

TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ES. IMM. N° 124/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Emilia Grassi.

Esperto stimatore: Geom. Alberto Olivieri.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa.

Data prossima udienza: 18 aprile 2024.

LOTTO UNICO

Prospetto Riassuntivo

1) Continuità trascrizioni: all'attuale proprietaria, [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile, è pervenuta per acquisto

e [REDACTED] con atto del Notaio Gianluigi De Paola di Livorno, in data 29/07/2021, repertorio n. 9810/7805, trascritto a Livorno in data 03/08/2021 al n. 10032 del particolare.

A [REDACTED] l'immobile pervenne per acquisto dalla società [REDACTED] con atto del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, in data 04/12/2007, repertorio n. 47313/13495, trascritto a Livorno in data 07/12/2007 al n. 13832 del particolare.

Alla società [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il

fabbricato comprendente il bene in oggetto, pervenne dalla società [REDACTED] con atto del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, in data 11/04/2006, repertorio n. 44465/11138, trascritto a Livorno in data 19/04/2006 al n. 5422 del particolare.

Alla società [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente il bene in oggetto, pervenne dalla [REDACTED], con atto del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, in data 06/04/2006, repertorio n. 44454/11131, trascritto a Livorno in data 14/04/2006 al n. 5256 del particolare.

Alla [REDACTED] il predetto terreno pervenne in data anteriore al ventennio.

2) Abusi edilizi: l'immobile è difforme dallo stato legittimo accertato presso il Comune di Rosignano Marittimo, con la richiesta di accesso atti inviata il 17/01/2024, protocollo n. 4687/2004 – riferimento 3998/2024.

3) Cause ostative alla vendita: gli accertamenti non hanno riscontrato la presenza di cause ostative alla vendita.

4) Valore di stima: € 435.000,00 → Valore base asta € 356.000,00.

5) Descrizione sommaria: piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, posta nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), frazione Rosignano Solvay, in Via Robert Baden Powell n. 32, costituita da una villetta per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare, articolata in tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto) oltre a piano interrato, collegati tra loro da scala interna. La villetta è composta al piano interrato da un grande locale di sgombero, un bagno, una cantina e un ripostiglio sottoscala, tramite lo scannafosso perimetrale si accede alla scala

che porta all'area esterna del piano terra; al piano terreno da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno; al piano primo da disimpegno, due camere di cui una con stanza armadi, bagno; al piano sottotetto da disimpegno, due locali mansardati praticabili non abitabili e da un ripostiglio. Di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, un giardino che circonda l'abitazione su tre lati, un locale garage al piano terra staccato dall'abitazione principale, un piccolo resede esterno alla recinzione interposto tra la pubblica via e gli ingressi al garage e al giardino esclusivo.

Confini: Via Baden Powell, piccolo resede sub. 601 della particella 1258 a comune con l'altra porzione della bifamiliare, abitazione sub. 608 della particella 1258, altra abitazione della particella 1257 del civico 34 di detta via, salvo se altri e più precisi confini.

Detto immobile risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al: *Foglio 81 Particella 1258 Subalterno 607*, categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita € 2.494,49 (l'unità immobiliare per civile abitazione ed il giardino, piani interrato, terra, primo e sottotetto); *Foglio 81 Particella 1258 Subalterno 606*, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita € 58,82 (il locale garage); *Foglio 81 Particella 1258 Subalterno 604*, bene comune non censibile comune ai sub. 606 e 607 suddetti (il piccolo resede interposto tra la pubblica via e gli ingressi al garage e al giardino esclusivo). E' compresa la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, con particolare riferimento al piccolo resede, anch'esso esterno alla recinzione, interposto tra la pubblica via e la recinzione dei giardini della bifamiliare, rappresentato al *Foglio 81 Particella 1258 Subalterno 601*; inoltre sulla

corte a confine tra il bene in oggetto e quello identificato con il subalterno 608 della stessa particella, esiste un pozzo che è in comproprietà tra i due immobili.

Superficie esterna lorda (SEL) dell'abitazione residenziale: piano interrato mq. 76, piano terra mq 74, piano primo mq. 75, piano sottotetto mq 75, giardino esclusivo mq 188.

Il fabbricato è stato edificato sul Lotto 6 del comprato BA2 della Convenzione stipulata tra il Comune di Rosignano Marittimo e la società Solvay S.A., per l'attuazione del Piano di Utilizzo di area edilizia residenziale di completamento, interessante la zona ubicata in Rosignano Solvay, tra la Via della Repubblica, Via Dante Alighieri e Via Malta, di cui al rogito Notaio Gaetano D'Abramo del 15/06/2000 repertorio n. 34226, trascritto a Livorno in data 27/06/2000 al n. 5796 del particolare.

6) Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore esecutato, per cui da considerarsi libero.

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

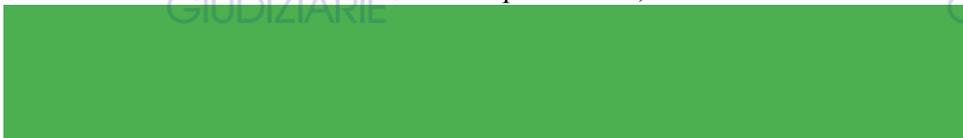
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Premesso

- che il procedimento di cui all'oggetto, riguarda il pignoramento

immobiliare del 24/06/2023 repertorio 2592, trascritto a Livorno in data 11/07/2023 al n° 8673 del particolare, in favore della



- che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è attenuto al certificato ipotecario protocollo n. LI41533 del 11/07/2023 depositato agli atti della procedura, eseguendo l'aggiornamento ipotecario a nome dell'esecutato fino al 16/01/2024;
- che il sopralluogo all'immobile pignorato è avvenuto alla presenza del Custode, in data 03/10/2023;

ciò premesso

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

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- D.LGS N. 42/04
- STIMA DEL BENE

- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005
- ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO
- LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Trattandosi di una porzione di villetta bifamiliare con pertinenze esclusive si procede alla costituzione di un **Lotto Unico**.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo (LI), così come segue:

- **Foglio 81, particella 1258, subalterno 607, categoria A/2 di classe 5°, consistenza 10,5 vani, rendita € 2.494,49 (l'appartamento ai piani interrato, terra, primo e sottotetto ed il giardino esclusivo);**
- **Foglio 81, particella 1258, subalterno 606, categoria C/6 di classe 6°, consistenza 17 mq, rendita € 58,82 (il locale garage);**
- **Foglio 81, particella 1258, subalterno 604, bene comune non censibile comune ai sub. 606 e 607 (il piccolo resede interposto tra la pubblica via e gli ingressi al garage e al giardino esclusivo).**

E' compresa la corrispondente quota di comproprietà sul piccolo resede, interposto tra la pubblica via e la recinzione dei giardini della bifamiliare, rappresentato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano

Marittimo (LI), così come segue:

- **Foglio 81, particella 1258, subalterno 601, bene comune non censibile.**

Intestazione catastale dei sub. 606 e 607:

- , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I subalterni censiti come “bene comune non censibile” sono privi di intestazione catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale del subalterno 607 agli atti dell'Ufficio Provinciale Territorio di Livorno, è difforme dallo stato di fatto e di consistenza dell'unità immobiliare.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale del subalterno 606 agli atti dell'Ufficio Provinciale Territorio di Livorno, risulterebbe da una visione esterna conforme alla planimetria, ma lo scrivente, in fase di sopralluogo, non è potuto accedere al suo interno, in quanto il locale era completamente colmo di materiale da impedirne l'accesso, per cui non è stato possibile verificare le misure interne e le altezze ed in definitiva la sua consistenza.

Si allegano: visure catastali (**allegato n° 1**), planimetrie catastali (**allegato n° 2**), elaborato planimetrico particella 1258 (**allegato n° 3**), estratto di mappa catastale (**allegato n° 4**).

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi della piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, posta nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), frazione Rosignano Solvay, in Via Robert Baden Powell n. 32, costituita da una villetta per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato

bifamiliare, articolata in tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto) oltre a piano interrato, collegati tra loro da scala interna. La villetta è composta al piano interrato da un grande locale di sgombero, un bagno, una cantina e un ripostiglio sottoscala, tramite lo scannafosso perimetrale si accede alla scala che porta all'area esterna del piano terra; al piano terreno da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno; al piano primo da disimpegno, due camere di cui una con stanza armadi, bagno; al piano sottotetto da disimpegno, due locali mansardati praticabili non abitabili e da un ripostiglio. Di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, un giardino che circonda l'abitazione su tre lati, un locale garage al piano terra staccato dall'abitazione principale, un piccolo resede esterno alla recinzione interposto tra la pubblica via e gli ingressi al garage e al giardino esclusivo.

Confini: Via Baden Powell, piccolo resede sub. 601 della particella 1258 a comune con l'altra porzione della bifamiliare, abitazione sub. 608 della particella 1258, altra abitazione della particella 1257 del civico 34 di detta via, salvo se altri e più precisi confini.

E' compresa la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, con particolare riferimento al piccolo resede, anch'esso esterno alla recinzione, interposto tra la pubblica via e la recinzione dei giardini della bifamiliare, rappresentato al *Foglio 81 Particella 1258 Subalterno 601*. Inoltre sulla corte a confine tra il bene in oggetto e quello identificato con il subalterno 608 della stessa particella, esiste un pozzo che è in comproprietà tra i due immobili.

Superficie esterna lorda (SEL) dell'abitazione residenziale: piano interrato mq. 76, piano terra mq 74, piano primo mq. 75, piano sottotetto mq 75,

giardino esclusivo mq 188. La consistenza catastale del locale garage è di mq 17, in fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare le misure interne del garage per i motivi esposti nel paragrafo precedente.

Il fabbricato è stato edificato sul Lotto 6 del comprato BA2 della Convenzione stipulata tra il Comune di Rosignano Marittimo e la società Solvay S.A., per l'attuazione del Piano di Utilizzo di area edilizia residenziale di completamento, interessante la zona ubicata in Rosignano Solvay, tra la Via della Repubblica, Via Dante Alighieri e Via Malta, di cui al rogito Notaio Gaetano D'Abramo del 15/06/2000 repertorio n. 34226, trascritto a Livorno in data 27/06/2000 al n. 5796 del particolare.

Alla data del sopralluogo eseguito, l'appartamento risultava in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finestre in legno e doppio vetro con persiane in alluminio; porte interne in legno; impianto idrico-sanitario sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa. Da informazioni ricevute dall'esecutato al sopralluogo, l'appartamento è dotato di impianto di allarme, di pannello solare per il riscaldamento dell'acqua posto sulla copertura del garage e di impianto di domotica.

Si allegano: fotografie scattate il 03.10.2023 (**allegato n° 5**), planimetria dello stato rilevato TAV N° 1 e 2 (**allegato n° 6**).

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO:

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 24/06/2023 repertorio 2592, trascritto a Livorno in data 11/07/2023 al n° 8673 del particolare corrispondono ai dati catastali dell'immobile; unica mancanza

l'assenza della descrizione del piccolo resede esterno, censito al *Foglio 81 Particella 1258 Subalterno 601* Bene comune non censibile, a comune con l'altra porzione confinante della bifamiliare.

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile in proprietà al debitore esecutato, riporta al Quadro D la descrizione del piccolo resede esterno rappresentato al *Foglio 81 Particella 1258 Subalterno 601*, a comune con l'altra porzione confinante della bifamiliare.

PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI:

All'attuale proprietà, l'immobile è pervenuto per acquisto da [REDACTED] con atto del Notaio Gianluigi De Paola di Livorno, in data 29/07/2021, repertorio n. 9810/7805, trascritto a Livorno in data 03/08/2021 al n. 10032 del particolare.

Si riportano di seguiti alcuni punti citati nell'atto suddetto:

“E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione, sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile, con particolare riferimento al piccolo resede esterno alla recinzione interposto tra la pubblica via e il bene in oggetto, identificato al subalterno 601 della particella 1258 del foglio 81. La parte venditrice dichiara inoltre che sulla corte a confine tra il bene in oggetto e quello identificato con il subalterno 608 esiste un pozzo che è in comproprietà tra i due immobili.”

“La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi, diritti ed obblighi, servitù attive e

passive, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con particolare riferimento alle clausole contenute nella Convenzione per l'utilizzazione e l'edificazione dell'area su cui è stato edificato il fabbricato comprendente i beni in oggetto stipulata con il Comune di Rosignano Marittimo in data 15 giugno 2000 registrata a Livorno il 29 giugno 2000 al n. 1007 e trascritta a Livorno il 27 giugno 2000 al n. 5796 reg. part..”

“ Viene precisato che il fondo patrimoniale costituito con atto ai rogiti del Notaio Francesco Paolo Tamma di Rosignano Marittimo in data 1 agosto 2013 rep. n. 112544/15886, registrato a Livorno nei termini di legge e trascritto a Livorno il 6 agosto 2013 al n. 7389 reg. part. è inefficace a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Livorno in data 15 ottobre 2018 rep. n. 1047, trascritto a Livorno il 13 marzo 2019 al n. 606 reg. part. con cui è stata dichiarata l'inefficacia totale del suddetto atto.

Si allega l'atto di provenienza di cui sopra (**allegato n° 7**) al quale si rimanda ed al quale è allegato sotto la lettera C l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento.

Cronistoria dei passaggi di proprietà precedenti:

A [REDACTED] l'immobile pervenne per acquisto dalla società [REDACTED] con atto del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, in data 04/12/2007, repertorio n. 47313/13495, trascritto a Livorno in data 07/12/2007 al n. 13832 del particolare.

Alla società [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente il bene in oggetto, pervenne dalla società, con atto del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, in data

11/04/2006, repertorio n. 44465/11138, trascritto a Livorno in data 19/04/2006 al n. 5422 del particolare.

Alla società [redacted] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente il bene in oggetto, pervenne dalla [redacted] con atto del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, in data 06/04/2006, repertorio n. 44454/11131, trascritto a Livorno in data 14/04/2006 al n. 5256 del particolare.

Alla [redacted] il predetto terreno pervenne in data anteriore al ventennio.

TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:

Dall'esame del certificato ipotecario protocollo n. LI41533 del 11/07/2023 depositato agli atti della procedura e dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento fatta a nome del debitore esecutato sino al 16/01/2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezioni ipotecaria di aggiornamento (**allegato n° 8**).

Trascrizioni:

● ***Trascrizione del 06/08/2013 particolare n° 7389:***

Atto tra vivi: Costituzione di fondo patrimoniale con atto del Notaio Francesco Paolo Tamma del 01/08/2013 repertorio n. 112544/15886, a favore e contro [redacted] sui beni in oggetto.

FORMALITA' SUCCESSIVE con riferimento alla trascrizione della costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra:

Trascrizione del 25/10/2017 particolare n. 11009 di Domanda Giudiziale, REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIPTIONE, Tribunale di Livorno del 29/06/2017 repertorio 6977 a favore della [redacted]

[REDACTED] sui
beni in oggetto.

ANNOTAZIONI alla trascrizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra:

Annotazione presentata il 29/01/2018 al n. 300 del particolare,

AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

Annotazione presentata il 13/03/2019 al n. 606 del particolare,

INEFFICACIA PARZIALE con atto del Tribunale di Livorno del

15/10/2018 repertorio 1047, dove nel Quadro D si riporta: “Si esonera il

Conservatore da ogni responsabilità in ordine alla inesattezza e/o

incompletezza dei dati anagrafici di cui alla presente nota e/o al titolo

allegato con cui viene dichiarata l'inefficacia totale dell'atto costitutivo di

fondo patrimoniale rogato Tamma 1/8/2013 rep.n. 112544/15886.”

Successivamente alla trascrizione della costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra a favore e contro [REDACTED] gli stessi

hanno venduto i beni in oggetto all'attuale proprietario, con atto a rogito del

Notaio Gianluigi De Paola di Livorno, in data 29/07/2021, repertorio n.

9810/7805, trascritto a Livorno in data 03/08/2021 al n. 10032 del

particolare.

● **Trascrizione del 18/12/2018 particolare n° 13492:**

Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di pignoramento immobili emesso da

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 30/10/2018 repertorio n.

4324/2018, in favore della [REDACTED]

● **Trascrizione del 11/07/2023 particolare n° 8673:**

Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di pignoramento immobili emesso da
UNEP Livorno del 24/06/2023 repertorio n. 2592, in favore della

Iscrizioni:

• **Iscrizione del 03/08/2021 particolare n° 2576:**

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del
Notaio Gianluigi De Paola di Livorno del 29/07/2021 repertorio n.
9811/7806, in favore

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il bene è occupato dal debitore esecutato, per cui da considerarsi libero.

La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno non ha
riscontrato contratti di locazione e/o comodato registrati sull'immobile. Si
allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato n° 9**).

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato non è costituito in condominio.

DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:

Per accertare la conformità edilizia del bene in esame, lo scrivente ha
depositato presso il Comune di Rosignano Marittimo, l'istanza di accesso
atti inviata in data 17/01/2024 prot.n. 4687/2024 – rif. 3998/2024.

Elenco delle pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Rosignano:

• **Permesso di Costruire rilasciato con provvedimento N. 435 del
03/07/2006, Pratica Edilizia N. 1257/2004**, domanda registrata il
29/12/2004 al n. 30850 di protocollo, per la nuova costruzione di fabbricato

per civile abitazione e rimesse facenti parte del comparto BA2 – Lotto 6 - in seguito alla Convenzione stipulata tra il Comune di Rosignano Marittimo e la società Solvay S.A., per l'attuazione del Piano di Utilizzo di area edilizia residenziale di completamento, interessante la zona ubicata in Rosignano Solvay, tra la Via della Repubblica, Via Dante Alighieri e Via Malta, di cui al rogito Notaio Gaetano D'Abramo del 15/06/2000 repertorio n. 34226.

Successiva VARIANTE in corso d'opera depositata contestualmente alla Dichiarazione di Ultimazione Lavori in data 07/11/2007 al protocollo n. 30668. All'interno del fascicolo della pratica edilizia n. 1257/2004 sono presenti tutti i documenti depositati con la Dichiarazione di Ultimazione Lavori ma non è stata trovata l'Attestazione di Abitabilità dell'immobile. Nell'atto di provenienza al debitore viene citato che l'Abitabilità è stata depositata in data 01/12/2007, ma dalla ricerca eseguita all'Ufficio Protocollo comunale non è stato ritrovato il deposito.

• **CILA protocollo N. 58413 del 10/11/2017, Pratica Edilizia N. 1333/2017**, depositata per alcune modifiche interne di straordinaria manutenzione.

Si allegano gli estratti delle Pratiche Edilizie suddette (**allegato n° 10**).

Nel sopralluogo effettuato l'appartamento per civile abitazione sub. 607 è risultato difforme dallo stato legittimo rappresentato nelle pratiche edilizie di cui sopra.

Si fornisce, di seguito, un elenco di massima delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo:

- realizzazione di un angolo cottura nel locale di sgombero al piano interrato;

- realizzazione di una parete a delimitazione di un locale tecnico nello scannafosso perimetrale al piano interrato;

- cordolature, ringrosso parete e rialzi del pavimento nel locale scannafosso al piano interrato;

- realizzazione di pavimento rialzato e muretto basso nel bagno al piano primo;

- realizzazione di un servizio igienico nel locale ripostiglio al piano sottotetto che non rispetta l'altezza media minima consentita dalle norme igienico sanitarie;

Per quanto riguarda il piano interrato dell'abitazione, si precisa che lo scannafosso perimetrale è per natura un'intercapedine per l'isolamento dei piani interrati e per permettere il passaggio delle condotte impiantistiche e come tale deve essere utilizzato, non essendo consentito un utilizzo diverso.

Per le difformità riscontrate di cui sopra si prospetta:

- la MESSA IN PRISTINO con la demolizione e la rimozione sia dell'angolo cottura nel locale di sgombero al piano interrato che del servizio igienico al piano sottotetto. Si allega alla presente il Progetto di Messa in Pristino TAVOLA N. 3 (**allegato n° 11**);

- la SANATORIA delle altre difformità elencate con la presentazione di una CILA Tardiva ai sensi della L.R.T. 64/2014 con conseguente denuncia di variazione catastale. Si allega alla presente il Progetto di Sanatoria TAVOLA N. 4 (**allegato n° 12**).

Per quanto riguarda i costi per la regolarizzazione delle difformità, stimati in € 8.330,00, si allega alla presente il Computo metrico (**allegato n° 13**).

Nel caso in cui l'Attestazione di Abitabilità dell'immobile, a conclusione

della pratica edilizia n. 1257/2004, non venga rintracciata, come successo al sottoscritto nella ricerca e nell'accesso agli atti depositato ed eseguito presso il Comune, il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spesa, far attestare l'agibilità dell'immobile da un tecnico di propria fiducia.

Il sottoscritto non ha potuto rilevare le misure interne del locale garage per i motivi già esposti nel paragrafo Descrizione Catastale.

D.LGS. N. 42/04:

Il bene non risulta compreso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39).

STIMA DEL BENE:

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

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

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

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

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

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

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

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

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

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

essere dilazionato nel tempo;

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

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

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Al prezzo determinato quale base asta, verranno detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizio/urbanistica e per le pendenze condominiali se presenti.

Valore di Mercato del bene:

La metodologia estimativa pone come unico fondamento logico della valutazione, la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto. Si tratta quindi di conoscere le analogie esistenti tra l'oggetto da stimare e gli altri oggetti di confronto e di attribuire conseguentemente, attraverso la metodologia, un valore di stima al bene oggetto di valutazione.

La comparazione avviene attraverso termini di paragone, che nella stima immobiliare sono rappresentati dalle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili. Gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari di un immobile mediante le quali si svolge il confronto estimativo.

La valutazione con il metodo del confronto di mercato è possibile se il mercato immobiliare offre la disponibilità dei dati, come nel caso in esame è avvenuto.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo di confronto

“Market Comparison Approach” (MCA) indicato dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, recependo i prezzi praticati per la compravendita di immobili simili, nel solito segmento immobiliare del bene da valutare (*Subjet*). Il principio fondamentale su cui si basa il metodo MCA è che sarà il mercato a stabilire il prezzo del bene da stimare, così come ha stabilito i prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il procedimento di stima MCA, una volta recepiti i prezzi di immobili presi a confronto (*Comparabili*), attraverso gli atti di compravendita, mette a confronto le varie caratteristiche che distinguono ogni singolo bene, con aggiustamenti dei prezzi per le differenze tra gli elementi di confronto delle caratteristiche tra i *Comparabili* ed il bene da stimare (*prezzi marginali*), determinando il prezzo corretto che i *Comparabili* avrebbero avuto, qualora fossero stati venduti alla data della stima con le caratteristiche del *Subjet*.

La ricerca eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, per il reperimento degli atti di compravendita effettuati su immobili residenziali ubicati nel Foglio 81 del Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo, ha riscontrato i seguenti trasferimenti del diritto di proprietà avvenuti per la solita tipologia di villette bifamiliari, poste nella stessa Via Baden Powell, sul solito lato e con le medesime caratteristiche:

Comparabile A: Trascrizione del 16/11/2022 n. 14706 del particolare, atto Notaio Gaetano D’Abramo del 10/11/2022 repertorio n. 62750, porzione di villetta bifamiliare in Via Baden Powell n. 36, censita al Foglio 81 Particella 1257 Subalterni 607-606-604.

Comparabile B: Trascrizione del 28/04/2022 n. 5281 del particolare, atto Notaio Gaetano D’Abramo del 19/04/2022 repertorio n. 62196, porzione di

villetta bifamiliare in Via Baden Powell n. 14, censita al Foglio 81 Particella 1264 Subalterni 607-606-605.

In sostanza le caratteristiche analizzate che differenziano i due immobili comparabili con l'immobile da stimare, sono: la data della compravendita e lo stato di manutenzione.

I dati di superficie dei tre immobili oggetto del MCA sono identici sia per la superficie principale che per la superficie delle pertinenze, come anche per il numero dei servizi igienici e per le dotazioni impiantistiche.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle suddette caratteristiche, sono stati assunti i seguenti dati:

Data: è stato attribuito un incremento annuo dello 0,5%.

Stato di manutenzione: si è stimato un costo di € 15.000,00 per il passaggio dal livello 1 a 2 e di € 10.000 dal livello 2 a 3., in quanto tutte e tre le palazzine bifamiliari sono state costruite tra il 2007 ed il 2008. Il subject è stato oggetto di un intervento di modifica interna di straordinaria manutenzione nel 2017.

Per tutte le altre informazioni si rimanda alla Tabella di calcolo MCA, (allegato n° 14).

Applicando il metodo MCA, come da Tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene in € 435.000,00 pari ad un valore unitario al mq di superficie commerciale pari a circa €/mq 1.630,00.

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL BENE € 435.000,00.

Determinazione del Prezzo Base d'Asta:

Il prezzo base d'asta è stato determinato secondo le disposizioni indicate dalle "Nuove Direttive per gli esperti stimatori e Banca dati immobili

aggiudicati” del Tribunale di Livorno.

Per applicare una percentuale di riduzione al valore di mercato stimato ed ottenere così il valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta), lo scrivente ha eseguito sul portale *Procedure.it* la ricerca di beni aggiudicati con le medesime caratteristiche ed ubicazione del bene in esame con metodo di stima MCA con atti di compravendita.

La ricerca effettuata con tutti i filtri non ha prodotto un numero di risultati soddisfacenti, sia per numero di immobili oggettivamente comparabili che per eccessive divergenze di risultato, per cui si è optato per un confronto di tipo statistico, allargando la ricerca ed ottenendo un buon campione di immobili residenziali aggiudicati e stimati con metodo MCA con atti di compravendita.

Nel Comune di Rosignano Marittimo sono stati aggiudicati soltanto due immobili residenziali (con stima MCA), uno di media dimensione e l'altro di grande, con una percentuale media Aggudic/V.Mercato del 82,94% e P.b.asta agg/V.Merc del 90,13% ma il numero di comparabili è troppo basso per essere preso in esame, per cui si è allargato la ricerca e in base a tre diverse tipologie di diminuzione dei filtri sono stati ottenuti tre diversi campioni con le medie più alte di 79,17%, 82,59% e 83,81%.

Ritenendo più attendibile il terzo campione, si applica la media percentuale più alta e cioè quella della divergenza tra prezzo di aggiudicazione e valore di mercato, pari allo 83,81 %, per cui il deprezzamento da applicare al valore di mercato stimato è pari al 16,19%

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 435.000,00 x 0,8381 = € 364.573,50

Al valore determinato vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia stimati in € 8.330,00.

Detrazione costi = € 364.573,50 - € 8.330,00 = € 356.243,50

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 356.000,00

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

Il trasferimento del bene in esame è soggetto all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro in quanto il proprietario è una persona fisica.

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO

DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi ex Art. 9 Dlgs N. 122/2005:

Nel caso in esame, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005.

ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Descrizione del bene ⇒ paragrafi: “Descrizione del bene” e “Descrizione Catastale” oltre alla descrizione sommaria del prospetto riassuntivo.

Formalità da annotare e provenienza ⇒ paragrafo “Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli”, “Proprietà del Bene e Titolari di Diritti Reali”.

Legge 47/85 ⇒ paragrafo “Descrizione e Conformità Urbanistica”.

LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI:

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e s.m.i.;

- soddisfazione dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile ai sensi della Legge 46/90, del DM 37/2008 e s.m.i.
- rispetto delle superfici e dei rapporti aereoilluminanti dell'immobile;
- rispetto delle altezze del fabbricato, delle distanze del fabbricato dai confini, dai fabbricati limitrofi e dalle pareti finestrate.

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù tra le varie unità immobiliari confinanti, quali: vedute, tubazioni, conduttore per passaggio impianti, scarichi ecc...

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale e dalle planimetrie catastali acquisite su Sister.

La presente relazione è stata inviata ai debitori, al creditore procedente ed al creditore intervenuto. Si allegano le ricevute di invio (**allegato n° 15**).

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

Livorno, 16 marzo 2024.

L'Esperto stimatore

Allegati: N. 01 – visure catastali

N. 02 – planimetrie catastali

N. 03 – elaborato planimetrico particella 1258

-
- N. 04 – estratto di mappa catastale
 - N. 05 – fotografie scattate il 03.10.2023
 - N. 06 – planimetria dello stato rilevato TAV N° 1 e 2
 - N. 07 – atto di provenienza
 - N. 08 – ispezioni ipotecaria di aggiornamento
 - N. 09 – comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
 - N. 10 – pratiche edilizie
 - N. 11 – progetto di Messa in Pristino TAV. N. 3
 - N. 12 – progetto di Sanatoria TAVOLA N. 4
 - N. 13 – computo metrico dei costi di regolarizzazione
 - N. 14 – tabella di calcolo MCA
 - N. 15 – ricevute di invio della relazione alle parti