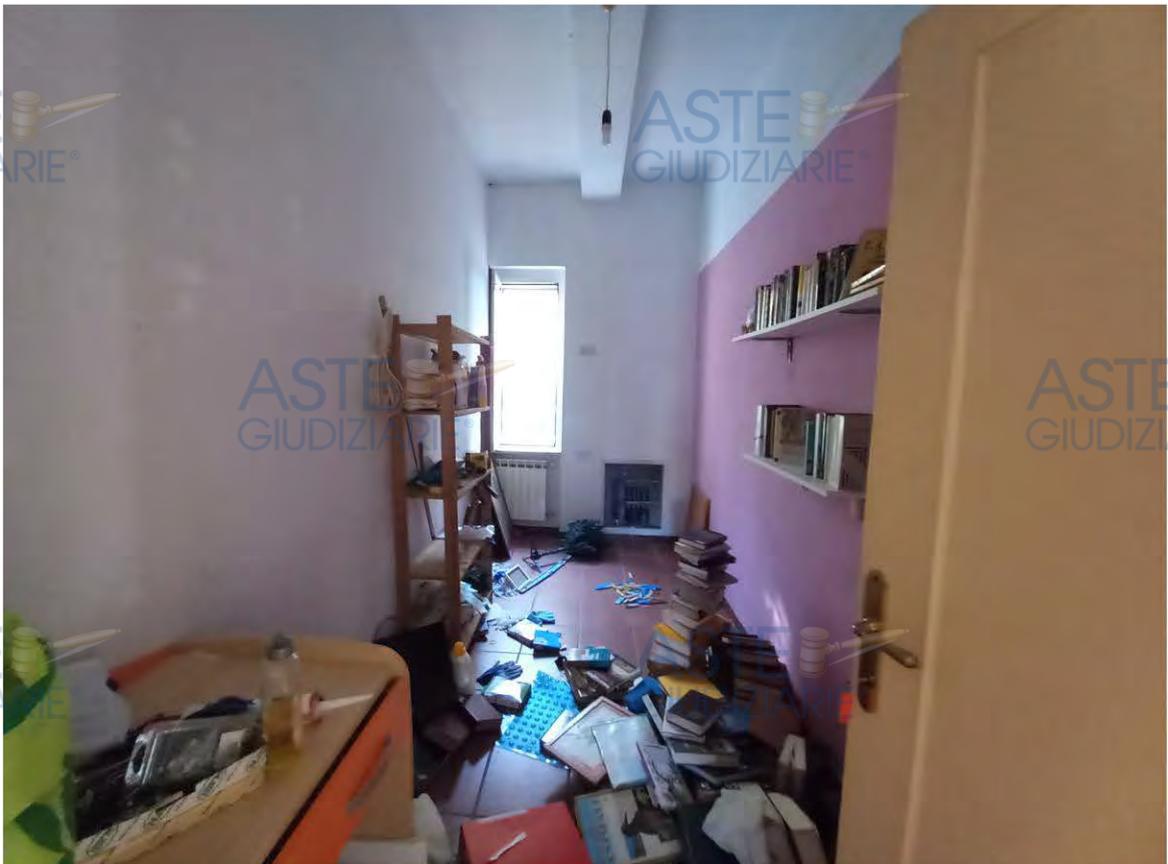
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

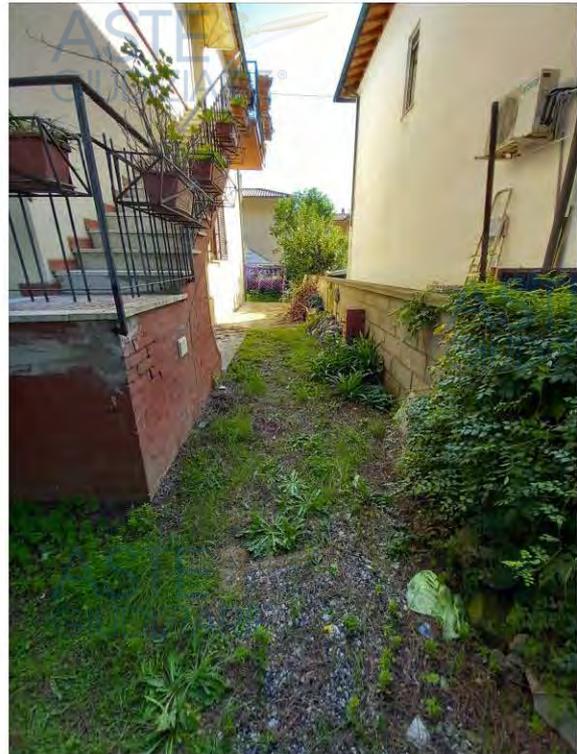
ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio / Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso Resede e Cantina



Camminamento



Resede/ Giardino



Scala sccesso cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso cantina

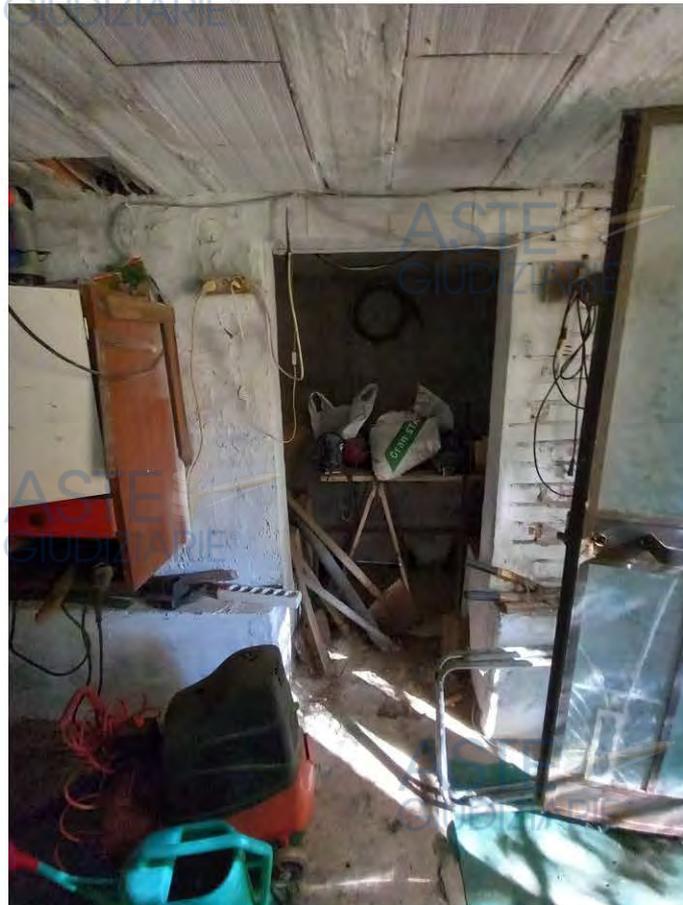


Locale fruibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Secondo locale fruibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Locali non fruibili

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ESTERNE ED INTERNE

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato sito Viale della Repubblica n.17 si sviluppa in due piani fuori terra composti da abitazioni di tipo civile ed uno entrotterra ove insistono cantine/ magazzini; (non risulta costituito Condominio).

L'edificio è libero su tutti i lati in quanto è cinto da corti e resedi/giardini.

Il fabbricato risulta edificato mediante Pratica Edilizia n. 57 del 1957 in struttura portante con muratura perimetrale in elementi di pomice e cemento, muri portanti interni in mattoni pieni mentre quelli divisorii in mattoni forati; solai e soffitti in laterizio armato come la copertura.

Successivamente sopraelevato con Nulla Osta n. 7833 del 24/06/1966 (Pratica Edilizia n. 107/1966) e suddiviso con Concessione del 13/04/1992 Prot. 32482/91 (Pratica Edilizia 32a/1992).

Unica Abitabilità riscontrata è del 08/09/1967 relativa alla Pratica Edilizia n. 107/1966.

GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

Mediocre stato manutentivo nel complesso (con particolare riguardo agli impianti).

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'area di ubicazione risulta zona residenziale posta tra Cecina e Marina.

L'area è ben fornita dei servizi essenziali quali fermate autobus, supermercati, bar/ristoranti, studi medici, officine, e sito storico- Villa Romana oltre a zona cimiteriale.

PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO NELLA STIMA

CAPITOLO

C) STIMA DEL BENE

ELENCO SOTTOPUNTI

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il bene oggetto della seguente Perizia è Unità immobiliare non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

C.2 Scelta del procedimento di stima

Procedimento di valutazione adottato: Reperimento e raffronto con dati di beni immobili aggiudicati similari.

L'Ufficio del CTU in considerazione delle direttive per gli Esperti Estimatori e Linee guida per l'utilizzo della banca dati immobili aggiudicati, Ottobre 2023, impartite dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari Ufficio Procedure Concorsuali di Livorno ha proceduto come di seguito.

Si è effettuata ricerca mediante portale "procedure.it" dei Beni Comparabili utilizzando come modalità Mappa con raggio 1 Km da indirizzo dell'unità oggetto di stima, con stessa categoria catastale.

Tale ricerca è stata effettuata per le unità di dimensioni " medie – da 56 a 95 mq", dalla stesse sono emerse 4 comparabili; visto il numero esiguo di comparabili si è ritenuto di procedere all'estensione della ricerca, reperendo stime di unità di dimensioni " piccole – fino a 55mq".

L'attività di ricerca eseguita ha dato esito positivo in quanto si è potuto estrarre ulteriori n. 3 comparabili. (Allegato 10).

n° R.G.		IMMOBILE					DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V. Merc
LI-EI-86-2019	Lotto Unico	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 70.500,00	28/09/2019	€ 61.000,00	€ 61.000,00	1	€ 99.000,00	86,52 %	140,43 %	86,52 %
LI-EI-189-2020	Lotto Unico	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 109.000,00	28/04/2020	€ 108.000,00	€ 60.750,00	3	€ 57.000,00	99,08 %	52,29 %	55,73 %
LI-F-36-2009	Lotto 1	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 244.000,00	10/10/2009	€ 244.000,00	€ 183.000,00	1	€ 245.000,00	100,00 %	100,41 %	75,00 %
LI-EI-139-2021	Lotto 1	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 208.000,00	15/09/2021	€ 187.000,00	€ 187.000,00	1	€ 209.000,00	89,90 %	100,48 %	89,90 %

n° R.G.		IMMOBILE					DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V. Merc
LI-EI-227-2020	Lotto Unico	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 129.150,00	13/05/2020	€ 110.000,00	€ 110.000,00	1	€ 82.500,00	85,17 %	63,88 %	85,17 %
LI-EI-250-2021	Lotto 1	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 132.846,27	30/03/2021	€ 116.000,00	€ 116.000,00	1	€ 129.000,00	87,32 %	97,10 %	87,32 %
LI-EI-250-2021	Lotto 2	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 127.786,77	30/03/2021	€ 111.000,00	€ 111.000,00	1	€ 98.000,00	86,86 %	76,69 %	86,86 %

C.3 Determinazione del valore di mercato

Si è proceduto come da indicazioni alla determinazione del valore al mq. prendendo a riferimento quello più alto tra quelli a base d'asta e di aggiudicazione.

N.	Esecuzione imm.	valore al mq.
1	86/2019	€ 1.112,36
2	189/2020	€ 852,15
3	36/2009	€ 2.283,32
4	139/2021	€ 1.791,83
5	227/2020	€ 1.375,00
6	250/2021 Lotto 1	€ 2.118,92
7	250/2021 Lotto 2	€ 1.609,72
	MEDIA	€ 1.591,92

Degli sette valori estratti si è proceduto a determinare la media che ha scaturito un valore di € 1.591,92/mq.

Punti di vantaggio (Correlati alle caratteristiche estrinseche):

- Ubicazione in relazione al genere della Località, in considerazione della posizione e il collegamento con il centro, infrastrutture ,marina.
- Salubrità della zona.
- Esistenza ed efficienza dei servizi pubblici.

Punti di svantaggio (Correlati alle caratteristiche intrinseche):

- Grado di finimento e ordinario stato di conservazione e manutenzione.
- Dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali.
- Esistenza di servizi comuni;
- Interclusione accesso a giardino e cantina.

Superficie commerciale del bene aggiudicato mq 90,50

Il valore al mq è di € 1.591,92/mq.

Il valore di stima della presente Perizia è il seguente:

€ 1.591,92 X 90,50 mq. = € 144.068,76

Arrotondato € 144.100,00 (centoquarantaquattromilacent0/00).

Il valore ottenuto è stato, a supporto, verificato con comparativi di immobili in vendita nelle vicinanze rispetto all'unità oggetto di stima, acquisiti presso Agenzie Immobiliari come di seguito.

Annunci Immobiliari (Allegato11):

Comparabile n.1

Appartamento all'asta in via 2 Giugno
Cecina,(LI) **255.390 €** 100 mq Piano Terra

- 100mq, 2 locali (1 camere da letto, cucina).
- Esposizione doppia;
- Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentazione elettrica
- Climatizzato
- No ascensore
- Valore 2.553,90 € /mq.

ASTE GIUDIZIARIE
Comparabile n.2

Trilocale via Arezzo, Marina di Cecina
Cecina,(LI) **179.000 €** 75 mq, Primo rialzato

- Anno costruzione 1990
- 75 mq 3 locali(2 camera da letto, bagno, soggiorno con angolo cottura)
- Buono stato;
- No spese condominiali;
- Garage;
- Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a metano;
- Climatizzatore caldo/freddo;
- Fibra ottica;
- Terrazza e balcone
- Valore 2.386,66 € /mq.

ASTE GIUDIZIARIE
Comparabile n.3

Bilocale in via Lucca, Marina di Cecina
Cecina, (LI) **175.000 €** - 60 mq, Piano 2

- 60 mq (2 camera da letto 1 bagno)
- Anno costruzione 2000;
- Buono stato;
- Balcone e terrazza;
- Riscaldamento autonomo,
- Si ascensore
- Valore 2.917,00 € /mq.

ASTE GIUDIZIARIE
Comparabile n.4

Bilocale in Via Vittorio Bottego , Marina di Cecina
Cecina, (LI) **170.000 €** - 65 mq, Piano Primo

- 55 mq 2 Locale(2 camera da letto,1 bagno)
- Buono stato;
- Balcone;
- Riscaldamento autonomo;
- Valore 3.091,00 € /mq.

Tenuto conto delle risultanze il valore ottenuto mediante Stima redatta con metodo comparativo è ritenuto congruo, pertanto il Valore di mercato è pari ad €.149.700,00 (arr.).

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Per la determinazione della percentuale di riduzione media da applicare al valore di stima si è proceduto all'analisi delle percentuali di riduzione/aumento tra prezzo base d'asta e di aggiudicazione dei due beni diretti reperiti.

Le percentuali estratte hanno fornito dato che si attesta intorno al 19%.

Ciò posto si determina il valore base d'asta come segue:

Valore di stima € 144.100,00 - € 27.379,00 (19%) = € 116.721,00
(eurocentosedicimilasettecentoventuno/00)

CAPITOLO CONCLUSIONI

I valori determinati si riassumono sinteticamente:

VALORE DI STIMA	€ 144.100,00
VALORE BASE D'ASTA	€ 116.721,00

Non esistono cause ostative alla vendita.

Il Consulente nella redazione della Perizia comprensiva di n.13 allegati parte integrante e sostanziale della presente e di seguito riportati per completezza, dichiara di non avere cointeressi di qualsiasi natura in adempimento dell'incarico ricevuto.

Tanto si doveva

ALLEGATI:

- 1) *Quesito*
- 2) *Giuramento,*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Titoli Autorizzativi- Documentazione Tecnico Edilizia;*
- 5) *Verbale Sopralluogo*
- 6) *Elaborati grafici (Stato rilevato- Catastale - Autorizzativo- Sovrapposto);*
- 7) *Documentazione fotografica;*
- 8) *Relazione Ipotecaria Ventennale;*
- 9) *Documentazione Ufficio Anagrafe;*
- 10) *Comparabili reperiti da Banca dati;*
- 11) *Comparabili Agenzie immobiliari;*
- 12) *Scheda popolamento Banca dati;*
- 13) *Titoli Autorizzativi aggiuntivi.*

Il Consulente Tecnico

Albo Nazionale Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore

Geom. Marco Canestrelli

Portoferraio (LI), 04 Aprile 2025