

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento: [REDACTED] R.F. 9/2018

[REDACTED] R.F. 37/2017

Quale socio illimitatamente responsabile delle società:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore: Dott. Marco Molendi

RELAZIONE DI STIMA DI BENI MOBILI

Il sottoscritto Massimo Cristino Radicchi, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa Viale Eugenio Chiesa n. 17, C.T.U. del Tribunale di Massa, autorizzato alla nomina il 05/07/2018 dal Giudice Delegato Alessandro Pellegrini su proposta del Curatore Fallimentare Dott. Marco Molendi, con "conferimento di incarico professionale" di "identificare e stimare tutti i beni immobili di proprietà, anche pro-quota, della Sig.ra [REDACTED] e per compiere ogni altra ulteriore attività necessaria per poter dar corso alla vendita dei beni".

Immobili da stimare:

- 1-** a- Quota di 2/9 di piena proprietà su appartamento in Comune di Livorno, Via Corcos n. 19, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 158 subalterno 2.
b- Quota di 4/45 di piena proprietà su striscia di terreno in Comune di Livorno, Via Corcos, censito al catasto terreni al foglio 26 mappale 419.

- 2-** a- Quota di 26/438 di piena proprietà sui beni in Comune di Livorno, Corso Mazzini n.247, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 149 subalterni 1, 2, 3 e 4.
b- Quota di 104/2160 di piena proprietà sul bene in Comune di Livorno, Corso Mazzini n.247, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 1087 subalterno 626 di mq 43.

- 3-** Piena proprietà su fabbricato monofamiliare con terreno annesso, in Comune di Collesalvetti, località Nugola Vecchia, censito al catasto fabbricati al foglio 64 mappale 119 subalterni nn. 1 e 2.

- 4-** Piena proprietà su porzione di immobile consistente in garage al piano terra in Comune di Livorno, Via Carolina Internari n. 21, censito al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 111 subalterno 4.

STIMA DELL'IMMOBILE N. 1

- a- Quota di 2/9 di piena proprietà ([REDACTED] per quota di 1/9 ciascuno) immobile in Comune di Livorno, Via Corcos n. 19, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 158 subalterno 2.
- b- Quota di 4/45 di piena proprietà ([REDACTED] per quota di 2/45 ciascuno) su striscia di terreno in Comune di Livorno, Via Corcos, censito al catasto terreni al foglio 26 mappale 419.

Dati Catastali

- a- L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (Allegato n. 1.1):

Foglio 26 mappale 158 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 97, rendita catastale € 823,75

Intestato a: [REDACTED] per 1/9,
[REDACTED] per 1/9,
[REDACTED] per 6/9
[REDACTED] per 1/9

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 2854/C del 02/09/1986 (Allegato n. 1.5); quanto rappresentato in detta planimetria non corrisponde allo stato di fatto (la cucina è stata suddivisa in due ambienti da parete vetrata e il piccolo corpo posto sulla facciata lato est dell'appartamento è stato demolito).

Per procedere al perfezionamento degli atti catastali necessita la presentazione all'Ufficio del Territorio di tipo mappale a perfezionamento per incorporare la piccola porzione di fabbricato che è stata demolita e l'inoltro di denuncia di variazione per sempre a perfezionamento della planimetria catastale; si è stimato che i costi da sostenere per il perfezionamento degli atti catastali, comprensivi di spese tecniche e diritti di segreteria ammontano ad € 2.000,00 somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

La superficie catastale del mappale 158 è di mq 260 (Allegato n. 1.2)

b- La striscia di terreno risulta così identificata al catasto terreni (Allegato n. 1.3)

Foglio 26 mappale 419, qualità Orto Irriguo, classe 1, superficie mq 32,00, reddito dominicale € 1,31, reddito agrario € 0,55.

Intestato a: [redacted] per 2/15
[redacted] per 2/15
[redacted] per 2/45
[redacted] per 2/15
[redacted] per 2/45
[redacted] per 5/15
[redacted] per 13/120
[redacted] per 13/120,
[redacted] per 2/45

Provenienza

a- La quota di 2/9 della piena proprietà, intestata per 1/9 a [redacted] e per 1/9 a [redacted] sull'immobile in Livorno Via Corcos n. 19, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 158 subalterno 2 è pervenuta a seguito di Denuncia di Successione in morte di [redacted] deceduto il 17/08/2001, registrata a Livorno il 15/02/2002 al n. 22 volume 913, trascritta il 09/11/2004 al n. 11535 di particolare (Allegato n. 2.6.2)

In precedenza [redacted] ha ricevuto la quota complessiva di 3/9 come segue:

- Quota di 1/5 per successione in morte di [redacted] avvenuta il 18/04/1978, registrata a Livorno il 18/10/1978 al n. 88 vol. 522, trascritta il 19/07/1979 al n. 4540 di particolare ed atto di rinuncia del coniuge superiore [redacted] con atto Notaio Serafino Selli del 19/02/1982 e trascritto il 3/3/1982 al n. 1480- (Allegato n. 1.9.1).
- Quota di 1/20 a seguito di Rogito Notaio Serafino Selli del 26/2/1982 repertorio 50994/5353, trascritto il 03/03/1982 al n. 1482 di particolare (Allegato n. 1.9.2).
- Quota di 1/12 a seguito di rogito Notaio Antonio Politi del 16/3/1983, trascritto il 29/3/1983 al n. 2190 di particolare (Allegato n. 1.9.3)

b- La quota di 4/45 di piena proprietà, intestata per quota di 2/45 a [redacted] e per quota di 2/45 a [redacted] sul terreno in Livorno, Via Corcos n. 19, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 419, è pervenuta a seguito di Denuncia di Successione in morte di [redacted] deceduto il 17/08/2001, registrata a Livorno il 15/02/2002 al n. 22 volume 913, trascritta il 09/11/2004 al n. 11535 di particolare (Allegato n. 2.6.2)

Confini – L'appartamento foglio 26 mappale 158 subalterno 2, confina con distacco su area esclusiva dell'appartamento sottostante subalterno 1 su tre lati, mappale 156, s.a.; il terreno mappale 419 confina con area esclusiva dell'appartamento mappale 158 subalterno 1 su due lati, mappale 441 e mappale 632, s.a.

Titoli edilizi

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato edificato prima del 01/09/1967; il fabbricato è presente sulla aereofoto risalente al volo del 19/06/1965 (Allegato n. 0.3), estratta dall'archivio informatico del sito della "Regione Toscana" "fototeca".

Conformità edilizia

Dalla visione della planimetria catastale risalente all'anno 1986 (Allegato 1.5) che attesta quale era la composizione, conformazione e destinazione dell'immobile in quell'anno, si sono riscontrate le incongruità, evidenziate anche nei grafici allegati alla relazione di stima (Allegato n. 1.6) e che di seguito si descrivono:

- 1- Demolizione del piccolo corpo ad uso wc che era posto sulla facciata lato EST del fabbricato e contrassegnato, in detto grafico, con la colorazione gialla.
- 2- Realizzazione di parete all'interno di uno dei vani esistenti e che crea i due vani cucina e pranzo.
- 3- Realizzazione di tettoia a carattere precario sul pianerottolo delle scale esterne in corrispondenza dell'ingresso

Regolarizzabili mediante:

Per sanare le opere abusive sopra menzionate si dovrà provvedere all'inoltro al Comune di Livorno di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 o ripristino della stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi.

Riguardo all'abuso n. 3 vi sono dubbi circa la sanabilità dell'opera; trattandosi di opera precaria, di scarso valore commerciale, suscettibile di demolizione, si esclude dalla valutazione.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 4.000,00 che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile. Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi.

Occupazione

L'immobile è occupato da [redacted] dalla moglie [redacted] e dalla figlia [redacted] in forza di contratto di affitto durata 4 anni a partire dal 01/08/2012 al 31/07/2016 (quindi scaduto e si presume rinnovato tacitamente) registrato a Livorno il 02/08/2012 al n. 7460 (all'Ufficio del Registro il contratto non risulta rinnovato) (Allegato n. 1.8).

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia è situato nei pressi del centro di Livorno, nella zona storica di espansione ottocentesca, all'interno di un isolato storico compreso tra in Corso Mazzini, Via Corcos e Borgo Cappuccini (Allegati n. 0.1 e n. 0.2).

Da Via Corcos si accede al fabbricato un vialetto di uso comune identificato dal mappale 441.

Il fabbricato è a due piani fuori terra e comprende un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo che è poi quello oggetto di stima.

Si accede alla proprietà da una piccola porzione di terreno ad uso esclusivo dell'appartamento, individuata nella consistenza ed ubicazione sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico (Allegati nn. 1.4 e 1.5); la piccola porzione di terreno è sistemata a

giardino e delimitata da una posticcina recinzione in rete metallica.

Da detta porzione di terreno, si accede all'appartamento da una scala esterna ad unica rampa con un pianerottolo coperto da una tettoia in legno.

L'appartamento è formato da ingresso/disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio (Allegato n. 1.6).

L'immobile presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 1.7):

- Struttura in muratura portante.
- Tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cotto.
- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco.
- Finestre in legno, vetro singolo con persiane in legno.
- Portoncino di ingresso blindato.
- Pavimentazione interna piastrelle in ceramica.
- Rivestimento bagno e cucina piastrelle in ceramica.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idraulico sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento assente.

Stato di manutenzione dell'immobile sia all'interno che all'esterno è mediocre.

Le finiture in genere appaiono invecchiate ed il fabbricato necessita di un intervento di straordinaria manutenzione per essere riportato in una condizione di normalità.

Si rileva uno stato della copertura pessimo; si rende necessaria una verifica per valutare gli interventi da farsi.

Il mappale 419 è una striscia di terreno larga circa 1 metro (misura desunta dalla mappa catastale in quanto i confini non sono materializzati) che corre lungo i lati sud-est e nord-est del mappale 158.

VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

N.B. La valutazione tiene debitamente conto che il bene è occupato

Valutazione dell'immobile

STIMA DELL'APPARTAMENTO VIA CORCOS N. 19 - FG 26 MAPP 158 SUB 2						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Sup. Lorda	Residenza	Primo	mq 72,00	X	€ 1.400,00	= € 100.800,00
Superficie	Corte pertinenziale	Terra	mq 42,00	X	€ 30,00	= € 1.260,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE						€ 102.060,00

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali	-€	2.000,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene	-€	4.000,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	€ 96.060,00
VALORE VALORE DELLA QUOTA DI 2/9	€ 21.346,67

Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi di vendita di una quota di proprietà del bene, fattore che rende meno appetibile la vendita, si riduce del 25% in valore di stima come sopra determinato

-€ 5.336,67

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	€ 16.010,00
--	--------------------

STIMA DEL TERRENO VIA CORCOS - FG 26 MAPP 419						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Superficie	Terreno		mq 32	X	€ 30,00	= € 960,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE						€ 960,00
VALORE DELLA QUOTA DI 4/45						€ 85,33

Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi di vendita di una quota di proprietà del bene, fattore che rende meno appetibile la vendita, si riduce del 25% in valore di stima come sopra determinato

-€ 21,33

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	€ 64,00
--	----------------

VALORE DI VENDITA COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1	€ 16.074,00
---	--------------------

STIMA DELL'IMMOBILE N. 2

- a- Quota di 26/438 ([redacted] quota di 13/438 ciascuno) sui beni in Comune di Livorno, Corso Mazzini n.247, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 149 subalterni 1, 2, 3 e 4.
- b- Quota di 104/2160 ([redacted] quota di 52/2160 ciascuno) sul bene in Comune di Livorno, Corso Mazzini n.247, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 1087 subalterno 626 di mq 43.

Dati Catastali

a- Il fabbricato situato in Livorno, Corso Giuseppe Mazzini n. 247 è identificato al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (Allegato n. 2.1):

- 1- Foglio **26** mappale **149** subalterno **1**, categoria C/2, classe 9°, consistenza mq 22, superficie catastale mq 26,00, rendita catastale € 104,53;

l'unità è identificata dalla planimetria protocollo (illeggibile sulla planimetria scaricata) del 13/10/1975 (foglio 26 mappale 149 subalterno 1) (Allegato n. 2.3.1); si è ravvisato un uso improprio ad ufficio del locale catastalmente come magazzino.

- 2- Foglio **26** mappale **149** subalterno **2**, categoria C/2, classe 9°, consistenza mq 30,00, superficie catastale mq 36,00 rendita catastale € 142,54; (NB. Consistenza di 3 mq segnata erroneamente).

l'unità è identificata dalla planimetria protocollo (illeggibile sulla planimetria scaricata) del 13/10/1975 (foglio 26 mappale 149 subalterno 2) (Allegato n. 2.3.2)

- 3- Foglio **26** mappale **149** subalterno **3**, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 12, superficie catastale mq 280,00, rendita catastale € 2.107,14;

l'unità è identificata dalla planimetria protocollo (illeggibile sulla planimetria scaricata) del 13/10/1975 (foglio 26 mappale 149 subalterno 3) (Allegato n. 2.3.3) – La planimetria risulta difforme in quanto alcune aperture sia interne che esterne sono risultate differenti rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo; inoltre si è ravvisato un uso improprio dei locali che dovrebbero essere destinati ad abitazione mentre al piano terra uno dei vani (vano 1) è utilizzato a

magazzino a servizio della contigua attività commerciale, uno dei vani (vano 2) è utilizzato ad uso ufficio, mentre l'intero piano primo è utilizzato ad uso ufficio.

4- Foglio 26 mappale 149 subalterno 4, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 166,00 rendita catastale € 1.316,97;

l'unità è identificata dalla planimetria protocollo (illeggibile sulla planimetria scaricata) del 13/10/1975 (foglio 26 mappale 149 subalterno 4) (Allegato n. 2.3.4) – La planimetria risulta difforme in quanto alcune aperture sia interne sono risultate differenti rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio che in planimetria non risulta.

Al Catasto terreni la superficie catastale dell'immobile censito al foglio 26 mappale 149 è di mq 440,00 (Allegato n. 2.1.5).

Dalle visure catastali relativi ai subalterni 1, 2, 3 e 4 del mappale 149 foglio 26 i beni risultano intestati a:

 proprietario per 810/3942
 proprietario per 351/7884
 proprietario per 117/3942
 **proprietario per 117/3942**
 proprietario per 810/3942
 proprietario per 1620/3942
 proprietaria per 351/7884
 **proprietario per 117/3942**

Conformità degli atti catastali – riguardo alle incongruenze rilevate sulle planimetria catastali, come già descritte in precedenza, necessitano dell'inoltro all'Ufficio del Territorio di denunce di variazione a perfezionamento; le spese da sostenere per procedere al perfezionamento degli atti catastali sono state calcolate in € 2.500,00, comprensive di spese tecniche e diritti di segreteria, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

b- La porzione di corte urbana in Corso Giuseppe Mazzini è identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (Allegato n. 2.2.1):

- Foglio **26** mappale **1087** subalterno **626**, categoria area urbana, consistenza mq 43,00, rendita catastale € 0;
- All'Ufficio del territorio non è stata rintracciata la corrispondente planimetria catastale.

Dalle visure catastali il bene risulta intestato a:

[redacted] proprietario per 360/2160
[redacted] proprietario per 156/2160
[redacted] proprietario per 78/2160
[redacted] proprietario per 52/160
[redacted] proprietario per **52/2160**
[redacted] proprietario per 360/2160
[redacted] proprietario per 1/3
[redacted] proprietaria per 78/2160
[redacted] proprietaria per 78/2160
[redacted] proprietario per 78/2160
[redacted] proprietario per **52/2160**
[redacted] proprietaria per 96/2160

Provenienza

a- La quota di 26/438 della piena proprietà (la quota di 26/438 corrisponde a 234/3942 e a 4680/78840), intestata per 13/438 a [redacted] e per 13/438 a [redacted] sui beni in Comune di Livorno, Corso Mazzini n.247, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 149 subalterni 1, 2, 3 e 4, è pervenuta per:

- 1- la quota 442/78840 a favore di [redacted] e la quota di 442/78840 a favore di [redacted] quindi complessivamente 884/78840, sui beni in Livorno censiti al foglio 26 mappale 149 subalterni 1, 2, 3 e 4, è pervenuta a seguito di atto di compravendita Notaio Corrias Bianca del 26/10/2009 repertorio 29299/11714, trascritto il 25/11/2009 al n. 11527 di particolare (Allegato n. 2.6.1).
- 2- la quota 1898/78840 (corrispondente alla quota di 52/2160) a favore di [redacted] e la quota di 1898/78840 (corrispondente alla quota di 52/2160) a favore di [redacted] quindi complessivamente 3796/78840, sui beni in Livorno censiti al

foglio 26 mappale 149 subalterni 1, 2, 3 e 4, è pervenuta a seguito di Denuncia di Successione in morte di [redacted] deceduto il 17/08/2001, registrata a Livorno il 15/02/2002 al n. 22 volume 913, trascritta il 09/11/2004 al n. 11535 di particolare (Allegato n. 2.6.2)

RICAPITOLANDO

	! Suc [redacted] !	Atto comprav. 2009 !	Totale
Fiorillo Luigi	$\frac{52}{2160} = \frac{1898}{78840}$	+ $\frac{442}{78840}$	= $\frac{2340}{78840} = \frac{117}{3942} = \frac{13}{438}$

	! Suc [redacted] !	Atto comprav. 2009 !	Totale
Ughi Rosalba	$\frac{52}{2160} = \frac{1898}{78840}$	+ $\frac{442}{78840}$	= $\frac{2340}{78840} = \frac{117}{3942} = \frac{13}{438}$

Quindi [redacted] e [redacted] detengono assieme la quota di 26/438 di piena proprietà

In precedenza a [redacted] la quota di comproprietà di 104/2160, (trasferita per 52/2160 a [redacted] e per 52/2160 a [redacted] era pervenuta per la quota di 6/2160 a seguito di successione in morte di [redacted] Avvenuta il 03/12/1990 registrata a Livorno il 20/06/1992 volume 684 n. 4, trascritta il 27/08/1992 al n. 6086 di particolare (Allegato n. 2.6.3), per la quota di 2/2160 a seguito di successione in morte di [redacted] avvenuta il 31/08/1987 registrata a Livorno il 30/09/1989 volume 641 n. 92, trascritta il 09/11/1989 al n. 7857 di particolare (Allegato n. 2.6.4), e per la quota di 96/2160 a seguito di successione in morte di [redacted] avvenuta il 18/04/1978, registrata a Livorno il 18/10/1978 al n. 88 vol. 522, trascritta il 19/07/1979 al n. 4540 di particolare (Allegato n. 1.9.1) ed atto di rinuncia del coniuge superiore [redacted] con atto Notaio Serafino Selli del 19/02/1982 e trascritto il 3/3/1982 al n. 1480.

[redacted] al momento della morte deteneva la quota complessiva di 156/2160 che per successione trasferisce a [redacted] in ragione di 52/2160 ciascuno)

- b-** Quota di 104/2160 [redacted] e [redacted] quota di 52/2160 ciascuno) sul bene in Comune di Livorno, Corso Mazzini n.247, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 1087 subalterno 626 di mq 43

Provenienza

La quota di 104/2160 della piena proprietà, intestata per 52/2106 a [redacted] 52/2160 a [redacted] è pervenuta a seguito di Denuncia di Successione in morte di [redacted] deceduto il 17/08/2001, registrata a Livorno il 15/02/2002 al n. 22 volume 913 , trascritta il 09/11/2004 al n. 11535 di particolare (Allegato n. 2.6.2).

In precedenza a [redacted] la quota di comproprietà di 104/2160, (trasferita per 52/2160 a [redacted] e per 52/2160 a [redacted] era pervenuta per la quota di 6/2160 a seguito di successione in morte di [redacted] Avvenuta il 03/12/1990 registrata a Livorno il 20/06/1992 volume 684 n. 4, trascritta il 27/08/1992 al n. 6086 di particolare (Allegato n. 2.6.3), per la quota di 2/2160 a seguito di successione in morte di [redacted] avvenuta il 31/08/1987 registrata a Livorno il 30/09/1989 volume 641 n. 92, trascritta il 09/11/1989 al n. 7857 di particolare (Allegato n. 2.6.4) , e per la quota di 96/2160 a seguito di successione in morte di [redacted] avvenuta il 18/04/1978, registrata a Livorno il 18/10/1978 al n. 88 vol. 522, trascritta il 19/07/1979 al n. 4540 di particolare ed atto di rinuncia del coniuge superiore [redacted] con atto Notaio Serafino Selli del 19/02/1982 e trascritto il 3/3/1982 al n. 1480.

Confini – Il fabbricato censito al catasto urbano al foglio 26 mappale 149 confina con Corso Giuseppe Mazzini, fabbricato mappale 1087, fabbricato mappale 951, mappale 419, s.a.

Titoli edilizi

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato edificato prima del 01/09/1967 come dichiarato nel recente atto di provenienza Notaio Corrias Bianca del 26/10/2009 repertorio 29299/11714, trascritto il 25/11/2009 al n. 11527 di particolare (Allegato n. 2.6.1); inoltre, nello stesso atto, i venditori dichiarano che successivamente alla data del 01/09/1967 *“ la porzione di immobile stessa non è stata oggetto di interventi edilizi ne ha subito trasformazioni, variazioni o modifiche che avrebbero*

richiesto licenza, concessione o autorizzazione o tali comunque da determinare l'applicazione delle sanzioni di cui alla detta normativa"

Conformità edilizia

Dalla visione delle quattro planimetrie catastali risalenti all'anno 1975 (Allegato 2.3) che attestano quale era la composizione, conformazione e destinazione dell'immobile, si sono riscontrate le incongruità, evidenziate anche nei grafici allegati alla relazione di stima (Allegato n. 2.4) e che di seguito si descrivono:

- 1- Il locale al piano terra, foglio 26 mappale 149 subalterno 1, catastalmente censito quale magazzino, è utilizzato ad uso ufficio.
- 2- L'unità contraddista dal mappale 149 subalterno 3, catastalmente censita come abitazione, è impropriamente utilizzata ad uso ufficio quale sede della società [REDACTED]
- 3- Diversa conformazione di alcune aperture esterne del piano terra poste verso la corte interna (vedi grafico allegato 2.4).
- 4- Al piano terra primo e secondo sono state realizzate alcune aperture che non risulterebbero in dette planimetrie catastali risalenti all'anno 1975 (vedi grafico allegato 2.4).
- 5- Nell'appartamento del piano secondo, subalterno 4, è stata realizzata una nuova parete interna nel corridoio di distribuzione per la creazione di un locale caldaia.
- 6- Nella corte esterna mappale 1087 subalterno 626 di mq 43 è stato edificato un piccolo manufatto, dim. mt 2,55 x 2,66 di dubbia legittimità edilizia.

Regolarizzabili mediante:

Per sanare le opere abusive sopra menzionate si dovrà provvedere all'inoltro al Comune di Livorno di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 o ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi nel caso la sanatoria sia negata dagli Uffici Comunali.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 5.000,00 che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile. Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato

precedente la realizzazione degli abusi.

Occupazione

L'immobile è occupato da:

- 1- Il magazzino al piano terra, contraddistinto dal subalterno 1, è utilizzato ad uso ufficio dal Sig. [REDACTED]
- 2- Il magazzino al piano terra, contraddistinto dal subalterno n. 2, è utilizzato quale magazzino dell'attività commerciale esercitata dai fondi adiacenti della società [REDACTED]
- 3- L'immobile identificato dal subalterno 3 sviluppato al piano terra e primo, catastalmente censito come abitazione, è occupato quale sede della società [REDACTED]
- 4- L'appartamento al piano secondo, contraddistinto dal subalterno n. 4, è occupato dalla famiglia del Sig. [REDACTED] e la moglie Sig.ra [REDACTED]

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia è situato nei pressi del centro di Livorno, nella zona storica semiperiferica di espansione ottocentesca, all'interno di un isolato storico compreso tra in Corso Mazzini, Via Corcos e Borgo cappuccini (Allegati n. 0.1 e n. 0.2).

Il fabbricato, edificato negli anni 20, è attestato su Corso Giuseppe Mazzini ed è contiguo a edifici posti sulla stessa strada.

Il fabbricato è nato come residenza signorile ed oggi è in parte utilizzato quale sede della [REDACTED] e dalla famiglia del Sig. [REDACTED] che occupa l'appartamento del piano secondo.

La facciata principale che si affaccia su Corso G. Mazzini, è arricchita con decorazioni e stucchi di ispirazione classica/liberty, quali bugnato continuo al piano terra, colonne o lesene composite che si sviluppano sui due piani superiori che sorreggono la trabeazione sormontata dal sotto gronda anch'esso ricco di decorazioni; le finestre sono inquadrature da cornici in rilievo mentre il balcone, sostenuto da quattro mensole in rilievo, è arricchito con pilastrini e colonnine classiche (Allegato 2.5.1 foto 1 e 2).

L'edificio, che si sviluppa da terra a tetto, è composto da tre piani fuori terra così composti (Allegato 2.4):

- Unità subalterno n. 1 - vano al piano terra catastalmente censito come magazzino ed utilizzato ad uso ufficio; il soffitto è affrescato e sono visibili le travature portanti in legno anch'esse affrescate.

- Unità subalterno n. 2 – due vani al piano terra ad uso magazzino; il vano verso la strada ha il soffitto affrescato.
- Unità subalterno 3 - unità catastalmente censita quale abitazione A/2, utilizzata ad uso ufficio dalla società ██████████ composta da atrio di ingresso, disimpegno, ripostiglio, vano scala e due vani (uno dei quali utilizzata a magazzino da una contigua attività commerciale) e piccolo wc all'esterno al piano terra, da cinque vani, ripostiglio, disimpegno, vano scala e balcone al piano primo; l'atrio di ingresso al piano terra è arricchito con quattro colonne centrali, stucchi e decori alle pareti sul soffitto, mentre i tre vani del piano primo che si affacciano su via Mazzini, sono decorati con stucchi ed affreschi realizzati al momento della costruzione dell'edificio, elementi che conferiscono valore e prestigio all'immobile (vedi documentazione fotografica allegato n. 2.5). E' annesso all'unità un giardino di forma pressoché quadrata posto sul retro dell'edificio e identificabile sulla planimetria catastale relativa al subalterno 3 (Allegato n. 2.3.3)
- Unità subalterno 4 – Appartamento posto al piano secondo formato da soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio vano caldaia, disimpegno, bagno e vano scala;

L'immobile presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 2.5):

- Struttura in muratura portante.
- Tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cotto.
- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco (facciata verso la Strada pubblica arricchita con decori e stucchi di ispirazione classica).
- Finestre in legno, vetro singolo con persiane in legno.
- Portone di ingresso in legno.
- Scale interne di accesso ai piani con scalini di marmo bianco e ringhiera in ferro con elementi in ghisa lavorati.

Unità subalterno n. 1 al piano terra

- Pavimentazioni interne piastrelle in ceramica.
- Soffitto affrescato.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento assente.

Unità subalterno n. 2 al piano terra

- Pavimentazioni interne piastrelle in gress.
- Soffitto affrescato.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento assente.

Unità subalterno n. 3 al piano terra e primo

- Porte interne in legno massello in parte con vetro nel quadretto superiore.
- Pavimentazioni interne.
Androne di ingresso e vano scala piastrelle in graniglia di tipo economico.
Vano 1 al PT palladiana in marmo.

Vani al piano primo piastrelle di graniglia di tipo pregiato al 50% o di tipo economico.

Bagno con pavimento e rivestimento di piastrelle in ceramica.

- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idraulico.
- Impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa e caldaia autonoma a gas.

Unità subalterno n. 4 al piano secondo

- Porte interne in legno massello, in parte con vetro nel quadrotto superiore
- Pavimentazioni interne.

Vani al piano secondo piastrelle di graniglia di tipo pregiato al 50% o di tipo economico.

Bagno con pavimento e rivestimento di piastrelle in ceramica.

- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idraulico.
- Impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa e caldaia autonoma a gas.

Lo stato di manutenzione dell'immobile sia all'interno che all'esterno è sufficiente.

Le finiture in gene hanno subito un naturale invecchiamento anche se si rileva che l'immobile è stato abitato e ben mantenuto nel tempo.

La porzione di terreno contraddistinta al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 1087 subalterno 626 di mq 43,00 è una striscia di terreno della larghezza di ml 3,50, adiacente verso nord-est al già descritto giardino del mappale 149.

Sul terreno è stato edificato un piccolo manufatto, dim. mt 2,55 x 2,66 di dubbia legittimità edilizia.

VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Valutazione dell'immobile

STIMA DEL FABBRICATO C.so Mazzini n.247 - FG 26 MAPP 149 SUB 1-2-3-4						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Sup. Lorda	Sub.1-Magazzino	Terra	mq 25,00	X	€ 800,00	= € 20.000,00
Sup. Lorda	Sub.2-Magazzino	Terra	mq 39,00	X	€ 800,00	= € 31.200,00
Sup. Lorda	Sub 3-A/2 - ingresso, magazzino, ufficio	Terra	mq 117,00	X	€ 1.200,00	= € 140.400,00
Sup. Lorda	Sub.3- A/2-uffici	Primo	mq 178,00	X	€ 1.700,00	= € 302.600,00
Superficie	Sub 3-A/2 balcone	Primo	mq 5,30	X	€ 500,00	= € 2.650,00
Sup. Lorda	Sub.4 - Residenza	Secondo	mq 178,00	X	€ 1.700,00	= € 302.600,00
Superficie	Corte pertinenziale	Terra	mq 240,00	X	€ 50,00	= € 12.000,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE						€ 811.450,00

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali	-€	2.500,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene	-€	5.000,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	€ 803.950,00
VALORE VALORE DELLA QUOTA DI 26/438	€ 47.723,06

Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi di vendita di una quota di proprietà del bene, fattore che rende meno appetibile la vendita, si riduce del 25% in valore di stima come sopra determinato

-€ 11.930,76

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	€ 35.792,29
--	--------------------

STIMA DEL TERRENO C.so Mazzini - FG 26 MAPP 1087 sub 626

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Superficie	Terreno		mq 43	X	€ 50,00	= € 2.150,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE						€ 2.150,00
VALORE DELLA QUOTA DI 104/2160						€ 103,52

Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi di vendita di una quota di proprietà del bene, fattore che rende meno appetibile la vendita, si riduce del 25% in valore di stima come sopra determinato

-€ 25,88

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	€ 77,64
--	----------------

VALORE DI VENDITA COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1	€ 35.869,93
---	--------------------

STIMA DELL'IMMOBILE N. 3

Piena proprietà su fabbricato monofamiliare con terreno annesso, in Comune di Collesalvetti, località Nugola Vecchia, censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 119 subalterni nn. 1 e 2.

Dati Catastali

L'immobile è censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi (Allegato n. 3.3.1):

- Foglio **64** mappale **119** subalterno **1**, categoria **A/2**, classe **5°**, consistenza vani **7**, superficie catastale mq **139**, rendita catastale € **795.34**.

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 5049 del 28/12/1973 (Allegato n. 3.4.1.)

- Foglio **64** mappale **119** subalterno **2**, categoria **C/6**, classe **6°**, consistenza mq **37**, superficie catastale mq **48**, rendita catastale € **149.05**.

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 5048 del 28/12/1973 (Allegato n. 3.4.2.)

Nota: Riguardo alla piscina, che compare campita sulla mappa catastale, la stessa non risulta inserita nella planimetria catastale, quindi si dovrà procedere alla regolarizzazione; Il CTU ha stimato che per il perfezionamento degli atti catastali si dovrà sostenere una spesa di € 1.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile

Beni intestati al catasto fabbricati a: XXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1.

Al Catasto Terreni la superficie catastale del terreno censito al foglio 64 mappale 119 è di mq 3.050 (Allegato n. 3.3.3)

Provenienza

La quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile nel Comune di Collesalvetti, località Nugola Vecchia, censito al catasto fabbricati al foglio n. 64 mappale 119 subalterni nn. 1 e 2, è pervenuta ad Ughi Rosalba in forza rogito Notaio Conti del 11/06/1975 repertorio 31439, trascritto il 12/06/1973 al n. 2451 di particolare (Allegato n. 3.7).

Il terreno è gravato dalle servitù e gravami elencate all'art. 1 lettere a), b), c), d), e), f) del citato rogito.

Confini – L'immobile confina con strada privata di accesso, terreni mappali 177, 137, s.a.

Conformità urbanistica ed edilizia.

Destinazione urbanistica dell'area:

Il vigente Regolamento Urbanistico (Allegato n. 3.12.1) classifica l'edificio esistente sul lotto tra gli edifici soggetti alla categoria di intervento "rB: Ristrutturazione edilizia" disciplinati dall'art. 87 delle Norme tecniche di attuazione del RU (Allegato n. 3.12.2) ed art. 129.

Titoli edilizi

1- Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato prima del 01/09/1967

2- Il fabbricato è stato edificato ai sensi della licenza edilizia "Nulla osta per l'esecuzione dei lavori" n. 126/65 del 09/04/1966 (Allegato n. 3.8.4) rilasciato a [REDACTED] per la costruzione di "una casa di civile abitazione in Nugola Vecchia).

Domanda di licenza edilizia inoltrata il 08/11/1965 corredata da relazione (Allegato n. 3.8.3) e grafici di progetto (Allegato n. 3.8.2) datati 03/11/1965 a firma del Geom Bellini (sui grafici non sono riportati i timbri con i riferimenti alla licenza edilizia (il tecnico di turno che ha assistito il CTU durante la visione dei titoli edilizi ha affermato che all'epoca del rilascio del titolo era consuetudine non apporre sui grafici i riferimenti alla licenza edilizia).

In allegato le schede di rilevazione dell'attività edilizia del 02/05/1966 (Allegato n. 3.8.5), del mese di aprile 1966 con segnato i riferimenti al titolo edilizio "licenza di costruzione n. 126/65 rilasciato il 09/4/1965 (Allegato n. 3.8.6) e del mese di novembre 1966 (Allegato n. 3.8.7)

I lavori sono iniziati il 11/4/1966.

3- "Variante progetto di civile abitazione terreno di proprietà del Sig. [REDACTED] grafico datato 02/11/1966 a firma del Geom Bellini; come per il precedente grafico sull'elaborato non sono riportati i riferimenti alla licenza edilizia.

In allegato la scheda di rilevazione dell'attività edilizia del mese di novembre 1966 con segnato i riferimenti al titolo edilizio "licenza di costruzione n. 126/65 rilasciato il 9/11/1966 (Allegato n. 3.8.7)

- 4- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Collesalveti in data 20/06/1967 (Allegato n. 3.10).
Sul documento è segnata la data di fine lavori 16/11/1966.
- 5- Concessione edilizia in sanatoria n. CE95/0196 del 24/11/2008, rilasciata ai sensi della L. 724/94 ad [REDACTED] e relativa alla "realizzazione di piscina ed opere complementari" (Allegato n. 3.11)

Occupazione: L'immobile è libero

Descrizione dell'immobile

L'immobile in perizia è situato nel Comune di Collesalveti (LI) in località Nugola Vecchia, zona collinare distante circa 4 km dal centro di Collesalveti (Allegato n. 1).

L'intorno è a vocazione rurale/boschiva, caratterizzato da poche case isolate, di piccola o media dimensione a destinazione prevalentemente residenziale.

Si accede alla proprietà dalla strada principale percorrendo qualche centinaia di metri di una strada privata che da accesso ad altre proprietà intercluse.

Il bene oggetto di stima consiste in un appezzamento di terreno attestato su di un lato su detta strada privata su cui insite un fabbricato monofamiliare sviluppato al piano terra e seminterrato, con annessa una fatiscente piscina (Allegato n. 3.2).

Al piano terra si sviluppa un appartamento composto da soggiorno, cucina, pranzo, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e portico di ingresso all'esterno; al piano seminterrato garage, vano ad uso cantina ed un servizio igienico (Allegato n. 3.5).

L'immobile presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 3.6):

- Struttura in muratura portante.
- Solai con struttura di legno a vista.
- Tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cotto.
- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco.
- Finestre in legno, vetro singolo con persiane in legno (Stato manut. pessimo).
- Porte interne in legno massello (Stato manut. pessimo).
- Portoncino di ingresso in legno massello (Stato manut. pessimo).
- Pavimentazione interna piastrelle in cotto.
- Rivestimento bagno e cucina piastrelle in ceramica.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto idraulico sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento formato da termosifoni e caldaia a gas (Non

verificato il funzionamento).

Stato di manutenzione dell'immobile sia all'interno che all'esterno è mediocre.

Le finiture in genere appaiono invecchiate ed il fabbricato necessita di un intervento di straordinaria manutenzione per essere riportato in una condizione di normalità, che preveda il recupero/sostituzione di parte delle finiture ed impianti, nonché la verifica strutturale delle strutture portanti.

La piscina presente sul lotto è di forma circolare, di un diametro di circa 8 mt, ed è stata rinvenuta in condizioni pessime ed inutilizzabile: parte delle pareti esterne sono divelte e l'invaso è ricoperto da uno strato di terra e vegetazione (vedi foto 12 allegato 3.6.4); il valore commerciale è inesistente.

L'area pertinenziale che circonda il fabbricato è di forma pressoché quadrata, con terrazzamenti leggermente degradanti verso valle, con una vegetazione boschiva incolta, con la presenza di alberi di alto fusto ed arbusti nel sottobosco.

VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Valutazione dell'immobile

STIMA DELL'IMMOBILE IN COLLESALVETTI - Fg 64 Mapp 119 Sub. 1-2						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Sup. Lorda	Residenza	Terra	mq 139,00	X	€ 1.400,00	= € 194.600,00
Sup. Lorda	Garage/cantina	Semint.	mq 45,00	X	€ 700,00	= € 31.500,00
Superficie	Porticato	Terra	mq 6,00	X	€ 300,00	= € 1.800,00
Superficie	Piscina		mq 43,00			€ -
Superficie	Terreno scoperto	Terra	mq 2.860	X	€ 10,00	= € 28.600,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE						€ 256.500,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali						-€ 1.000,00
VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE						€ 255.500,00

STIMA DELL'IMMOBILE N. 4

Piena proprietà su porzione di immobile consistente in garage al piano terra in Comune di Livorno, Via Carolina Internari n. 21, censito al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 111 subalterno 7.

Dati Catastali

Il Garage è identificato al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (Allegato n. 4.2):

Foglio 31 mappale 111 subalterno 7, categoria C/6, classe 9°, consistenza mq 14,00, superficie catastale mq 18,00, rendita catastale € 76,64.

Intestato a: [REDACTED] proprietà per 1000/1000

L'unità è identificata da planimetria catastale del 02/09/1986 (sulla planimetria scaricata non è presente il num. di protocollo) (Allegato n. 4.3)

Provenienza

Il bene è pervenuto ad [REDACTED] a seguito di Rogito Notaio Andrea Riccetti del 12/11/1966 repertorio 13.213, registrato a Livorno il 15/11/1966 al n. 2149, trascritto il 17/11/1966 al n. 5350 di particolare (Allegato n. 4.6)

Titoli edilizi

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è stato edificato ai sensi della licenza edilizia n. 499 del 2/12/1966 a cui è seguita "Abitabilità" n. 8 del 15/02/1968.

Occupazione

Il bene è risultato libero ma al momento del sopralluogo, occupato da mobili, materiali vari e da due motocicli che risultano essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e dal figlio della stessa, che utilizzano anche l'appartamento subalterno 4 dello stesso mappale.

Spese condominiali insolute.

Risultano spese condominiali insolute a carico di [REDACTED] per circa € 13.000,00, per le quali il "Condominio di [REDACTED]" ha proceduto con Pignoramento Immobiliare (Nota di [REDACTED])

trascrizione n. 19/10/2013 n. 9226 di particolare) sull'appartamento di ex proprietà della Sig.ra [REDACTED] identificato al foglio 31 mappale 111 subalterno 4.

Tenuto conto che il condominio potrebbe pretendere il pagamento delle rate condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, considerato che i millesimi relativi al solo garage sono minimi, in via cautelare si decurta € 400,00 dal valore di stima dell'immobile.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia è situato nei pressi del centro di Livorno, in zona semiperiferica, all'interno di un isolato storico compreso tra Via Carolina Internari, Via Buonamici e Via Mospignotti. Il fabbricato è formato da sei piani fuori terra comprendenti sei alloggi ai piani superiori e box auto al piano terra.

Il garage oggetto di stima è posto al piano terra nell'angolo SUD-EST del fabbricato, sul retro rispetto alla strada Pubblica.

Si accede al garage dal cancello in ferro posto su Via Carolina Internari e percorrendo vialetto carrabile che fa parte dell'area comune del fabbricato.

Il garage è formato da unico vano (Allegato n. 4.3).

L'immobile presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 1.7):

- Struttura dell'edificio in cemento armato.
- Pareti esterne del piano terra rivestite con piastrelle in pietra faccia a vista.
- Pareti interne rifinite ad intonaco.
- Chiusura porta basculante in lamiera.
- Pavimentazione interna piastrelle in gress.
- Impianto elettrico sottotraccia.

Stato di manutenzione dell'immobile sia all'interno che all'esterno è mediocre.

Il garage fa parte di un edificio che necessita di intervento manutentivo delle facciate.

VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Valutazione dell'immobile

STIMA DEL GARAGE in Via C.Internari n. 21 - FG 31 MAPP 111 SUB 7						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI	
Sup. Lorda	Garage	Terra	mq 15,00	x € 1.100,00	=	€ 16.500,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE						€ 16.500,00
A sottrarre somma per spese condominiali insolute						-€ 400,00
VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE						€ 16.100,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Dati di sintesi degli immobili di cui ai lotti nn. 1-2-3-4						
IMMOBILE	COMUNE	DATI CATASTALI	VALORE	QUOTA PROPRIETA'	RIDUZ VALORE	VALORI DI VENDITA
Appartamento Via Corcos	Livorno	fg 26 m158/2	96.060,00 €	2/9	25%	€ 16.010,00
Terreno Via Corcos	Livorno	fg 26 m 419	960,00 €	4/45	25%	€ 64,00
VALORE LOTTO N. 1			97.020,00 €			€ 16.074,00
Fabbricato C.so Mazzini	Livorno	fg 26 m 149 sub 1-2-3-4	803.950,00 €	26/438	25%	€ 35.792,29
Corte C.so Mazzini	Livorno	fg 26 m 1087/626	2.150,00 €	104/2160	25%	€ 77,64
VALORE LOTTO N. 2			806.100,00 €			€ 35.869,93
Fabbricato Collesalveti	Collesalveti	fg 64 m 119 sub 1-2	256.500,00 €	1/1		€ 255.500,00
VALORE LOTTO N. 3			256.500,00 €			€ 255.500,00
Garage Via Internari	Livorno	fg 31 m 111 sub 7	16.500,00 €	1/1		€ 16.100,00
VALORE LOTTO N.4			16.500,00 €			€ 16.100,00
TOTALE VALORI			1.176.120 €			€ 323.543,93

Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni immobili stimati.

- **Ipoteca Volontaria** iscrizione del 09/06/2003 n. 2358 di particolare, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro [redacted] (debitori non datori di ipoteca [redacted] che grava sui beni immobili in Livorno foglio 31 mappale 111 subalterni 4 e 7.
- **Ipoteca Giudiziale** iscrizione del 25/03/2016 n. 814 di particolare a favore della BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. contro [redacted] che grava in quota sui beni in Livorno foglio 26 mappali 419, 1087, 158 sub 2, ed in comune di Collesalvetti foglio 64 mappale 119 subalterni 1 e 2, + altri beni non oggetto di stima (sono esclusi i beni in Livorno foglio 26 mappale 149 sub 1, 2,3 e 4)
NB le annotazioni (restrizioni di beni) n. 219/2017 e 864/2017 non riguardano in beni oggetto di stima.
- **Ipoteca Giudiziale** iscrizione del 25/07/2017 n. 2127 di particolare a favore del MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] e Fiorillo Luigi che grava in quota sui beni in Livorno foglio 26 mappali 419, 1087, 158 sub 2, 149 sub 1, 2, 3 e 4 ed in comune di Collesalvetti foglio 64 mappale 119 subalterni 1 e 2, + altri beni non oggetto di stima
- **Sentenza dichiarativa di Fallimento trascrizione del 31/06/2018 n. 1160 di particolare**

Nota informativa

- A seguito di atto Notaio Cavallini Marta del 12/06/2017 repertorio 52068/33164, trascritto il 30/06/2017 al n. 6916 di particolare, [redacted] hanno costituito per le rispettive quote di comproprietà un fondo patrimoniale a favore di [redacted] sui beni immobili in Livorno foglio 26 mappale 149 subalterni 1, 2, 3 e 4, mappale m1087 subalterno 626 + su altri beni non oggetto di perizia.
- Verbale di pignoramento immobili trascrizione del 09/06/2015 al n. 5039 di particolare, a favore di [redacted] contro [redacted] che grava sulla sua quota di di 1/9 sull'immobile in Livorno foglio 26 mappale 158 subalterno 2.

FOMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei bene immobili periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in quattro lotti ai prezzi arrotondati che seguono:

Lotto n. 1 – Quota di 2/9 di piena proprietà immobile in Comune di Livorno, Via Corcos n. 19, censito al catasto fabbricati al Foglio 26 mappale 158 subalterno 2, categoria A/2, classe 3°, vani 5,5, superficie catastale mq 97,00, rendita catastale € 823,75; consistente in appartamento al piano primo formato da ingresso/disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e pianerottolo scale, con annessa corte esclusiva, a confine distacco su area esclusiva dell'appartamento sottostante subalterno 1 su tre lati, mappale 156, sa; sono presenti parti abusive da sanare come da relazione C.T.U. in atti.
Quota di 4/45 di piena proprietà su striscia di terreno di mq 32,00 in Comune di Livorno, Via Corcos, censito al catasto terreni al Foglio 26 mappale 419, qualità Orto Irriguo, classe 1°, superficie mq 32,00, reddito dominicale € 1,31, reddito agrario € 0,55; a confine area esclusiva dell'appartamento mappale 158 subalterno 1 su tre lati, mappale 441 e mappale 632, sa.

Prezzo di vendita € 16.000,00
(Euro Sedicimila/00)

Lotto n. 2 – Quota di 26/438 di piena proprietà sui beni immobili in Comune di Livorno, Corso Mazzini n. 247, censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 149:

- subalterno 1 (categoria C/2, classe 9°, consistenza mq 22,00 superficie catastale mq 26,00, rendita catastale € 104,53) comprendente vano al piano terra catastalmente censito come magazzino.
- subalterno 2 (categoria C/2, classe 9°, consistenza mq 30,00 superficie catastale mq 36,00 rendita catastale € 142,54) comprendente due vani al piano terra ad uso magazzino.
- subalterno 3 (categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 12,00 superficie catastale mq 280,00, rendita catastale € 2.107,14), unità catastalmente censita quale abitazione A/2, utilizzata ad uso ufficio, comprendente atrio di ingresso, disimpegno, ripostiglio, vano scala e due vani e piccolo wc all'esterno al piano terra, da cinque vani, ripostiglio, disimpegno, vano scala e balcone al piano primo, con

annessa corte esclusiva.

- subalterno 4 (categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 166,00, rendita catastale € 1.316,97), consistente in appartamento posto al piano secondo formato da soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio vano caldaia, disimpegno, bagno e vano scala.

A confine Corso Giuseppe Mazzini, fabbricato mappale 1087, fabbricato mappale 951, mappale 419, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare come da relazione C.T.U. in atti. Quota di 104/2160 di piena proprietà su porzione di corte urbana di mq 43,00 in Comune di Livorno, Corso Mazzini, censita al catasto fabbricati al foglio 26 mappale 1087 subalterno 626, categoria area urbana. Consistenza mq 43,00.

Prezzo di vendita € 35.800,00
(Euro Trentacinquemilaottocento/00)

Lotto n. 3 – Piena proprietà su bene immobile in Comune di Collesalveti, località Nugola Vecchia, censito al catasto fabbricati al foglio 64, mappale 119 subalterno n. 1 (categoria A/2, classe 5°, consistenza vani 7,00, superficie catastale mq 139,00, rendita catastale € 795.34) e subalterno n. 2 (categoria C/6, classe 6°, consistenza mq 37,00, superficie catastale mq 48,00, rendita catastale € 149.05); consistente in fabbricato unifamiliare con terreno annesso, composto da soggiorno, cucina, pranzo, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e portico di ingresso al piano terra, da garage, vano ad uso cantina ed un servizio igienico al piano seminterrato.

A confine strada privata di accesso, terreni mappali 177, 137, s.a.

Prezzo di vendita € 255.500.00
(Euro Duecentocinquantacinquemilaquecento/00)

Lotto n. 4 – Piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in garage al piano terra, Comune di Livorno, Via Carolina Internari n. 21, censito al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 111 subalterno 7, categoria C/6, classe 9°, consistenza mq 14,00, superficie catastale mq 18,00, rendita catastale € 76,64.

Prezzo di vendita € 16.100,00
(Euro Sedicimilacento/00)

o o o o o

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 26/02/2019

Il C.T.U.
Geom. Massimo Cristiano Radicchi

