

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gioli Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2020 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale:*

contro

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*

560 - ( )



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni .....	17
Patti .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17



Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Lotto 3</b> .....	<b>22</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	23
Precisazioni .....	24
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>28</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>28</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>38</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>48</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>50</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>50</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>50</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>51</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2020 del R.G.E</b> .....	<b>52</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 21.000,00</b> .....	<b>52</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>52</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>53</b>



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
<b>Bene N° 1</b> - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo .....	54
<b>Bene N° 2</b> - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo .....	55
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo .....	55



## INCARICO

---

In data 23/02/2021, il sottoscritto Ing. Gioli Mirko, con studio in Via Tosca Romagnola, 827 - 56021 - Cascina (PI), email info@studioantonelligioli.com;mirko@studioantonelligioli.com, PEC mirko.gioli@ingpec.eu, Tel.050 741358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo (Coord. Geografiche: 43.633020, 10.731472)
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo (Coord. Geografiche: 43.631958, 10.733814)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ RICA VO**

---

Compendio immobiliare composto da tre unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale in corso di realizzazione, a sua volta inserito in un complesso immobiliare di due fabbricati composti da unità immobiliari per Civile abitazione, tutto in corso di costruzione.

Il fabbricato si trova in località Ricavo ed ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune.

Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie, sono altresì da realizzare tutte le opere di sistemazione esterna e gli impianti di adduzione e scarico nell'originario progetto previsti come condominiali.

Le unità immobiliari in trattazione sono censite al CF del Comune di Palaia al Foglio 6 particella 91, subalterni 7, 15 e 18 ed hanno destinazione d'uso civile abitazione in corso di costruzione.

La prima unità immobiliare contraddistinta dal sub. 7, è posta al piano terra si compone di tre locali oltre due servizi, e trova accesso indipendente da area comune (sub. 19).

La seconda unità immobiliare contraddistinta dal sub. 15, posta al piano terra si compone di tre locali, disimpegno e due servizi e trova accesso indipendente da area comune (sub. 19).

La terza unità immobiliare contraddistinta dal sub. 18 posta al piano primo si compone di tre locali, disimpegno e due servizi e trova accesso da area comune (sub. 19) e da scala esterna ed ingresso comune con altra unità (sub. 13).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/01/2022.

Custode delle chiavi: non ci sono chiusure

Per quanto riguarda l'unità immobiliare contraddistinta dal sub 18 posta al piano primo si precisa che non sono materializzati sul posto il sub a comune 13 (scala e ingresso) e che parte dell'unità immobiliare è collegata ed



accessibile da altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione immobiliare.  
La corretta materializzazione dell'immobile sarà a cura dell'acquirente.  
Si precisa inoltre che i confini del resede a comune non sono materializzati.

## **BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ RICA VO**

---

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, inserito in un più ampio complesso edilizio di due fabbricati per abitazioni, tutto in corso di ristrutturazione.

Il fabbricato si trova in località Ricavo ed ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune. Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie.

L'unità immobiliare in trattazione è censita al CF del Comune di Palaia al Foglio 5 particella 104, subalterno 5 ed avrà destinazione di civile abitazione.

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna e, si compone di due locali principali e tre locali accessori al piano terra e di altri due locali principale più tre accessori al piano primo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/01/2022.

Custode delle chiavi: non ci sono chiusure

Si precisa che i confini del resede a comune non sono materializzati.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ RICA VO**

---

Compendio di terreni a giacitura collinare accessibili dalla viabilità privata che si dirama da via vicinale del Rio Ricavo, zona denominata Colombaio. Sulla particella 179 (ex 124) insisteva un fabbricato che doveva essere oggetto di demolizione e ricostruzione, ma risulta realizzata solo la demolizione totale e la costruzione della sola fondazione. Il compendio immobiliare si trova in stato di abbandono con crescita libera della vegetazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo**



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

560 - ( )

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il subalterno 7 confina per tre lati (nord, est e sud) con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), a ovest con proprietà Burnett/Eadie. il Subalterno 15 confina a nord e sud con con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), a est con proprietà Burnett/Eadie, a ovest con proprietà Brownhill. Il subalterno 18 affaccia su tre lati (nord, ovest e sud) con area comune a tutti i subalterni della particella 91 (subalterno 19), ad est confina con proprietà Forestown properties srl ed in minor parte con ingresso comune con unità di quest'ultimo (subalterno 13).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,74 mq	81,71 mq	1,00	81,71 mq	3,08 m	t
Abitazione	78,23 mq	92,13 mq	1,00	92,13 mq	3,12 m	t
Abitazione	72,67 mq	85,90 mq	1,00	85,90 mq	3,65 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>259,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>259,74 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Tutte le unità immobiliari sono in corso di costruzione, i lavori sono al grezzo delle strutture.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1984 al 18/10/2004	, con sede in , p.iva proprietaria per l'intero	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 9
Dal 18/10/2004 al 17/01/2005	, con sede in , p.iva proprietaria per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 91 Categoria F1
Dal 17/01/2005 al 23/02/2005	con sede in , p.iva proprietaria per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 91, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 413,17
Dal 23/02/2005 al 21/12/2005	con sede in , p.iva , proprietaria per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 91, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 413,17
Dal 21/12/2005 al 11/04/2008	con sede in , p.iva per l'intero , proprietaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 91, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 413,17
Dal 11/04/2008 al 05/11/2009	con sede in , proprietaria Palaia, p.iva per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 91, Sub. 5 Categoria F4
Dal 05/11/2009 al 22/12/2022	con sede in , proprietaria Palaia, p.iva per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 91, Sub. 15 Categoria F4
Dal 22/12/2022 al 29/12/2022	con sede in , proprietaria , p.iva per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 91, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 290,51

La storia catastale riportata sopra ha ad oggetto il subalterno 15, ma è valida anche per il subalterno 18 e per il subalterno 7, ad eccezione per quest'ultima unità immobiliare della variazione del 05/11/2009 che non lo ha interessato, quindi l'elenco soprastante è da intendersi corretto con l'omissione di se detta variazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	91	7		A2	1	4	82 mq	258,23 €	t	
	6	91	15		A2	1	4.5	91 mq	290,51 €	t	
	6	91	18		A2	1	4.5	86 mq	290,51 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per le unità immobiliari sopra riportate si evidenziano le seguenti aree comuni:

Area di pertinenza, subalterno 19 particella 91 foglio 6 e subalterno 7 particella 104 foglio 5, comuni a tutti i subalterni della particella 91 fg. 6 e part. 104 fg. 5.

Subalterno 13, area e scala di accesso comune ai subalterni 17 e 18 della particella 91.

Le unità immobiliari di cui sopra pur essendo accampiate con planimetria definitiva sono tutte in corso di costruzione.

### **PRECISAZIONI**

Le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono tutte in corso di costruzione, con la precisazione che essendo le stesse tutte le unità immobiliari porzione di più ampio complesso edilizio, in fase di completamento delle opere dovranno essere coinvolte le altre proprietà facenti parte dello stabile condominiale.

### **PATTI**

L'unità immobiliare è inserita in un complesso edilizio costituente di fatto un condominio.

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari si presentavano in stato di abbandono ed al grezzo delle strutture in quanto la ristrutturazione non è stata terminata.

Si fa presente che per il completamento dei lavori si rende necessaria una revisione di quanto realizzato al fine di valutarne la concreta utilizzabilità.

### **PARTI COMUNI**



Da quanto riportato nell'atto di provenienza del 21.12.2005 repertorio 70053 ai rogiti del Dott. Notaio Barsanti, non vi sono particolari comunanze da riportare se non quelle nascenti per lo stato di fatto o per legge.

Oltre a quanto detto, si evidenziano le comunanze del subalterno 19 particella 91 (bene comune non censibile) e subalterno 7 particella 104 foglio 5 che identificano l'area a comune che circonda l'intero complesso edilizio, e le condominiali nascenti per legge.

Si precisa che il completamento dell'opera secondo il progetto depositato, comporterà la realizzazione di ulteriori comunanze con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza del 21.12.2005 repertorio 70053 ai rogiti del Dott. Notaio Barsanti, vi sono citate delle servitù, le prime per passaggio pedonale e con mezzi trascritte ai particolari 2485 del 10.3.2005 e 2833 del 17.3.2005 ma ricadenti sulla particella 74. Mentre a servizio della Snam trascritta al n. 5987 del particolare del 2.8.1995 risulta ricadere su altre particelle non oggetto del presente lotto, in quanto l'attuale particella 91 deriva dalla particella 9 del foglio 6 che non risulta tra quelle trascritte per detta servitù.

Inoltre con l'atto trascritto al n. 2484 di particolare del 10.3.2005 si costituisce servitù di passo pedonale e con mezzi meccanici a favore della \_\_\_\_\_ srl contro \_\_\_\_\_ istituendo come fondo servente fig. 6 partt. 70 e 73 e come fondo dominante gli immobili fig. 6 part. 91 sub. 1, 2 e 3 ed il fig. 5 part. 104 sub. 1,2 e 3.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: prospetto principale rivolto a Sud

Altezza interna al piano terra 3.10 circa, al piano primo minima 3.10 e massima 4.60 (a grezzo delle strutture)

Str. verticali: muratura portante

Solai: travi e travicelli in legni e mezzane

Copertura: inclinata a falde con struttura in travi e travicelli di legno

Manto di copertura: in tegole di cotto

Pareti esterne ed interne: a grezzo della struttura

Pavimentazione interna: a grezzo del massetto

Infissi esterni ed interni: assenti

Scale: al grezzo della struttura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assente

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Il più ampio fabbricato nel quale risiedono le unità immobiliari in questione, al momento del sopralluogo si presentavano libere da persone, in stato di abbandono ed immerso nella vegetazione spontanea, l'immobile è privo di qualsiasi chiusura per impedire l'accesso al fabbricato ed alla più ampia resede di proprietà comune.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1984 al 23/02/2005	, con sede in , proprietaria per l'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Napolitano	06/12/1984	3198	666
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Livorno	12/12/1984	8300	11621
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/2005 al 21/12/2005	, con sede in proprietaria per l'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA: 01609350804	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Varrati Valerio	23/02/2005	19285	8965
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	10/03/2005	2483	5188
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2005	, con sede in , proprietaria per la quota dell'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barsanti Massimo	21/12/2005	70053	21702
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	27/12/2005	13777	27655
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio Frediani Viviana aggiornate al 23/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 27/12/2005  
Reg. gen. 7612 - Reg. part. 27656  
Importo: € 3.300.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca spa  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.650.000,00  
Note: Annotazione n. 520 del 4.2.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 521 del 4.2.2008 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 605 del 11.2.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 1960 del 20.6.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 46 del 9.1.2009 - proroga periodo di ammortamento Annotazione n. 47 del 9.1.2009 - erogazione parziale Annotazione n. 2636 del 2.8.2010 - accordo per la sospensione temporanea Annotazione n. 2731 del 5.8.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 3484 del 16.12.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 446 del 13.3.2012 - liberati immobili non pignorati
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo Agenzia delle Entrate  
Iscritto a Livorno il 23/11/2017  
Reg. gen. 3275 - Reg. part. 18333  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.185,88  
A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.092,94  
Data: 22/11/2017  
N° repertorio: 939  
N° raccolta: 8717

### *Trascrizioni*

- **Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Livorno il 13/06/2014  
Reg. gen. 5389 - Reg. part. 7390  
Quota: 1/1  
A favore di G.B. Edil di Graziosi P. e Bertini L.



- Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 25/11/2020  
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 17064  
A favore di Red Sea SPV srl  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Per il lotto in questione risulta anche l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo trascritta a Livorno il 27.12.2005 ai nn. 7613/27657.

Con annotazione n. 48 del 9.1.2009 si provvedeva a restringere gli immobili censiti al foglio 6 part. 91 subb. 1, 2 e 3, unità originali delle presenti unità immobiliari trattate.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La costruzione del più ampio fabbricato originario risulta antecedente al 1° settembre 1967, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Denuncia di inizio attività n. 15/06 del 10/02/2006. I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili alla data del sopralluogo non possono essere dichiarati abitabili.

Si segnala, inoltre, la Denuncia di inizio attività n. 67/07 del 7.6.2007 per la realizzazione di un pozzo terminato con comunicazione di fine lavori del 26.9.2007.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del più ampio fabbricato originario risulta antecedente al 1° settembre 1967, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Denuncia di inizio attività n. 15/06 del 10/02/2006. I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili alla data del sopralluogo non possono essere dichiarati abitabili.

Si segnala, inoltre, la Denuncia di inizio attività n. 67/07 del 7.6.2007 per la realizzazione di un pozzo terminato con comunicazione di fine lavori del 26.9.2007.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le unità si presentano in corso di costruzione, stante l'intervenuta scadenza del titolo abilitativo, per il completamento dei lavori dovrà essere redatto nuovo progetto, il nuovo titolo abilitativo potranno essere inserite eventuali variazioni già eseguite.

Si precisa che dal punto di vista urbanistico è richiesto, anche in forma di sanatoria, un titolo abilitativo per demolizione e fedele ricostruzione, titolo che dai colloqui avuti con il competente ufficio tecnico Comunale, è asseverabile e/o rilasciabile, previa eventuale verifica delle norme intervenute e adeguamento degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione originariamente versati.

Si fa presente che, resta a carico dell'acquirente, la verifica della effettiva utilizzabilità di quanto fino ad oggi costruito, in virtù del rispetto delle normative oggi vigenti e delle verifiche di stabilità e salubrità di quanto realizzato dell'immobile.

In merito agli aspetti strutturali derivanti dall'inappropriato titolo abilitativo, si precisa che parallelamente al progetto di ristrutturazione del più ampio complesso, legittimato dai titoli abilitativi di cui sopra, presso gli Uffici Regionali del Genio Civile Sezione Sismica, risulta depositato il progetto n. 1822/2007 (prot. 258438 del 05/102007), recante come titolo "Progetto di adeguamento sismico del progetto di recupero ai fini residenziali podere Ricavo edificio principale e fedele ricostruzione dell'edificio denominazione nato fienile" con fine lavori conforme depositata al prot. 311710 del 25/11/2008.

Nel progetto di cui sopra si prevedeva un intervento di adeguamento sismico del corpo di fabbrica principale, dal sopralluogo effettuato è del tutto evidente che il fabbricato è stato ricostruito a nuovo.

Non essendo determinabile la cadenza cronologica degli interventi eseguiti, si fa presente che dovrà essere verificata, a cura dell'acquirente, la staticità dell'immobile e il rispetto di quanto realizzato delle vigenti normative, con onere di realizzazione dei saggi necessari e delle eventuali opere di adeguamento, oltre alla redazione della sanatoria delle opere strutturali eseguite in assenza di progetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari sono inserite in un condominio di fatto.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

560 - ( )

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il subalterno 5 confina per tre lati (nord, ovest e sud) con area comune a tutti i subalterni della particella 104 (subalterno 7), a ovest con proprietà Dakin.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,65 mq	95,86 mq	1,00	95,86 mq	2,90 m	t-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1984 al 02/11/2004	sede in , con , p.iva , proprietaria per l'intero	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 5
Dal 02/11/2004 al 17/01/2005	sede in , con , p.iva , proprietaria per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 104 Categoria F1
Dal 17/01/2005 al 23/02/2005	sede in , con , p.iva ,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 104, Sub. 2 Categoria C2



	proprietaria per l'intero	Cl.1, Cons. 90 Rendita € 320,72
Dal 23/02/2005 al 21/12/2005	con sede in , p.iva , proprietaria per l'intero	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 104, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 320,72
Dal 21/12/2005 al 11/04/2008	, p.iva per l'intero con sede in , proprietaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 104, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 320,72
Dal 11/04/2008 al 22/12/2022	, p.iva per l'intero con sede in , proprietaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 104, Sub. 5 Categoria F4
Dal 22/12/2022 al 29/12/2022	, p.iva per l'intero con sede in , proprietaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 104, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 105 mq Rendita € 387,34 Piano t-1

La storia catastale sopra riportata per il subalterno 2 (unità piano terra) è valida anche per i subalterni 1 (area di pertinenza) e 3 (unità piano primo), che con la variazione del 11.4.2008 vengono fusi per costituire l'unità immobiliare come ad oggi censita con il sub. 5.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	104	5		A2	1	6	105 mq	387,34 €	t-1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per l'unità immobiliare sopra riportate si evidenziano le seguenti aree a comune con il più ampio complesso edilizio:

Area di pertinenza, subalterno 19 particella 91 foglio 6 e subalterno 7 particella 104 foglio 5, comuni a tutti i subalterni della particella 91 fg. 6 e part. 104 fg. 5.



Le unità immobiliari di cui sopra pur essendo accampiate con planimetria definitiva sono tutte in corso di costruzione.

## PRECISAZIONI

---

L'unità immobiliare costituente il presente lotto è in corso di costruzione, con la precisazione che essendo la stessa unità immobiliare parte di un complesso edilizio, in fase di completamento delle opere dovranno essere coinvolte le altre proprietà facenti parte del complesso condominiale.

## PATTI

---

L'unità immobiliare è inserita in un complesso edilizio costituente di fatto un condominio.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari si presentavano libere da persone, in stato di abbandono ed al grezzo delle strutture in quanto la ristrutturazione non è terminata.

## PARTI COMUNI

---

Da quanto riportato nell'atto di provenienza del 21.12.2005 repertorio 70053 ai rogiti del Dott. Notaio Barsanti, non vi sono particolari comunanze da riportare se non quelle nascenti per lo stato di fatto o per legge. Oltre a quanto detto, si evidenziano la comunanze del subalterno 19 particella 91 (bene comune non censibile) e subalterno 7 particella 104 foglio 5 che identificano l'area a comune che circonda l'intero complesso edilizio.

Si precisa che il completamento dell'opera secondo il progetto depositato, comporterà la realizzazione di ulteriori comunanze con le altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza del 21.12.2005 repertorio 70053 ai rogiti del Dott. Notaio Barsanti, vi sono citate delle servitù, le prime per passaggio pedonale e con mezzi trascritte ai particolari 2485 del 10.3.2005 e 2833 del 17.3.2005 ma ricadenti sulla particella 74. Mentre a servizio della Snam trascritta al n. 5987 del particolare del 2.8.1995 risulta ricadere su altre particelle non oggetto del presente lotto, in quanto l'attuale particella 91 deriva dalla particella 9 del foglio 6 che non risulta tra quelle trascritte per detta servitù.

Inoltre alla trascrizione n. 2484 di particolare del 10.3.2005 si costituisce servitù di passo pedonale e con mezzi meccanici a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ istituendo come fondo servente fg. 6 partt. 70 e 73 e come fondo dominante gli immobili fg. 6 part. 91 sub. 1, 2 e 3 ed il fg. 5 part. 104 sub. 1, 2 e 3.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Esposizione: prospetto principale rivolto a Sud  
 Altezza interna al piano terra 2.90 circa, al piano primo minima 2.60 e massima 4.52 (a grezzo delle strutture)  
 Str. verticali: muratura portante  
 Solai: travi e travicelli in legni e mezzane  
 Copertura: inclinata a falde con struttura in travi e travicelli di legno  
 Manto di copertura: in tegole di cotto  
 Pareti esterne ed interne: a grezzo della struttura  
 Pavimentazione interna: a grezzo del massetto  
 Infissi esterni ed interni: assenti  
 Scale: al grezzo della struttura  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assente

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il più ampio fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in questione, al momento del sopralluogo si presentavano libero da persone, in stato di abbandono ed immerso nella vegetazione spontanea, l'immobile è privo di qualsiasi chiusura per impedire l'accesso al fabbricato ed alla più ampia resede di proprietà comune.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1984 al 23/02/2005	con sede in , proprietaria per l'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Napolitano	06/12/1984	3198	666
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Livorno	12/12/1984	8300	11621
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/2005 al 21/12/2005	con sede in proprietaria per l'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Varrati Valerio	23/02/2005	19285	8965
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria di Livorno	10/03/2005	2483	5188
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/12/2005</b>	, con sede in , proprietaria per la quota dell'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barsanti Massimo	21/12/2005	70053	21702
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	27/12/2005	13777	27655
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio Frediani Viviana aggiornate al 23/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 27/12/2005  
Reg. gen. 7612 - Reg. part. 27656  
Importo: € 3.300.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca spa  
Contro  
Capitale: € 1.650.000,00  
Note: Annotazione n. 520 del 4.2.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 521 del 4.2.2008 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 605 del 11.2.2008 - erogazione parziale



Annotazione n. 1960 del 20.6.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 46 del 9.1.2009 - proroga periodo di ammortamento Annotazione n. 47 del 9.1.2009 - erogazione parziale Annotazione n. 2636 del 2.8.2010 - accordo per la sospensione temporanea Annotazione n. 2731 del 5.8.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 3484 del 16.12.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 446 del 13.3.2012 - liberati immobili non pignorati

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo agenzia delle Entrate

Iscritto a Livorno il 23/11/2017

Reg. gen. 3275 - Reg. part. 18333

Quota: 1/1

Importo: € 82.185,88

A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione

Contro

Capitale: € 41.092,94

Data: 22/11/2017

N° repertorio: 939

N° raccolta: 8717

### **Trascrizioni**

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Livorno il 13/06/2014

Reg. gen. 5389 - Reg. part. 7390

Quota: 1/1

A favore di G.B. Edil di Graziosi P. e Bertini L.

Contro

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Livorno il 25/11/2020

Reg. gen. 11456 - Reg. part. 17064

Quota: 1/1

A favore di Red Sea SPV srl

Contro

### **Oneri di cancellazione**

Per il lotto in questione risulta iscritta anche l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo trascritta a Livorno il 27.12.2005 ai nn. 7613/27657.

Tale formalità con annotazione del 9.1.2009 è stata ristretta per immobili censiti al foglio 5 part. 104 subb. 1, 2 e 3, unità originali delle presenti trattate.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La costruzione del più ampio fabbricato originario risulta antecedente al 1° settembre 1967, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Denuncia di inizio attività n. 15/06 del 10/02/2006. I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili alla data del sopralluogo non possono essere dichiarati abitabili.

Si segnala, inoltre, la Denuncia di inizio attività n. 67/07 del 7.6.2007 per la realizzazione di un pozzo terminato con comunicazione di fine lavori del 26.9.2007.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il più ampio fabbricato risulta antecedente al 1° settembre 1967, ed è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Denuncia di inizio attività n. 15/06 del 10/02/2006. I lavori risultano iniziati ma non terminati e gli immobili non possono essere dichiarati abitabili.

Si evidenzia anche la Denuncia di inizio attività n. 67/07 del 7.6.2007 per la realizzazione di un pozzo terminato con comunicazione di fine lavori del 26.9.2007.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le unità si presentano in corso di costruzione, stante l'intervenuta scadenza del titolo abilitativo, per il completamento dei lavori dovrà essere redatto nuovo progetto, il nuovo titolo abilitativo potranno essere inserite eventuali variazioni già eseguite.

Si fa presente che, resta a carico dell'acquirente, la verifica della effettiva utilizzabilità di quanto fino ad oggi costruito, in virtù del rispetto delle normative oggi vigenti e delle verifiche di stabilità e salubrità di quanto realizzato dell'immobile.

a tal proposito si segnalano cedimenti a carico di una trave del solaio del piano primo.

Presso gli Uffici Regionali del Genio Civile Sezione Sismica, risulta depositato il progetto n. 1822/2007 (prot. 258438 del 05/10/2007), recante come titolo "Progetto di adeguamento sismico del progetto di recupero ai fini residenziali podere Ricavo edificio principale e fedele ricostruzione dell'edificio denominazione nato fienile" con fine lavori conforme depositata al prot. 311710 del 25/11/2008.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari sono inserite in un condominio di fatto.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/1)

Codice fiscale:  
Partita IVA:

560 - ( )

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il compendio immobiliare di terreni nel suo insieme confina a nord in parte con proprietà Fattoria Villa Saletta soc. agricola srl, in parte con proprietà Parco eolico Riparbella srl, ad est in parte con proprietà Fattoria Villa Saletta soc. agricola srl, in parte con proprietà Dakin, a sud in parte con proprietà Parco eolico Riparbella srl ed in parte con proprietà Dakin, ad ovest con proprietà Parco eolico Riparbella srl, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	25426,00 mq	25426,00 mq	1,00	25426,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25426,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25426,00 mq</b>		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che in ossequi al progetto di demolizione e ricostruzione presentato sul terreno è presente un massetto il cls che presumibilmente è la parte grezza del piano terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1984 al 09/03/2005	sede in _____, p.iva _____, con _____, proprietaria per l'intero	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 67 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 22270 Reddito dominicale € 80,51 Reddito agrario € 57,51
Dal 09/03/2005 al 01/04/2005	sede in _____, p.iva _____, con _____, proprietaria per l'intero	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 108 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,37
Dal 01/04/2005 al 21/12/2005	con sede in _____, p.iva _____, proprietaria per l'intero	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 108 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,37
Dal 21/12/2005 al 23/12/2020	_____, p.iva _____, con sede in _____, proprietaria per l'intero	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 108 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,37

la storia riportata è della particella 108 e risulta valida anche per le particelle 111 (ex 15), 114 (ex 16), 115 (ex 16), 117 (ex 80), 119 (ex 17) e 122 (ex 21) che nascono dalla variazione prot. PI00028177 del 9.3.2005.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	179			F1			2030 mq			



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	108				Seminativo	3	145 mq	0,52 €	0,37 €	
5	111				Seminativo	4	258 mq	0,4 €	0,52 €	
5	114				Seminativo	4	4938 mq	7,65 €	10,2 €	
5	115				Seminativo	4	94 mq	0,15 €	0,19 €	
5	117		A		Seminativo	4	6563 mq	10,17 €	13,56 €	
5	117		B		Bosco ceduo	3	55 mq	0,05 €	0,01 €	
5	119		A		Seminativo	4	5230 mq	8,1 €	10,8 €	
5	119		B		Bosco ceduo	3	3975 mq	3,7 €	0,82 €	
5	122				Bosco ceduo	2	2138 mq	2,76 €	0,44 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Si precisa che in ossequi al progetto di demolizione e ricostruzione presentato, sul terreno è presente un massetto il cls che presumibilmente è la parte grezza del piano terra.

### STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il compendio di terreni si presentava in stato di abbandono privo di culture. I confini dell'appezzamento non sono materializzati sul posto, con onere della loro determinazione a carico dell'acquirente.

Si precisa che in ossequi al progetto di demolizione e ricostruzione presentato sul terreno è presente un massetto il cls che presumibilmente è la parte grezza del piano terra.

### PARTI COMUNI

Da quanto riportato nell'atto di provenienza ai rogiti del Dott. Barsanti Notaio in Lucca repertorio 70053 non risultano parti comuni da rilevare per gli immobili oggetto del presente lotto.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto riportato nell'atto di provenienza ai rogiti del Dott. Barsanti Notaio in Lucca repertorio 70053 sul compendio di terreni in trattazione risulta trascritta la servitù a favore di Snam spa trascritta a Livorno il 2.8.1995 al numero 5987 di particolare e grava sulle particelle 88, 67, 15, 15, 66, 5, 3, 14 del foglio 5 vigenti all'epoca della trascrizione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: giacitura collinare, in stato di abbandono e privo di colture e di materializzazione dei confini. Si precisa che in ossequi al progetto di demolizione e ricostruzione presentato sul terreno è presente un massetto in cls che presumibilmente è la parte grezza del piano terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1984 al 23/02/2005	con sede in , proprietaria per l'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Napolitano	06/12/1984	3198	666
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Livorno	12/12/1984	8300	11621
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/2005 al 21/12/2005	con sede in proprietaria per l'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Varrati Valerio	23/02/2005	19285	8965
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Livorno	10/03/2005	2483	5188	
<b>Registrazione</b>						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/12/2005	, con sede in , proprietaria per la quota dell'intero indiviso Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di compravendita</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Barsanti Massimo	21/12/2005	70053	21702	
<b>Trascrizione</b>						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Livorno	27/12/2005	13777	27655	
<b>Registrazione</b>						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio Frediani Viviana aggiornate al 23/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 27/12/2005  
Reg. gen. 7613 - Reg. part. 27657  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca spa  
Contro



Capitale: € 1.100.000,00

Data: 21/12/2005

N° repertorio: 70055

N° raccolta: 21703

Note: Annotazione n. 48 del 9.1.2009 - restrizione dei beni pignorati ma non del presente lotto

Annotazione n. 49 del 9.1.2009 - proroga periodo di ammortamento Annotazione n. 50 del 9.1.2009 -

erogazione parziale Annotazione n. 2635 del 2.8.2010 - accordo per la sospensione temporanea

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo Agenzia delle Entrate

Iscritto a Livorno il 23/11/2017

Reg. gen. 3275 - Reg. part. 18333

Quota: 1/1

Importo: € 82.185,88

A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.092,94

Data: 22/11/2017

N° repertorio: 939

N° raccolta: 8717

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Livorno il 25/11/2020

Reg. gen. 11456 - Reg. part. 17064

A favore di Red Sea SPV srl

Contro

### **Oneri di cancellazione**

Le iscrizioni e trascrizioni sopra richiamate, per il presente lotto, hanno ad oggetto gli immobili urbani della particella 124, ad oggi soppressi in quanto inesistenti e la particella trasformata in ente urbano, e che ha assunto il nuovo numero di particella 179.

l'iscrizione del 27.12.2005 trascritta a Livorno ai nn. 7612/27656 avevano ad oggetto gli immobili del presente lotto, ma con annotazione n. 521 del 4.2.2008 veniva appunto fatta una restrizione di beni proprio per questi immobili.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato che ricadeva sulla particella 124 è stato oggetto di demolizione e ricostruzione in forza di Denuncia di inizio attività n. 128/07 del 07/11/2007. Di tali lavori risulta eseguita solo la demolizione e la realizzazione della fondazione a platea e imposta del piano terra.

Si evidenzia che per tale progetto è stata rilasciata anche autorizzazione allo scarico fuori fognatura n. 31/08.

Allo stato attuale essendo scaduto il titolo abilitativo di cui sopra, necessita l'acquisizione di nuovo titolo edilizio per l'eventuale completamento delle opere, con onere di verifica della utilizzabilità, ai sensi delle



vigenti normative, di quanto realizzato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato che ricadeva sulla particella 124 è stato oggetto di demolizione e ricostruzione in forza di Denuncia di inizio attività n. 128/07 del 07/11/2007. Di tali lavori risulta eseguita solo la demolizione e la realizzazione della fondazione a platea.

Si evidenzia che per tale progetto è stata rilasciata anche autorizzazione allo scarico fuori fognatura n. 31/08.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che essendo i titoli edilizi scaduti, la presentazione di nuovi titoli comporta l'obbligo di adeguamento alle normative vigenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---



- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

Compendio immobiliare composto da tre unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale in corso di realizzazione, a sua volta inserito in un complesso immobiliare di due fabbricati composti da unità immobiliari per Civile abitazione, tutto in corso di costruzione. Il fabbricato si trova in località Ricavo ed ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune. Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie, sono altresì da realizzare tutte le opere disistemazione esterna e gli impianti di adduzione e scarico nell'originario progetto previsti come condominiali. Le unità immobiliari in trattazione sono censite al CF del Comune di Palaia al Foglio 6 particella 91, subalterni 7, 15 e 18 ed hanno destinazione d'uso civile abitazione in corso di costruzione. La prima unità immobiliare contraddistinta dal sub. 7, è posta al piano terra si compone di tre locali oltre due servizi, e trova accesso indipendente da area comune (sub. 19). La seconda unità immobiliare contraddistinta dal sub. 15, posta al piano terra si compone di tre locali, disimpegno e due servizi etrova accesso indipendente da area comune (sub. 19). La terza unità immobiliare contraddistinta dal sub. 18 posto al piano primo si compone di tre locali, disimpegno e due servizi e trova accesso da area comune (sub. 19) e da scala esterna ed ingresso comune con altra unità (sub. 13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 91, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 91, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 91, Sub. 18, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 31.000,00

#### DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che lavendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sulla analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolvibile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili si è considerato unità immobiliari delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da



collegli, delle quali, quindi, ho potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

#### UNITA' COMPARABILE A

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Palaia, nella zona rurale. All'abitazione si accede alla pubblica via tramite resede comune. L'unità si sviluppa al piano primo e si compone di soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, camera matrimoniale e singola e servizio igienico, per una superficie complessiva di 110 mq. (dista dall'immobile oggetto di stima meno di 1,5 km). L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto di recente ristrutturazione, aveva 9 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento. L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano. L'unità immobiliare è stata compravenduta dieci mesi fa al prezzo di 155.000,00 €.

#### UNITA' COMPARABILE B

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Palaia, nella zona rurale. All'abitazione si accede alla pubblica via tramite resede esclusivo. L'unità si sviluppa al piano terra e si compone di soggiorno con ampio terrazzo, cucina, disimpegno notte, camera matrimoniale e singola e servizio igienico, per una superficie complessiva di 90 mq. (dista dall'immobile oggetto di stima meno di 1 km). Completano l'unità immobiliare un garage di circa 32 mq.. L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione, aveva 8 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento. L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano. L'unità immobiliare è stata compravenduta cinque mesi fa al prezzo di 140.000,00 €.

#### UNITA' COMPARABILE C

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Montopoli, nella zona rurale. All'abitazione si accede alla pubblica via. L'unità si sviluppa al piano terra e si compone di soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera matrimoniale e singola e servizio igienico, oltre locale sottotetto non abitabile, per una superficie complessiva di 95 mq. (dista dall'immobile oggetto di stima meno di 2 km). L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione, aveva 8 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento. L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano. L'unità immobiliare è stata compravenduta otto mesi fa al prezzo di 120.000,00 €.

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

### 0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### LOCALIZZAZIONE

COMUNE **PALAI A** PROV. **PISA**

LOCALITA' **RICAVO**

VIA \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

DESTINAZIONE **CIVILE ABITAZIONE (PRIVO DI FINITURE)**

TIPOLOGIA IMMOBILE **APPARTAMENTO**

MOTIVAZIONE A VENDERE **VENDITA PRIVATA**

MOTIVAZIONE A COMPRARE **ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA**

FORMA DI MERCATO **CONCORRENZA MONOPOLISTICA**

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA **950 – 1200 €/mq**



**1. TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 155 000,00	€ 140 000,00	€ 120 000,00	€ 316 247,81
Data compravendita (mesi)	10	5	8	0
Superficie principale (mq)	110,00	90,00	95,00	259,03
Superficie terrazzi / porticato (mq)	12,00	8,00	0,00	0,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	15,00	0,00
Sup. garages/servizi	35,00	32,00	0,00	0,00
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	350,00	0,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	3
Servizi igienici (n)	1	1	1	3
Livello di piano (n)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento	0	0	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	9	8	8	16
Inquinamento zona (n)	3	2	1	3

**2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI****2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI**

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,30
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/interrato n.a.	0,40
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,50

Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.

**2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

Saggio medio annuo (%)	1,00
------------------------	------

Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili

**2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE**

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€/mq	€ 400,00



Normale	2	€/mq	€ 200,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

### 2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO

Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1 900,00	€ 1 900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
<b>Totale</b>				<b>€ 5 542,00</b>

### 2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2 400,00	€ 1 300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 3 600,00</b>

### 2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.



Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3 200,00	€ 3 200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2 200,00	€ 2 200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 6 900,00</b>

### 3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.	S commerc.
Unità A	110,00	3,60	0,00	17,50	<b>131,10</b>
Unità B	90,00	2,40	0,00	16,00	<b>108,40</b>
Unità C	95,00	0,00	6,00	0,00	<b>101,00</b>
Immobile da Stimare	259,03	0,00	0,00	0,00	<b>259,03</b>

### 4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

#### 4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale
Unità A	€ 155 000,00	-0,010	155000 x -0,01 / 12 <b>-€ 129,17</b>
Unità B	€ 140 000,00	-0,010	140000 x -0,01 / 12 <b>-€ 116,67</b>
Unità C	€ 120 000,00	-0,010	120000 x -0,01 / 12 <b>-€ 100,00</b>

#### 4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 155 000,00	131,10	€ 1 182,30
Unità B	€ 140 000,00	108,40	€ 1 291,51
Unità C	€ 120 000,00	101,00	€ 1 188,12

Prezzo marginale **€ 1 182,30**

Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.

#### 4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE SECONDARIE



Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
Sup. principale	€ 1 182,30	1,00	<b>€ 1 182,30</b>
Sup. terrazzi	€ 1 182,30	0,30	<b>€ 354,69</b>
Sup. sottotetto	€ 1 182,30	0,40	<b>€ 472,92</b>
Sup. autorimessa	€ 1 182,30	0,50	<b>€ 591,15</b>

#### 4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	110,00	400,00	€ 44 000,00
Normale	2,00	110,00	200,00	€ 22 000,00
Ottimo	3,00			
Unità B				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	90,00	400,00	€ 36 000,00
Normale	2,00	90,00	200,00	€ 18 000,00
Ottimo	3,00			
Unità C				
Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	95,00	400,00	€ 38 000,00
Normale	2,00	95,00	200,00	€ 19 000,00
Ottimo	3,00			

#### 4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	<b>€ 25,00</b>
---	----------------

#### 4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	<b>€ 5 542,00</b>
---	-------------------

#### 4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

Fabbricato non dotato di ascensore

Incremento percentuale al crescere del livello di piano			<b>-1,50%</b>
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 155 000,00	-0,02	-€ 2 325,00
Unità B	€ 140 000,00	-0,02	-€ 2 100,00
Unità C	€ 120 000,00	-0,02	-€ 1 800,00

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell'1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.



#### 4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1-(0/10)))$	<b>€ 3 600,00</b>

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

#### 4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di riscaldamento (anni)	17
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	8
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1-(8/17)))$	<b>€ 3 652,94</b>

l'impianto dell'immobile oggetto di stima è esistente e quindi viene deprezzato per vetustà

### 5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

#### 5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI

	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 155 000,00		€ 140 000,00		€ 120 000,00
Data	$(0 - 10) \times -129,17$	€ 1 291,67	$(0 - 5) \times -116,67$	€ 583,33	$(0 - 5) \times -100$	€ 800,00
Sup. princ.	$(259,03 - 110) \times 1182,3$	€ 176 198,70	$(259,03 - 90) \times 1182,3$	€ 199 844,77	$(259,03 - 90) \times 1182,3$	€ 193 933,26
Sup. terr.	$(0 - 12) \times 354,69$	-€ 4 256,29	$(0 - 8) \times 354,69$	-€ 2 837,53	$(0 - 8) \times 354,69$	€ 0,00
Sup. sottot.	$(0 - 0) \times 472,92$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 472,92$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 472,92$	-€ 7 093,82
Sup. Garage	$(0 - 35) \times 591,15$	-€ 20 690,31	$(0 - 32) \times 591,15$	-€ 18 916,86	$(0 - 32) \times 591,15$	€ 0,00



Superficie resede esc.	(0 - 0) x 25	€ 0,00	(0 - 350) x 25	-€ 8 750,00	(0 - 350) x 25	€ 0,00
Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 25	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 25	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 25	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 3	€ 0,00
Servizi igienici	(3 - 1) x 5542	€ 11 084,00	(3 - 1) x 5542	€ 11 084,00	(3 - 1) x 5542	€ 11 084,00
Livello di piano (n)	(1 - 1) x -2325	€ 0,00	(1 - 1) x -2100	€ 0,00	(1 - 1) x -1800	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 3652,94	€ 0,00	(1 - 1) x 3652,94	€ 0,00	(1 - 1) x 3652,94	€ 0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 318 627,76</b>		<b>€ 321 007,72</b>		<b>€ 318 723,44</b>	

## 5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 318 627,76	0,75%	0,00%	<b>0,75%</b>
Unità B	€ 321 007,72	0,00%	-0,74%	
Unità C	€ 318 723,44	0,72%	-0,03%	
Prezzo Massimo	€ 321 007,72			
Prezzo minimo	€ 318 627,76			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

## 6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

### 6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI

Si procede col costruire la matrice dei coefficienti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	7,00	0,00	2,00	-1,00	0,00
Unità B	1,00	8,00	1,00	-1,00	1,00	0,00



Unità C	1,00	8,00	2,00	2,00	-1,00	-1,00
---------	------	------	------	------	-------	-------

Det Mat. I.	-1,00
-------------	-------

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 318 627,76
Unità B	€ 321 007,72
Unità C	€ 318 723,44

Vettore delle incognite	
P.P.V.M.	X
P. Mar. affacci	Y
P. Mar. inquin.	Z

## 6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X	=	2,00	-1,00	0,00	x	€ 318 627,76
Y		-1,00	1,00	0,00		€ 321 007,72
Z		2,00	-1,00	-1,00		€ 318 723,44

X	=	€ 316 247,81	P.P.V.M. immobile da stimare
Y		€ 2 379,96	Prezzo marginale affacci
Z		-€ 2 475,63	Prezzo marginale inquinamento

**Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima € 316 247,81**

## 7. DEFINIZIONE SCALE

### 7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### 7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)

## 8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona



$$\text{Valore unitario (€./mq)} \quad \frac{\text{€ 316 247,81}}{259,03} = \text{€ 1 220,89 al mq}$$

### 9. DEPREZZAMENTO PER COMPLETAMENTO FINITURE COMPLESSIVE DELLE UNITA'

*Al fine di tener conto delle opere da eseguire per riportare l'immobile agli stands abitativi, nonché considerando la minor appetibilità dell'immobile dovuta allo stato di fatto, si ritiene, di poter applicare ragionevolmente un costo di ristrutturazione pari a 1.100,00 €/mq.*

$$\text{Valore deprezzato (€./mq)} \quad \text{€ 316 247,81} - \text{€ 284 933,00} = \text{(€/mq)} \quad \text{31 314,81}$$

P.P.V.M. dell'appartamento allo stato odierno 31 314,81 €

**Che si arrotonda a €.** **31 000,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Rudere Palaia (PI) - Località Ricavo	259,74 mq	0,00 €/mq	€ 31.000,00	100,00%	€ 31.000,00
Valore di stima:					€ 31.000,00

Valore di stima: € 31.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 21.000,00**

La detrazione applicata ha ad oggetto la minor appetibilità dell'immobile in quanto vincolata anche al più ampio complesso edilizio.

### LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, inserito in un più ampio complesso edilizio di due fabbricati per abitazioni, tutto in corso di ristrutturazione. Il fabbricato si trova in località Ricavo ed ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune. Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie. L'unità immobiliare in trattazione è censita al CF del Comune di Palaia al Foglio 5 particella 104, subalterno 5 ed avrà destinazione di civile abitazione. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna e, si compone di due locali principali e tre locali accessori al piano terra e di altri due locali principale più tre accessori al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 104, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 27.000,00

#### DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sulla analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolvibile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili si è considerato unità immobiliari delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da colleghi, delle quali, quindi, ho potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

#### UNITA' COMPARABILE A

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Palaia, nella zona rurale. All'abitazione si accede alla pubblica via tramite resede comune. L'unità si sviluppa al piano primo e si compone di soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, camera matrimoniale e singola e servizio igienico, per una superficie complessiva di 110 mq. (dista dall'immobile oggetto di stima meno di 1,5 km). L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto di



recente ristrutturazione, aveva 9 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento. L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano. L'unità immobiliare è stata compravenduta dieci mesi fa al prezzo di 155.000,00 €.

#### UNITA' COMPARABILE B

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Palaia, nella zona rurale. All'abitazione si accede alla pubblica via tramite resede esclusivo. L'unità si sviluppa al piano terra e si compone di soggiorno con ampio terrazzo, cucina, disimpegno notte, camera matrimoniale e singola e servizio igienico, per una superficie complessiva di 90 mq. (dista dall'immobile oggetto di stima meno di 1 km). Completano l'unità immobiliare un garage di circa 32 mq.. L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimismo di manutenzione, aveva 8 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento. L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano. L'unità immobiliare è stata compravenduta cinque mesi fa al prezzo di 140.000,00 €.

#### UNITA' COMPARABILE C

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Montopoli, nella zona rurale. All'abitazione si accede alla pubblica via. L'unità si sviluppa al piano terra e si compone di soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera matrimoniale e singola e servizio igienico, oltre locale sottotetto non abitabile, per una superficie complessiva di 95 mq. (dista dall'immobile oggetto di stima meno di 2 km). L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione, aveva 8 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a particolari forme di inquinamento. L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano. L'unità immobiliare è stata compravenduta otto mesi fa al prezzo di 120.000,00 €.

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

### 0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### LOCALIZZAZIONE

COMUNE **PALAI A** PROV. **PISA**

LOCALITA' **RICAVO**

VIA N.

DESTINAZIONE **CIVILE ABITAZIONE (PRIVO DI FINITURE)**

TIPOLOGIA IMMOBILE **APPARTAMENTO**

MOTIVAZIONE A VENDERE **VENDITA PRIVATA**

MOTIVAZIONE A COMPRARE **ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA**

FORMA DI MERCATO **CONCORRENZA MONOPOLISTICA**

PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA **950 - 1200 €/mq**

### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 155 000,00	€ 140 000,00	€ 120 000,00	€ 123 331,33
Data compravendita (mesi)	10	5	8	0
Superficie principale (mq)	110,00	90,00	95,00	95,86



Superficie terrazzi / porticato (mq)	12,00	8,00	0,00	0,00
Sup. sottotetto/interrato n.a.	0,00	0,00	15,00	0,00
Sup. garages/servizi	35,00	32,00	0,00	0,00
Superficie resede esclusivo (mq)	0,00	350,00	0,00	0,00
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	3
Servizi igienici (n)	1	1	1	3
Livello di piano (n)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento	0	0	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
<b>Caratteristiche qualitative</b>				
Affacci (n)	9	8	8	8
Inquinamento zona (n)	3	2	1	3

## **2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI**

### **2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI**

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi / porticati	0,30
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. sottotetto/interrato n.a.	0,40
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. garages-servizi	0,50

Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.

### **2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

Saggio medio annuo (%)	1,00
------------------------	------

Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili

### **2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE**

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€/mq	€ 400,00
Normale	2	€/mq	€ 200,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

### **2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO ORDINARIO**



Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1 900,00	€ 1 900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
<b>Totale</b>				<b>€ 5 542,00</b>

#### 2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2 400,00	€ 1 300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 3 600,00</b>

#### 2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3 200,00	€ 3 200,00



Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2 200,00	€ 2 200,00
Totale				<b>€ 6 900,00</b>

### 3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.	S commerc.
Unità A	110,00	3,60	0,00	17,50	<b>131,10</b>
Unità B	90,00	2,40	0,00	16,00	<b>108,40</b>
Unità C	95,00	0,00	6,00	0,00	<b>101,00</b>
Immobile da Stimare	95,86	0,00	0,00	0,00	<b>95,86</b>

### 4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

#### 4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale
Unità A	€ 155 000,00	-0,010	155000 x -0,01 / 12 <b>-€ 129,17</b>
Unità B	€ 140 000,00	-0,010	140000 x -0,01 / 12 <b>-€ 116,67</b>
Unità C	€ 120 000,00	-0,010	120000 x -0,01 / 12 <b>-€ 100,00</b>

#### 4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 155 000,00	131,10	€ 1 182,30
Unità B	€ 140 000,00	108,40	€ 1 291,51
Unità C	€ 120 000,00	101,00	€ 1 188,12

Prezzo marginale **€ 1 182,30**

Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.

#### 4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE

Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
Sup. principale	€ 1 182,30	1,00	<b>€ 1 182,30</b>
Sup. terrazzi	€ 1 182,30	0,30	<b>€ 354,69</b>
Sup. sottotetto	€ 1 182,30	0,40	<b>€ 472,92</b>
Sup. autorimessa	€ 1 182,30	0,50	<b>€ 591,15</b>



**4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE**

Unità A

Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	110,00	400,00	€ 44 000,00
Normale	2,00	110,00	200,00	€ 22 000,00
Ottimo	3,00			

Unità B

Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	90,00	400,00	€ 36 000,00
Normale	2,00	90,00	200,00	€ 18 000,00
Ottimo	3,00			

Unità C

Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	95,00	400,00	€ 38 000,00
Normale	2,00	95,00	200,00	€ 19 000,00
Ottimo	3,00			

**4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO**

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	<b>€ 25,00</b>
---	----------------

**4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO**

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	<b>€ 5 542,00</b>
---	-------------------

**4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO**

Fabbricato non dotato di ascensore

Incremento percentuale al crescere del livello di piano				<b>-1,50%</b>
Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale	
Unità A	€ 155 000,00	-0,02	-€ 2 325,00	
Unità B	€ 140 000,00	-0,02	-€ 2 100,00	
Unità C	€ 120 000,00	-0,02	-€ 1 800,00	

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.

**4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
---	----



Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(3600 \times (1 - (0/10)))$	<b>€ 3 600,00</b>

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

#### 4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di riscaldamento (anni)	17
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	8
Prezzo marginale impianto di condizionamento = $(6900 \times (1 - (8/17)))$	<b>€ 3 652,94</b>

l'impianto dell'immobile oggetto di stima è esistente e quindi viene deprezzato per vetustà

### 5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

#### 5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI

	Unità A		Unità B		Unità C	
Prezzo		€ 155 000,00		€ 140 000,00		€ 120 000,00
Data	$(0 - 10) \times -129,17$	€ 1 291,67	$(0 - 5) \times -116,67$	€ 583,33	$(0 - 5) \times -100$	€ 800,00
Sup. princ.	$(95,86 - 110) \times 1182,3$	-€ 16 717,77	$(95,86 - 90) \times 1182,3$	€ 6 928,30	$(95,86 - 90) \times 1182,3$	€ 1 016,78
Sup. terr.	$(0 - 12) \times 354,69$	-€ 4 256,29	$(0 - 8) \times 354,69$	-€ 2 837,53	$(0 - 8) \times 354,69$	€ 0,00
Sup. sottot.	$(0 - 0) \times 472,92$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 472,92$	€ 0,00	$(0 - 0) \times 472,92$	-€ 7 093,82
Sup. Garage	$(0 - 35) \times 591,15$	-€ 20 690,31	$(0 - 32) \times 591,15$	-€ 18 916,86	$(0 - 32) \times 591,15$	€ 0,00
Superficie resede esc.	$(0 - 0) \times 25$	€ 0,00	$(0 - 350) \times 25$	-€ 8 750,00	$(0 - 350) \times 25$	€ 0,00
Superficie condom.	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 25$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 25$	€ 0,00	$(0 \times 0 - 0 \times 0) \times 25$	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 3	€ 0,00	da 3 a 3	€ 0,00



Servizi igienici	(3 - 1) x 5542	€ 11 084,00	(3 - 1) x 5542	€ 11 084,00	(3 - 1) x 5542	€ 11 084,00
Livello di piano (n)	(1 - 1) x -2325	€ 0,00	(1 - 1) x -2100	€ 0,00	(1 - 1) x -1800	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 0) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 3652,94	€ 0,00	(1 - 1) x 3652,94	€ 0,00	(1 - 1) x 3652,94	€ 0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 125 711,29</b>		<b>€ 128 091,25</b>		<b>€ 125 806,96</b>	

## 5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 125 711,29	1,89%	0,00%	<b>1,89%</b>
Unità B	€ 128 091,25	0,00%	-1,86%	
Unità C	€ 125 806,96	1,82%	-0,08%	
Prezzo Massimo	€ 128 091,25			
Prezzo minimo	€ 125 711,29			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

## 6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

### 6.1. MATRICE DEI COEFFICIENTI

Si procede col costruire la matrice dei coefficienti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona

	Matrice dei coefficienti			Matrice inversa dei coefficienti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	-1,00	0,00	2,00	-1,00	0,00
Unità B	1,00	0,00	1,00	-1,00	1,00	0,00
Unità C	1,00	0,00	2,00	2,00	-1,00	-1,00

Det Mat. I.      -1,00

Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti	
Unità A	€ 125 711,29
Unità B	€ 128 091,25
Unità C	€ 125 806,96

Vettore delle incognite	
P.P.V.M.	X
P. Mar. affacci	Y
P. Mar. inquin.	Z



## 6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X		2,00	-1,00	0,00		€ 125 711,29
Y	=	-1,00	1,00	0,00	x	€ 128 091,25
Z		2,00	-1,00	-1,00		€ 125 806,96

X		<b>€ 123 331,33</b>		<b>P.P.V.M. immobile da stimare</b>
Y	=	<b>€ 2 379,96</b>		Prezzo marginale affacci
Z		<b>-€ 2 475,63</b>		Prezzo marginale inquinamento

**Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima** € **123 331,33**

## 7. DEFINIZIONE SCALE

### 7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### 7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aeroportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)

## 8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

Valore unitario (€/mq)  $\frac{€ 123 331,33}{95,86} = € 1 286,58 \text{ al mq}$

## 9. DEPREZZAMENTO PER COMPLETAMENTO FINITURE COMPLESSIVE DELLE UNITA'



Al fine di tener conto delle opere da eseguire per riportare l'immobile agli stands abitativi, nonché considerando la minor appetibilità dell'immobile dovuta allo stato di fatto, si ritiene, di poter applicare ragionevolmente un costo di ristrutturazione pari a 1.000,00 €/mq.

Valore deprezzato (€/mq) € 123 331,33 - € 95 860,00 = (€/mq) **27 471,33**

P.P.V.M. dell'appartamento allo stato odierno 27 471,33 €

**Che si arrotonda a €.** **27 000,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Rudere Palaia (PI) - Località Ricavo	95,86 mq	0,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 27.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

Compendio di terreni a giacitura collinare accessibili dalla viabilità privata che si dirama da via vicinale del Rio Ricavo, zona denominata Colombaio. Sulla particella 179 (ex 124) insisteva un fabbricato che doveva essere oggetto di demolizione e ricostruzione, ma risulta realizzata solo la demolizione totale e la costruzione della sola fondazione. Il compendio immobiliare si trova in stato di abbandono con crescita libera della vegetazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 117, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 117, Porz. B, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 119, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 119, Porz. B, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 122, Qualità Bosco ceduo al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 179, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.511,20

Per la stima del compendio in questione formato da appezzamenti di terreni agricoli, al momento incolti, si è utilizzato un metodo di stima diretto utilizzando i valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate specifici per ogni comune della provincia, nel caso in questione riferiti all'anno 2021, che per il comune di Palaia si attestano in € 9892/ha. Si è poi provveduto ad una maggiorazione dell'importo stimato ritenuto congruo nel 20%, vista la possibilità di ricostruzione di un fabbricato presente in precedenza.

Si fa presente che la ricostruzione sarà sempre da verificare con l'ufficio tecnico del Comune di Palaia al momento della eventuale richiesta, in quanto la situazione normativa nel corso degli anni potrebbe variare.

Per quanto occorrer possa si precisa che non si è provveduto ad utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione, in quanto l'intervento edilizio è stato ritenuto non economicamente



vantaggioso.

Infatti, considerando che il vecchio fabbricato aveva dimensioni di 11,60x23.65 m per una altezza di due piani, con superficie utile complessiva pari a circa 549 mq., applicando un costo di costruzione unitario medio pari a 1000,00 €/m<sup>2</sup>, oltre ad una percentuale pari al 15% per spese e oneri vari ed un utile di impresa pari al 20%, si otterrebbe un costo dell'intervento maggiore rispetto al più probabile valore di mercato unitario ottenibile in condizioni ordinarie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Palaia (PI) - Località Ricavo	25426,00 mq	1,20 €/mq	€ 30.511,20	100,00%	€ 30.511,20
				Valore di stima:	€ 30.511,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cascina, li 16/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gioli Mirko

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti di pignoramento
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

Compendio immobiliare composto da tre unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale in corso di realizzazione, a sua volta inserito in un complesso immobiliare di due fabbricati composti da unità immobiliari per Civile abitazione, tutto in corso di costruzione. Il fabbricato si trova in località Ricavo ed ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune. Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie, sono altresì da realizzare tutte le opere disistemazione esterna e gli impianti di adduzione e scarico nell'originario progetto previsti come condominiali. Le unità immobiliari in trattazione sono censite al CF del Comune di Palaia al Foglio 6 particella 91, subalterni 7, 15 e 18 ed hanno destinazione d'uso civile abitazione in corso di costruzione. La prima unità immobiliare contraddistinta dal sub. 7, è posta al piano terra si compone di tre locali oltre due servizi, e trova accesso indipendente da area comune (sub. 19). La seconda unità immobiliare contraddistinta dal sub. 15, posta al piano terra si compone di tre locali, disimpegno e due servizi etrova accesso indipendente da area comune (sub. 19). La terza unità immobiliare contraddistinta dal sub. 18 posto al piano primo si compone di tre locali, disimpegno e due servizi e trova accesso da area comune (sub. 19) e da scala esterna ed ingresso comune con altra unità (sub. 13). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 91, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 91, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 91, sub. 18, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La costruzione del più ampio fabbricato originario risulta antecedente al 1° settembre 1967, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Denuncia di inizio attività n. 15/06 del 10/02/2006. I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili alla data del sopralluogo non possono essere dichiarati abitabili. Si segnala, inoltre, la Denuncia di inizio attività n. 67/07 del 7.6.2007 per la realizzazione di un pozzo terminato con comunicazione di fine lavori del 26.9.2007.

**Prezzo base d'asta: € 21.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, inserito in un più ampio complesso edilizio di due fabbricati per abitazioni, tutto in corso di ristrutturazione. Il fabbricato si trova in località Ricavo ed ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune. Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie. L'unità immobiliare in trattazione è censita al CF del Comune di Palaia al Foglio 5 particella 104, subalterno 5 ed avrà destinazione di civile abitazione. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna e, si compone di due locali principali e tre locali accessori al piano terra e di altri due locali principale più tre accessori al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 104, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La costruzione del più ampio fabbricato originario risulta antecedente al 1° settembre 1967, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Denuncia di inizio attività n. 15/06 del 10/02/2006. I lavori sono iniziati ma non terminati e gli immobili alla data del sopralluogo non possono essere dichiarati abitabili. Si segnala, inoltre, la Denuncia di inizio attività n. 67/07 del 7.6.2007 per la realizzazione di un pozzo terminato con comunicazione di fine lavori del 26.9.2007.



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Località Ricavo

Compendio di terreni a giacitura collinare accessibili dalla viabilità privata che si dirama da via vicinale del Rio Ricavo, zona denominata Colombaio. Sulla particella 179 (ex 124) insisteva un fabbricato che doveva essere oggetto di demolizione e ricostruzione, ma risulta realizzata solo la demolizione totale e la costruzione della sola fondazione. Il compendio immobiliare si trova in stato di abbandono con crescita libera della vegetazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 117, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 117, Porz. B, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 119, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 119, Porz. B, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 122, Qualità Bosco ceduo al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 179, Categoria F1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato che ricadeva sulla particella 124 è stato oggetto di demolizione e ricostruzione in forza di Denuncia di inizio attività n. 128/07 del 07/11/2007. Di tali lavori risulta eseguita solo la demolizione e la realizzazione della fondazione a platea e imposta del piano terra. Si evidenzia che per tale progetto è stata rilasciata anche autorizzazione allo scarico fuori fognatura n. 31/08. Allo stato attuale essendo scaduto il titolo abilitativo di cui sopra, necessita l'acquisizione di nuovo titolo edilizio per l'eventuale completamento delle opere, con onere di verifica della utilizzabilità, ai sensi delle vigenti normative, di quanto realizzato.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00**

<b>Bene N° 1 - Rudere</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palaia (PI) - Località Ricavo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 91, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 91, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 91, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	259,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo le unità immobiliari si presentavano in stato di abbandono ed al grezzo delle strutture in quanto la ristrutturazione non è stata terminata. Si fa presente che per il completamento dei lavori si rende necessaria una revisione di quanto realizzato al fine di valutarne la concreta utilizzabilità.		
<b>Descrizione:</b>	Compendio immobiliare composto da tre unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale in corso di realizzazione, a sua volta inserito in un complesso immobiliare di due fabbricati composti da unità immobiliari per Civile abitazione, tutto in corso di costruzione. Il fabbricato si trova in località Ricavo ed ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune. Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie, sono altresì da realizzare tutte le opere di sistemazione esterna e gli impianti di adduzione e scarico nell'originario progetto previsti come condominiali. Le unità immobiliari in trattazione sono censite al CF del Comune di Palaia al Foglio 6 particella 91, subalterni 7, 15 e 18 ed hanno destinazione d'uso civile abitazione in corso di costruzione. La prima unità immobiliare contraddistinta dal sub. 7, è posta al piano terra si compone di tre locali oltre due servizi, e trova accesso indipendente da area comune (sub. 19). La seconda unità immobiliare contraddistinta dal sub. 15, posta al piano terra si compone di tre locali, disimpegno e due servizi e trova accesso indipendente da area comune (sub. 19). La terza unità immobiliare contraddistinta dal sub. 18 posta al piano primo si compone di tre locali, disimpegno e due servizi e trova accesso da area comune (sub. 19) e da scala esterna ed ingresso comune con altra unità (sub. 13).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Rudere</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palaia (PI) - Località Ricavo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 104, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	95,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo le unità immobiliari si presentavano libere da persone, in stato di abbandono ed al grezzo delle strutture in quanto la ristrutturazione non è terminata.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, inserito in un più ampio complesso edilizio di due fabbricati per abitazioni, tutto in corso di ristrutturazione. Il fabbricato si trova in località Ricavo ed		



	ha accesso dalla via vicinale del Rio Ricavo a mezzo di area comune. Trovandosi in corso di ristrutturazione il fabbricato si presenta al grezzo delle strutture privo di impianti tecnologici, infissi interni e esterni e finiture varie. L'unità immobiliare in trattazione è censita al CF del Comune di Palaia al Foglio 5 particella 104, subalterno 5 ed avrà destinazione di civile abitazione. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna e, si compone di due locali principali e tre locali accessori al piano terra e di altri due locali principale più tre accessori al piano primo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Palaia (PI) - Località Ricavo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 117, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 117, Porz. B, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 119, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 119, Porz. B, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 122, Qualità Bosco ceduo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 179, Categoria F1	<b>Superficie</b>	25426,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il compendio di terreni si presentava in stato di abbandono privo di culture. I confini dell'appezzamento non sono materializzati sul posto, con onere della loro determinazione a carico dell'acquirente. Si precisa che in ossequi al progetto di demolizione e ricostruzione presentato sul terreno è presente un massetto in cls che presumibilmente è la parte grezza del piano terra.		
<b>Descrizione:</b>	Compendio di terreni a giacitura collinare accessibili dalla viabilità privata che si dirama da via vicinale del Rio Ricavo, zona denominata Colombaio. Sulla particella 179 (ex 124) insisteva un fabbricato che doveva essere oggetto di demolizione e ricostruzione, ma risulta realizzata solo la demolizione totale e la costruzione della sola fondazione. Il compendio immobiliare si trova in stato di abbandono con crescita libera della vegetazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ RICA VO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 27/12/2005  
Reg. gen. 7612 - Reg. part. 27656  
Importo: € 3.300.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca spa  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.650.000,00  
Note: Annotazione n. 520 del 4.2.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 521 del 4.2.2008 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 605 del 11.2.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 1960 del 20.6.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 46 del 9.1.2009 - proroga periodo di ammortamento Annotazione n. 47 del 9.1.2009 - erogazione parziale Annotazione n. 2636 del 2.8.2010 - accordo per la sospensione temporanea Annotazione n. 2731 del 5.8.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 3484 del 16.12.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 446 del 13.3.2012 - liberati immobili non pignorati
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo Agenzia delle Entrate  
Iscritto a Livorno il 23/11/2017  
Reg. gen. 3275 - Reg. part. 18333  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.185,88  
A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.092,94  
Data: 22/11/2017  
N° repertorio: 939  
N° raccolta: 8717

### Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Livorno il 13/06/2014  
Reg. gen. 5389 - Reg. part. 7390  
Quota: 1/1  
A favore di G.B. Edil di Graziosi P. e Bertini L.  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 25/11/2020  
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 17064  
A favore di Red Sea SPV srl  
Contro  
Formalità a carico della procedura



## BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ RICAVO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 27/12/2005  
Reg. gen. 7612 - Reg. part. 27656  
Importo: € 3.300.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca spa  
Contro  
Capitale: € 1.650.000,00  
Note: Annotazione n. 520 del 4.2.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 521 del 4.2.2008 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 605 del 11.2.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 1960 del 20.6.2008 - erogazione parziale Annotazione n. 46 del 9.1.2009 - proroga periodo di ammortamento Annotazione n. 47 del 9.1.2009 - erogazione parziale Annotazione n. 2636 del 2.8.2010 - accordo per la sospensione temporanea Annotazione n. 2731 del 5.8.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 3484 del 16.12.2010 - restrizione di beni non oggetto di pignoramento Annotazione n. 446 del 13.3.2012 - liberati immobili non pignorati
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo agenzia delle Entrate  
Iscritto a Livorno il 23/11/2017  
Reg. gen. 3275 - Reg. part. 18333  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.185,88  
A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione  
Contro  
Capitale: € 41.092,94  
Data: 22/11/2017  
N° repertorio: 939  
N° raccolta: 8717

### Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Livorno il 13/06/2014  
Reg. gen. 5389 - Reg. part. 7390  
Quota: 1/1  
A favore di G.B. Edil di Graziosi P. e Bertini L.  
Contro
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 25/11/2020  
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 17064  
Quota: 1/1  
A favore di Red Sea SPV srl  
Contro

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - LOCALITÀ RICAVO

---



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 27/12/2005  
Reg. gen. 7613 - Reg. part. 27657  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca spa  
Contro  
Capitale: € 1.100.000,00  
Data: 21/12/2005  
N° repertorio: 70055  
N° raccolta: 21703  
Note: Annotazione n. 48 del 9.1.2009 - restrizione dei beni pignorati ma non del presente lotto  
Annotazione n. 49 del 9.1.2009 - proroga periodo di ammortamento Annotazione n. 50 del 9.1.2009 - erogazione parziale Annotazione n. 2635 del 2.8.2010 - accordo per la sospensione temporanea
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo Agenzia delle Entrate  
Iscritto a Livorno il 23/11/2017  
Reg. gen. 3275 - Reg. part. 18333  
Quota: 1/1  
Importo: € 82.185,88  
A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.092,94  
Data: 22/11/2017  
N° repertorio: 939  
N° raccolta: 8717

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 25/11/2020  
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 17064  
A favore di Red Sea SPV srl  
Contro

