TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTTORESSA EMILIA GRASSI

Esecuzione Immobiliare n° 71/2024 R.G.

Promossa da: ORGANA SPV S.R.L. e per essa INTRUM ITALY S.P.A. - cod. fisc. 05277610266
Avv. Palma Anna Rita Alessandro - cod. fisc. LSSPMN57D54B180B

Contro: [redacted]

Esperto Stimatore: Biagi Umberto arch.

Data trasmissione giuramento: 27/05/2024

Data udienza ex 569 cpc: 05/12/2024

LOTTO 1

Piena proprietà di 2 unità residenziali, 2 resedi e un posto auto in Via Leonardo da Vinci n. 3 piano s1, località Castiglioncello, Rosignano Marittimo (LI)

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R.G.E. PROCEDURA n. 152/2023 TRIBUNALE DI LIVORNO

LOTTO 1

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[redacted] P.A.
sede	Via V. Alfieri 1 – Conegliano (TV)
codice fiscale	05277610266
Avvocato che lo rappresenta	Palma Anna Rita Alessandro

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[redacted]				
codice fiscale	[redacted]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	4/6	Debitore	SI

Cognome e nome	[redacted]				
codice fiscale	[redacted]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/6	Debitore	SI

Cognome e nome	[redacted]				
codice fiscale	[redacted]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/6	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Nessun sequestro in atto

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO **ACCETTAZIONE EREDITA'**					
dal	A favore di	[redacted]				
16/06/2003	notaio	Rosselli Roberto	data	19/01/2006	repertorio	29475
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Livorno	data	15/03/2006	n. part.	3704

Periodo	ATTO **COMPRAVENDITA**					
dal	A favore di	[redacted]				
16/06/2003	notaio	Redanò Guido	data	3/04/1979	repertorio	16017
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Livorno	data	18/04/1979	n. part.	2231

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati si dichiara la continuità delle trascrizioni.

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Le planimetrie di progetto allegate alle pratiche edilizie dei due immobili non risultano coerenti con lo stato dei fatti. Si tratta per lo più di difformità interne, per le quali è opportuno presentare una CILA *tardiva* a correzione, in modo da definire lo stato legittimo.

Per l'unità parzialmente interrata è stata presentata un'istanza di condono edilizio (Legge 47 del 1985). Non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria perché la pratica non risulta definita. A completamento occorre integrare la domanda, come meglio specificato nel proseguo della relazione.

I costi previsti come specificato nell'Allegato 09 sono pari a € 7824.67.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO

L'immobile non risulta abitato. Le tre proprietarie vi risiedono saltuariamente, soprattutto durante la stagione estiva.

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

Non esistono contratti di locazione.

Congruità Canone	N.P.		Scegliere un

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Si tratta di immobile residenziale in edificio condominiale, posto al civico 3 di Via Leonardo Da Vinci a Castiglioncello, frazione di Rosignano Marittimo.

L'edificio è stato realizzato nel 1978 in una zona collinare di pregio.

Si tratta di una costruzione in struttura mista in calcestruzzo armato e muratura su 3 livelli, di cui uno seminterrato. I 2 livelli fuori terra contengono 6 appartamenti: 2 unità per piano alle estremità del fabbricato, mentre nella parte centrale altre 2 unità si sviluppano su entrambe i livelli. Nel piano seminterrato furono realizzati in origine sei grandi locali di sgombero a servizio delle residenze.

L'intero immobile è circondato da giardini, in parte comune, in parte di pertinenza di ciascuna unità. Nella corte posteriore era prevista la realizzazione di parcheggi privati, ma non è stata terminata la viabilità interna.

L'immobile in oggetto occupa il primo piano dell'ala Ovest del condominio. Si accede dal civico 3 di Via Leonardo da Vinci, tramite un percorso pavimentato in porfido che conduce alla scala di proprietà.

Un ballatoio affacciato a Sud, che funziona anche da terrazza, introduce all'interno dell'appartamento.

L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno. La camera più grande è servita da altro balcone (prospetto Nord).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Il locale di sgombero di pertinenza è collocato sul retro del fabbricato. Da resede di proprietà esclusiva, scendendo una rampa di scale si entra in grande ambiente di circa 29 mq: la luce e il ricambio d'aria sono forniti dalla porta di accesso e da una finestra. Da questo vano si passa alla zona cottura ed alla zona bagno ricavate nel terrapieno. L'angolo cottura è servito da piccola finestra, mentre il bagno è privo di areazione naturale. Il locale di sgombero è stato scorporato dall'unità abitativa in occasione del condono previsto dalla Legge 47/85. L'istanza di sanatoria prevede il cambio di destinazione d'uso del locale in residenza. La concessione non è stata rilasciata perché la domanda è incompleta, come specificato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Rosignano Marittimo.

Le unità sono contornate da resede esclusiva in parte pavimentata in parte ad uso giardino. In prossimità del locale seminterrato il resede è fornito, oltre che di pavimentazione, di pergolato in legno con tenda permeabile.

Il posto auto è praticamente inservibile, venendo a mancare il compimento della viabilità di accesso.

Le finiture dell'appartamento al piano 1° sono originali dell'epoca di costruzione del fabbricato: pavimentazione in gres e cotto, rivestimenti in ceramica (bagni e cucina), infissi in legno con vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento consiste in fancoil funzionanti con resistenza elettrica, mentre per la produzione di ACS si utilizza uno scaldabagno elettrico della capacità di 50 litri.

I locali del piano interrato hanno anch'essi finiture risalenti alla fine degli anni Settanta: pavimentazione e rivestimenti in gres e ceramica, rivestimento delle pareti in perlinato di legno, infissi e persiane sempre in legno. Il riscaldamento e il raffrescamento sono prodotti da pompa di calore a espansione diretta con unico splitter collocato nel vano più grande. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico con capacità di 30 litri.

L'appartamento al piano primo gode di vista sulla piana di Rosignano con scorcio di mare. La distanza dell'unità dalla spiaggia è di circa 3 km.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	264.000 €
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.824,67 €
Debiti condominiali	il condominio non è costituito
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	256.175,33 €

Prezzo a Base d'asta a lordo delle spese	224.400 €
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.824,67 €
Debiti condominiali	il condominio non è costituito
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	216.000 €

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO

Lotto unico: la decisione di costituire un lotto unico deriva dal mancato rilascio della Concessione in Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del locale interrato, che, nonostante sia accatastato come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

appartamento, attualmente, proprio per la mancata definizione del condono, risulta urbanisticamente ancora una pertinenza dell'unità residenziale.

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R.G.E. PROCEDURA n. 152/2023 TRIBUNALE DI LIVORNO

LOTTO UNICO

PROSPETTO ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

1. TITOLARITA' DEL DIRITTO DEL [redacted]

[redacted]	[redacted]				
codice fiscale	[redacted]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	2/3	Debitore	SI

Cognome e nome/denominazione	[redacted]				
codice fiscale	[redacted]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/6	Debitore	SI

Cognome e nome/denominazione	[redacted]				
codice fiscale	[redacted]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/6	Debitore	SI

2. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

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

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (con individuazione catastale)

Immobili a destinazione residenziale in edificio condominiale, posto in Via Leonardo Da Vinci 3, località Castiglioncello, Rosignano Marittimo.

Il condominio è composto da 2 livelli oltre piano seminterrato. I 2 piani fuori terra contengono 6 appartamenti: due appartamenti a piano alle ali dell'edificio, mentre la porzione centrale è impegnata da due appartamenti che si sviluppano su entrambi i piani fuori terra. Al piano seminterrato si trovano 6 locali di sgombero di pertinenza di ciascuna unità residenziale.

L'accesso al resede comune avviene dal civico n° 3

L'unità residenziale oggetto di relazione occupa il piano primo dell'ala Ovest ed è raggiungibile tramite scala con ballatoio di proprietà esclusiva. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, e due camere. Camera grande e soggiorno sono servite da due balconi.

Al piano interrato il locale di sgombero di pertinenza, sempre nell'ala Ovest, è composto da un vano di grande dimensione e due vani di servizio ricavati nel terrapieno. Per detto locale di sgombero è stata presentata nel 1985 istanza di sanatoria per trasformazione in unità abitativa. Il condono non è definito, per cui non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria.

Il lotto è inoltre composto da due piccoli giardini di proprietà e da posto auto, nel retro del condominio.

L'edificio è stato costruito alla fin degli anni Settanta con struttura mista in muratura e cemento armato.

Le parti comuni (facciata, tetto, vano scale) sono in condizioni di manutenzione mediocri.

Le unità registrate al Nuovo Catasto Urbano:

Foglio 63 Particella 2108 Subalterno 8 (appartamento piano 1°)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Foglio 63 Particella 2108 Subalterno 7 (locale di sgombero piano seminterrato, accatastato però come appartamento in occasione della presentazione di istanza di sanatoria L 47/85)
Foglio 63 Particella 2302 Subalterno assente (posto auto)
Le unità registrate al Catasto Terreni (resedi di proprietà esclusiva):
Foglio 63 Particella 2299
Foglio 63 Particella 2301

4. DESCRIZIONE ABUSI EDILIZI RILEVATI

Le planimetrie di progetto allegate alle pratiche edilizie dei due immobili non risultano coerenti con lo stato dei fatti. Si tratta per lo più di difformità interne.
Per l'unità parzialmente interrata è stata presentata un'istanza di condono edilizio (Legge 47 del 1985). Non è stata ancora rilasciata concessione in sanatoria perché la pratica non risulta definita.

5. SANABILITA' DEGLI ABUSI

Gli abusi riscontrati sono sanabili	SI

In caso positivo indicare se sono tutti sanabili o quale parte degli stessi

Per le difformità interne presenti nell'appartamento al piano 1° è opportuno presentare una CILA *tardiva* a correzione, in modo da definire lo stato legittimo.
Per l'unità parzialmente interrata è stata presentata un'istanza di condono edilizio (Legge 47 del 1985). Non è stata rilasciata concessione in sanatoria perché la pratica non risulta definita. A completamento, come raccomandato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Rosignano Marittimo, occorre:

- relazione tecnica firmata da tecnico abilitato;
- elaborato grafico con sezioni e prospetti quotati nei tre stati (di diritto, attuale e sovrapposto);
- parere del vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Leg.vo 42/2004;
- parere del vincolo idrogeologico, ai sensi della L.R.T. n° 39/2000 e n° 01/2003;
- schema dello smaltimento dei liquami con allacciamento alla fognatura comunale;
- individuazione del posto auto, in considerazione della realizzazione di una nuova u.i.;
- schema con calcolo analitico delle superfici e dei volumi lordi, degli ampliamenti e del cambio di destinazione d'uso, ai fini del calcolo dei contributi (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);
- perizia asseverata da tecnico abilitato, del costo delle opere eseguite abusivamente, riferito ad oggi, per la determinazione del costo di costruzione (6% del costo indicato nella perizia);
- attestazione di pagamento dei contributi e del costo di costruzione;
- dati catastali completi delle u.i. oggetto del condono edilizio;
- dati anagrafici e fiscali della nuova proprietà con indicazione degli atti di provenienza;
- procura speciale della nuova proprietà al tecnico incaricato;
- marca da bollo da € 16,00 da applicare al provvedimento finale;
- ricevuta di pagamento di € 50,00 a titolo di diritti di segreteria.

Da interpretazione normativa non dovrebbe però essere possibile attestare Agibilità del piano interrato a residenza per il mancato rispetto delle norme sanitarie: superficie aeroilluminante e altezza vani insufficienti.

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. VINCOLI

Sono presenti vincoli sul bene colpito dalla procedura	SI

In caso positivo indicare a quali vincoli soggiace l'immobile (storico, artistico, ambientale, ecc.)

Vincolo paesaggistico identificato con i Codici 260-1965, 282-1955 e 192-1949, Codice Regionale 9049170, Codice Ministeriale 90193, 90192 e 90191, denominato "FASCIA LITORANEA SITA NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO" (D.M .30/04/195 G.U. 260 del 1965)
Vincolo Idrogeologico (individuato ai sensi della normativa vigente da tutti i terreni coperti da "bosco", così come definito agli artt. 3 e 37 della LR 39/2000, Legge Forestale Toscana, oltre alle aree perimetrate ai sensi del RD 3267/23

7. EPOCA DELL'ABUSO

Ci sono elementi che manifestano l'epoca dell'abuso	SI

Anche nel caso di risposta negativa indicare una probabile epoca, in funzione dell'esperienza dell'esperto, se entro o oltre i termini di prescrizione del reato

Per il piano 1° le difformità interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, in quanto le finiture sono originarie dell'epoca.
Le modifiche del piano seminterrato, per cui è stata presentata istanza in sanatoria (L. 47/85) sono state apportate tra il 1978 e il 1986.

Data: 2/11/2024

L'esperto stimatore

Allegati: planimetria catastale (allegato 01 - Visura e Planimetria Catastale Appartamento)
planimetria con evidenziazione degli abusi (allegato 04 - Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae4499a1c

RELAZIONE TECNICA

Con provvedimento del 22/05/2024 del Giudice Dott.ssa Emilia Grassi del Tribunale di Livorno, il sottoscritto arch. Umberto Biagi, esercente la libera professione di Architetto, essendo abilitato a farlo in quanto iscritto all'Ordine della Provincia di Livorno al n° 432 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Livorno, è stato nominato Esperto Stimatore per l'Esecuzione 71 del 2024.

Il G.I. concede il termine per la consegna della consulenza almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il **5 Dicembre 2024** alle ore **10.00;**

Iniziate le operazioni peritali, il custode nominato ha consentito l'ingresso nei locali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio.

Tutto ciò premesso, Il C.T.U., effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. la perizia estimativa.

A. ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Si tratta di immobile residenziale in edificio condominiale, posto civico 3 di Via Leonardo Da Vinci, località Castiglioncello, Rosignano Marittimo.

L'edificio è stato realizzato nel 1978 in una zona collinare di pregio.

Si tratta di una costruzione in struttura mista in calcestruzzo armato e muratura su tre livelli, di cui uno seminterrato. I due livelli fuori terra contengono 6 appartamenti: 2 unità per piano alle estremità del fabbricato, mentre nella parte centrale altre 2 unità si sviluppano su entrambe i livelli. Nel piano seminterrato furono realizzati in origine sei grandi locali di sgombero a servizio delle residenze.

L'intero immobile è circondato da giardini, in parte comune, in parte di pertinenza di ciascuna unità. Nella corte posteriore era prevista la realizzazione di parcheggi privati, ma non è stata terminata la viabilità interna.

L'immobile in oggetto occupa il primo piano dell'ala Ovest del condominio. Si accede dal civico 3 di Via Leonardo da Vinci, tramite un percorso pavimentato in porfido che conduce alla scala di proprietà.

Un ballatoio, che funziona anche da terrazza affacciata a Sud, introduce all'interno dell'appartamento.

L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno. La camera più grande è servita da altro balcone (prospetto Nord).

Il locale di sgombero di pertinenza è collocato sul retro del fabbricato. Da resede di proprietà esclusiva, scendendo una rampa di scale si entra in grande ambiente di circa 29 mq: la luce e il ricambio d'aria sono forniti dalla porta di accesso e da una finestra. Da questo vano si passa alla zona cottura ed alla zona bagno ricavate nel terrapieno. L'angolo cottura è servito da piccola finestra, mentre il bagno è privo di areazione naturale. Il locale di sgombero è stato scorporato dall'unità abitativa in occasione del condono previsto dalla Legge 47/85. L'istanza di sanatoria prevede il cambio di destinazione d'uso del locale in residenza. La concessione non è stata rilasciata perché la domanda è incompleta, come specificato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Rosignano Marittimo.

Le unità sono contornate da resede esclusiva in parte pavimentata in parte ad uso giardino. In prossimità del locale seminterrato il resede è fornito, oltre che di pavimentazione, di pergolato in legno con tenda permeabile e amovibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Il posto auto è praticamente inservibile, venendo a mancare il compimento della viabilità di accesso comune.

Le finiture dell'appartamento al piano 1° sono originali dell'epoca di costruzione del fabbricato: pavimentazione in gres e cotto, rivestimenti in ceramica (bagni e cucina), infissi in legno con vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento consiste in fancoil funzionanti con resistenza elettrica, mentre per la produzione di ACS si utilizza uno scaldabagno elettrico della capacità di 50 litri.

I locali del piano interrato hanno anch'essi finiture risalenti alla fine degli anni Settanta: pavimentazione e rivestimenti in gres e ceramica, rivestimento delle pareti in perlinato di legno, infissi e persiane sempre in legno. Il riscaldamento e il raffrescamento sono prodotti da pompa di calore a espansione diretta con unico splitter collocato nel vano più grande. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico con capacità di 30 litri.

L'appartamento al piano primo gode di vista sulla piana di Rosignano con scorcio di mare. La distanza dell'unità dalla spiaggia è di circa 3 km.

Le unità sono di proprietà per la quota di 2/3 della signora [redacted], per la quota di 1/6 ciascuna delle signore [redacted] in forza virtù dell'Atto per Causa di Morte con Accettazione di Eredità, Notaio Rosselli Roberto, del 19/01/2006, numero di Repertorio 29475:

Registro generale n. 6527

Registro particolare n. 3704

Presentazione n. 2 del 15/03/2006



Sovrapposizione tra foto aerea e la mappa catastale.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Unità 1 : appartamento al piano 1°

L'immobile in oggetto risulta registrato al Nuovo Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Foglio 63 Particella 2108 Subalterno 8

Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	4 Vani
Superficie Catastale	59 m²
Escluso Aree Scoperte	52 m²
Rendita	€ 702.38

La planimetria associata all'unità è stata depositata in data 27/01/1988 con causale: "Frazionamento".

In precedenza, l'immobile era identificato al Foglio 63 Particella 2108 Subalterno 5, graffata con Particelle 2299 e 2301.

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

La planimetria non è da considerarsi conforme allo stato dei luoghi a causa di piccole difformità.

Unità 2: appartamento al piano interrato

L'immobile in oggetto risulta registrato al Nuovo Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

Foglio 63 Particella 2108 Subalterno 7

Categoria	A/2
Classe	3
Consistenza	2,5 Vani
Superficie Catastale	50 m²
Escluso Aree Scoperte	50 m²
Rendita	€ 329,24

La planimetria associata all'unità è stata depositata in data 27/01/1988 con causale: "Frazionamento".

In precedenza, l'immobile era identificato al Foglio 63 Particella 2108 Subalterno 5, graffata con Particelle 2299 e 2301.

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

La planimetria è da considerarsi conforme allo stato dei luoghi, in quanto i vani sono rappresentati coerentemente.

Unità 3 : posto auto al piano terreno

L'immobile in oggetto risulta registrato al Nuovo Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

Foglio 63 Particella 2302

Categoria	C/6
Classe	1
Consistenza	14 mq
Superficie Catastale	14 m²
Rendita	€ 10,85

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

La planimetria è da considerarsi conforme allo stato dei luoghi.

Unità 4 : ente urbano

L'immobile in oggetto risulta registrato al Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

Foglio 63 Particella 2299

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Qualità Classe	Ente Urbano
Superficie	100 m²

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

Unità 4 : ente urbano

L'immobile in oggetto risulta registrato al Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

Foglio 63 Particella 2301

Qualità Classe	Ente Urbano
Superficie	35 m²

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

Unità 5 : ente urbano

L'immobile in oggetto risulta registrato al Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

Foglio 63 Particella 2302

Qualità Classe	Ente Urbano
Superficie	14 m²

Il titolo di pignoramento riporta i dati catastali attuali.

I costi previsti per la presentazione di una planimetria coerente per l'unità numero 1 sono pari a 829.24 €, come meglio specificato nell'allegato relativo (allegato 09 - Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata dalla Concessione Edilizia n° 194/77 del 11/1/1978.

In data 31/12/1978 il Comune ha rilasciato, visto il referto dell'Ufficio Sanitario, vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Permesso di Abitabilità dell'immobile.

In data 30/09/1986 con protocollo n 23124, il proprietario dell'epoca, sig. [redacted], ha presentato istanza di sanatoria (Legge 47/85) per alcune modifiche intere all'appartamento del piano 1° e per il cambio di destinazione d'uso in residenza del locale di sgombero posto al piano seminterrato.

All'istanza non si è succeduta la consueta Concessione in Sanatoria, in quanto l'Ufficio Tecnico non ha ritenuto completa la documentazione allegata.

In data 23/09/2024 ho richiesto a detto Ufficio l'elenco preciso della documentazione integrativa ai fini del rilascio del provvedimento di condono.

Dall'ufficio in data 1/10/2024, mi è pervenuto l'elenco seguente:

- relazione tecnica firmata da tecnico abilitato
- elaborato grafico con sezioni e prospetti quotati nei tre stati (di diritto, attuale e sovrapposto);
- parere del vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Leg.vo 42/2004;
- parere del vincolo idrogeologico, ai sensi della L.R.T. n° 39/2000 e n° 01/2003;
- schema dello smaltimento dei liquami con allacciamento alla fognatura comunale;
- individuazione del posto auto, in considerazione della realizzazione di una nuova u.i.;
- schema con calcolo analitico delle superfici e dei volumi lordi, degli ampliamenti e del cambio di destinazione d'uso, ai fini del calcolo dei contributi (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

- perizia asseverata da tecnico abilitato, del costo delle opere eseguite abusivamente, riferito ad oggi, per la determinazione del costo di costruzione (6% del costo indicato nella perizia);
- attestazione di pagamento dei contributi e del costo di costruzione
- dati catastali completi delle u.i. oggetto del condono edilizio;
- dati anagrafici e fiscali della nuova proprietà con indicazione degli atti di provenienza;
- procura speciale della nuova proprietà al tecnico incaricato;
- marca da bollo da € 16,00 da applicare al provvedimento finale;
- ricevuta di pagamento di € 50,00 a titolo di diritti di segreteria.

Per l'appartamento al piano 1° la planimetria di progetto allegate alla Concessione e all'istanza in sanatoria non risultano coerenti con lo stato dei luoghi. Si tratta di difformità interne di poco conto per le quali è opportuno presentare una CILA *tardiva* a correzione in modo da definire lo stato legittimo,
La planimetria del piano interrato presentata con l'istanza in sanatoria rappresenta lo stato dei fatti. Per la piena legittimità occorre procedere a integrare la domanda.
I costi previsti come specificato nell'Allegato 09 sono pari a € 4.366,43

A.4. Gravami sulla proprietà

Nell'atto di provenienza l'immobile risulta libero da vincoli storico artistici e servitù.

A.5. Stato di possesso

L'immobile è abitato saltuariamente dalle esecutate, soprattutto nel periodo estivo.
Da interrogazione ad Agenzia delle Entrate, non risultano in corso contratti di locazione o comodato.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'edificio è costituito da sei Unità immobiliari. Non è amministrato e la divisione delle spese (prevalentemente per la fornitura elettrica) è divisa tra i partecipanti.
Da dichiarazione dell'esecutata, sig.ra [redacted], non sussistono debiti nei confronti del condominio.
Non sono altresì previsti lavori o spese straordinarie già deliberate o in procinto.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro e rientra tra quelli per cui è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.
L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).
Non esistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Si tratta di immobile residenziale in edificio condominiale, posto al civico 3 di Via Leonardo Da Vinci a Castiglioncello, frazione di Rosignano Marittimo.

L'edificio è stato realizzato nel 1978 in una zona collinare di pregio.

Si tratta di una costruzione in struttura mista in calcestruzzo armato e muratura su 3 livelli, di cui uno seminterrato. I 2 livelli fuori terra contengono 6 appartamenti: 2 unità per piano alle estremità del fabbricato, mentre nella parte centrale altre 2 unità si sviluppano su entrambe i livelli. Nel piano seminterrato furono realizzati in origine sei grandi locali di sgombero a servizio delle residenze.

L'intero immobile è circondato da giardini, in parte comune, in parte di pertinenza di ciascuna unità. Nella corte posteriore era prevista la realizzazione di parcheggi privati, ma non è stata mai terminata la viabilità interna.

L'immobile in oggetto occupa il primo piano dell'ala Ovest del condominio. Si accede dal civico 3 di Via Leonardo da Vinci, tramite un percorso pavimentato in porfido che conduce alla scala di proprietà.

Un ballatoio affacciato a Sud, che funziona anche da terrazza, introduce all'interno dell'appartamento.

L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere e bagno. La camera più grande è servita da altro balcone (prospetto Nord).

Il locale di sgombero di pertinenza è collocato sul retro del fabbricato. Da resede di proprietà esclusiva, scendendo una rampa di scale si entra in grande ambiente di circa 29 mq: la luce e il ricambio d'aria sono forniti dalla porta di accesso e da una finestra. Da questo vano si passa alla zona cottura ed alla zona bagno ricavate nel terrapieno. L'angolo cottura è servito da piccola finestra, mentre il bagno è privo di areazione naturale. Il locale di sgombero è stato scorporato dall'unità abitativa in occasione del condono previsto dalla Legge 47/85. L'istanza di sanatoria prevede il cambio di destinazione d'uso del locale in residenza. La concessione non è stata rilasciata perché la domanda è incompleta, come specificato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Rosignano Marittimo.

Le unità sono contornate da resede esclusiva in parte pavimentata in parte ad uso giardino. In prossimità del locale seminterrato il resede è fornito, oltre che di pavimentazione, di pergolato in legno con tenda permeabile amovibile.

Il posto auto è praticamente inservibile, venendo a mancare il compimento della viabilità di accesso.

Le finiture dell'appartamento al piano 1° sono originali dell'epoca di costruzione del fabbricato: pavimentazione in gres e cotto, rivestimenti in ceramica (bagni e cucina), infissi in legno con vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento consiste in fancoil funzionanti con resistenza elettrica, mentre per la produzione di ACS si utilizza uno scaldabagno elettrico della capacità di 50 litri.

I locali del piano interrato hanno anch'essi finiture risalenti alla fine degli anni Settanta: pavimentazione e rivestimenti in gres e ceramica, rivestimento delle pareti in perlinato di legno, infissi e persiane sempre in legno. Il riscaldamento e il raffrescamento sono prodotti da pompa di calore a espansione diretta con unico splitter collocato nel vano più grande. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico con capacità di 30 litri.

L'appartamento al piano primo gode di vista sulla piana di Rosignano con scorcio di mare. La distanza dell'unità dalla spiaggia è di circa 3 km.

Le certificazioni degli impianti non sono state reperite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

La Superficie Lorda dell'appartamento al piano 1° - Unità 1 è di mq 52.4, mentre la superficie calpestabile è pari a 42.3 mq. I due balconi sono di superficie paria a mq 14.6 e 8.6.

L'altezza interpiano è pari a 285 cm.

La Superficie Lorda dell'appartamento al seminterrato - Unità 2 è di mq 51, mentre la superficie calpestabile è pari a 40.2.

L'altezza interpiano è pari a 220 cm.

Le due resedi esclusive sono pari a mq 35 e mq 100.

Il posto auto ha una superficie pari a 14 mq.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre a causa della vetustà delle finiture.

Le superfici utili dei vani allo stato attuale sono di:

APPARTAMENTO piano 1°	
Vano	**Superficie Utile**
Soggiorno con angolo cottura	14.6 mq
Disimpegno	1.4 mq
Bagno	3.5 mq
Camera 1	13.7 mq
Camera 2	9.1 mq
TOTALE	**42.3 mq**
Balcone 1	14.6 mq
Balcone 2	8.6 mq
APPARTAMENTO seminterrato	
Vano	**Superficie Utile**
Vano abitabile	29.1 mq
Angolo Cottura	5.2 mq
Bagno	5.4 mq
Giardini esclusivi	
Resede 1	35 mq
Resede 2	100 mq
Posto auto	
Posto auto	14 mq

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il condominio è composto da 2 piani oltre piano terra oltre piano seminterrato.

Si tratta di una costruzione in struttura mista in calcestruzzo armato e muratura su 3 livelli, di cui uno seminterrato. I 2 livelli fuori terra contengono 6 appartamenti: 2 unità per piano alle estremità del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

fabbricato, mentre nella parte centrale altre 2 unità si sviluppano su entrambe i livelli. Nel piano seminterrato furono realizzati in origine sei grandi locali di sgombero a servizio delle residenze.

L'intero immobile è circondato da giardini, in parte comune, in parte di pertinenza di ciascuna unità. Nella corte posteriore era prevista la realizzazione di parcheggi privati, ma non è stata mai terminata la viabilità interna.

I condomini hanno deciso di non avvalersi di amministratore.

Lo stato di manutenzione della facciata è medio, come quello degli spazi comuni.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio si trova in zona periferica di Rosignano Marittimo nella località turistica di Castiglioncello

La destinazione d'uso prevalentemente è residenziale a uso non continuativo, particolarmente abitata durante la stagione turistica.

La zona è dotata dei comuni servizi cittadini: servizi, commercio al dettaglio, aree verdi in prossimità, ma non nelle immediate vicinanze.

Gli edifici circostanti sono stati generalmente edificati alla fine degli anni 70, con caratteristiche simile all'immobile oggetto di relazione.

Da dati OMI, Osservatorio del Mercato immobiliare, le quotazioni per le abitazioni civili risultano:

2024 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1850	2550

2023 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1800	2500

2023 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1850	2600

2022 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1800	2550

2022 – semestre 1

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

		€/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1800	2550

2021 – semestre 2

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione Civile	Normale	1850	2600

I prezzi di mercato sono pressoché invariati nei passati tre anni.

C. STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vista la tipologia ed il numero di unità immobiliare risulta univoca la formazione di un LOTTO UNICO.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la descrizione del metodo di stima adottato si rimanda alle *"Direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati" pubblicata dal Tribunale di Livorno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Ufficio Procedure Concorsuali"*. Si menziona estratto rilevante:

<< Le procedure esecutive e concorsuali devono svolgersi secondo criteri di efficienza e rapidità.

Questi criteri di efficienza e rapidità si concretizzano nello svolgimento di attività che vanno ad incrociare anche aspetti giuridici delicati e a esprimersi in valutazioni dalle quali deve trasparire il criterio logico e metodologico che ha portato a determinare un certo prezzo, con procedure ripetibili quali quelle indicate dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione.

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., per quella che le «Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili» redatte da A.B.I. definiscono «valore di mercato con assunzione» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.

Nel determinare il valore di mercato, lo stimatore:

a) deve specificare il procedimento di valutazione adottato, in particolare:
   - enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,
   - rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima,
   - motivando tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati,
   - reperendo i dati da compravendite di immobili similari appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare,
b) esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti, preferibilmente con i procedimenti illustrati dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

In via secondaria, potranno essere utilizzati anche extra-dati (quali ad esempio gli annunci immobiliari) ed in questo caso lo stimatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso, mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da essi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

In ogni caso, non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile quali "in base alla propria esperienza", "in base alla documentazione acquisita", "da ricerche di mercato" o simili nonché quelle basate su quotazioni derivanti da listini immobiliari o dall'O.M.I.

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione "…. la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. …. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto".

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" redatte dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo: *"Nell'applicazione del calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:*

i *dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;*
ii *delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;*
iii *delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);*
iv *degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);*
v *delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.*

In ogni caso il "valore di mercato "con assunzione" non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel libero di mercato."

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "**BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI**", con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

L'azione dell'esperto, una volta individuato il valore di mercato e determinate le spese, di cui all'art. 568 c.p.c., oggettivamente interessanti gli immobili staggiti (spese per regolarizzazioni, debiti condominiali, affrancazioni di censi e livelli), dovrà focalizzarsi su tre punti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

- possibilità di confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare (UNI Pdr 53:2019);
- possibilità di accedere a dati statistici degli immobili aggiudicati, sia a dati massivi che a dati filtrati per sottocampioni;
- eventuale verifica con procedimento analitico-finanziario. >>

C.3. Determinazione del valore di mercato

L'indagine si svolge tramite il metodo tradizionale, ovvero analisi delle vendite immobiliari nella zona di riferimento del bene, Castiglioncello, frazione di Rosignano Marittimo.

(Per i criteri di calcolo con Market Comparison Approach del prezzo dell'immobile vedere: ALLEGATO 07: Calcolo Valore di Mercato tramite MCA)

COMPARAZIONE A: Atto di Compravendita, Particolare 1350 del 05/02/2024

Ubicazione: Castiglioncello, frazione di Rosignano Marittimo, Via V. D'Ancona 25 – Appartamento al piano Terra.

Stato di Manutenzione e Finiture: Mediocre. Superficie Commerciale mq 59 e 86 (area esterna).

Prezzo di vendita: € 180.000

COMPARAZIONE B: Atto di Compravendita, Particolare 3966 del 29/03/2024

Ubicazione: Castiglioncello, frazione di Rosignano Marittimo, Via dei Macchiaioli 70 – Appartamento al piano Terra.

Stato di Manutenzione e Finiture: Buone. Superficie Commerciale mq 49 e 50 (area esterna).

Prezzo di vendita: € 248.000

COMPARAZIONE C: Atto di Compravendita, Particolare 10119 del 02/08/2024

Ubicazione: Castiglioncello, frazione di Rosignano Marittimo, Via della Ragnaia 54b – Appartamento al piano Terra.

Stato di Manutenzione e Finiture: Mediocre. Superficie Commerciale mq 75 e 90 (area esterna).

Prezzo di vendita: € 195.000

COMPARAZIONE D: Atto di Compravendita, Particolare 4882 del 18/04/2024

Ubicazione: Castiglioncello, frazione di Rosignano Marittimo, Via V. D'Ancona 87 – Appartamento al piano Terra.

Stato di Manutenzione e Finiture: Mediocre. Superficie Commerciale mq 71 e 20 (area esterna).

Prezzo di vendita: € 190.000

Da interpolazione dei dati il valore del bene è pari a **264.000 €**

Al valore ricavato vanno sottratte le spese relative alle pratiche da eseguire per rendere l'immobile conforme:

TOTALE SPESE € 7.824.67 €.

Per cui il valore di mercato dell'immobile finale è dato da:

€ 264.000 – 7.824.67 = 256.175,34 €

TOTALE € 256.175,34 - VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per la determinazione del ribasso di asta, su procedure.it, ho individuato 12 Beni Comparabili nell'area di interesse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Come risultato:

n° R.G.	IMMOBILE					DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %	
Ruolo procedura	Macroarea	Comune	Destinazione	Cat. Cat.	Dimensione	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc
LI-EI-86-2019	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	MCA	€ 70.500,00	28/09/2019	€ 61.000,00	€ 61.000,00	1	€ 99.000,00	86,52 %	140,43 %	86,52 %
LI-EI-189-2020	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	MCA	€ 109.000,00	28/04/2021	€ 108.000,00	€ 60.750,00	3	€ 57.000,00	99,08 %	52,29 %	55,73 %
LI-EI-227-2020	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	MCA	€ 129.150,00	13/05/2021	€ 110.000,00	€ 110.000,00	1	€ 82.500,00	85,17 %	63,88 %	85,17 %
LI-EI-99-2018	Fascia costiera	San Vincenzo	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	MCA	€ 389.000,00	17/10/2020	€ 342.000,00	€ 256.500,00	1	€ 256.500,00	87,92 %	65,94 %	65,94 %
LI-EI-99-2018	Fascia costiera	San Vincenzo	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	MCA	€ 359.050,00	17/10/2020	€ 315.000,00	€ 177.187,50	3	€ 221.000,00	87,73 %	61,55 %	49,35 %
LI-EI-180-2022	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2		MCA	€ 95.958,19	22/08/2023	€ 68.850,00	€ 70.300,00	1	€ 53.000,00	71,75 %	55,23 %	73,26 %
LI-F-36-2009	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	MCA	€ 244.000,00	10/10/2020	€ 244.000,00	€ 183.000,00	1	€ 245.000,00	100,00 %	100,41 %	75,00 %
LI-F-36-2009	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Grande - da 96 mq	MCA	€ 275.000,00	10/10/2020	€ 275.000,00	€ 154.688,00	2	€ 242.000,00	100,00 %	88,00 %	56,25 %
LI-EI-139-2021	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	MCA	€ 208.000,00	15/09/2023	€ 187.000,00	€ 187.000,00	1	€ 209.000,00	89,90 %	100,48 %	89,90 %
LI-EI-139-2021	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	MCA	€ 142.727,78	15/09/2023	€ 128.500,00	€ 128.500,00	1	€ 168.000,00	90,03 %	117,71 %	90,03 %
LI-EI-250-2021	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	MCA	€ 132.846,27	30/03/2023	€ 116.000,00	€ 116.000,00	1	€ 129.000,00	87,32 %	97,10 %	87,32 %
LI-EI-250-2021	Fascia costiera	Cecina	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	MCA	€ 127.786,77	30/03/2023	€ 111.000,00	€ 111.000,00	1	€ 98.000,00	86,86 %	76,69 %	86,86 %
Media:														84,98 %	75,11 %

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

I beni sono tutti all'interno della fascia costiera della Provincia di Livorno e in numero sufficiente per determinare un dato statico significativo.

Assumo il valore più alto tra le due medie (Aggiudic/V. mercato e P.b.asta agg/V.Merc) per applicarlo, come ribasso, al valore di mercato stimato al lordo dei costi e debiti. Il valore più alto è 84.98%, quindi il ribasso d'asta sarà a pari il 15%.

Valore di mercato	***€ 264.000***
Valore applicato ribasso base d'asta 15%	***€ 224.400***
Spese Regolarizzazione	***€ 7.824,67***
VALORE BASE D'ASTA LOTTO	***€ 216.575,34***

A seguito di arrotondamento:

VALORE BASE D'ASTA LOTTO	***€ 216.000***

Conclusioni

Valore Base d'asta immobile Lotto Unico piena proprietà:

€ 216.000

Non esistono cause ostativa alla vendita.

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando le loro disponibilità e le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC) e/o raccomandata.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 2/11/2024

Umberto Biagi arch.

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco Allegati

LOTTO Es. 71/2024

ALLEGATO 01:	**Visure e Planimetrie Catastali Immobile**
ALLEGATO 02:	**Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate**
ALLEGATO 03:	**Copia Elaborati Richiesti a Edilizia Privata**
ALLEGATO 04:	**Rilievo ed Elaborati Grafici dell'Unità**
ALLEGATO 05:	**Documentazione Fotografica**
ALLEGATO 06:	**Documentazione Stima Valore di Mercato**
ALLEGATO 07:	**Calcolo Valore di Mercato tramite MCA**
ALLEGATO 08:	**Copia Documentazione Anagrafica e Ufficio del Registro**
ALLEGATO 09:	**Progetto Analitico Per La Regolarizzazione Edilizia e Catastale**
ALLEGATO 10:	**Difformità Edilizie Rilevate**
ALLEGATO 11:	**Ricevuta Invio alle Parti in PEC e/o Raccomandata**

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTTORESSA EMILIA GRASSI

Esecuzione Immobiliare n° 71/2024 R.G.

Promossa da: ORGANA SPV S.R.L. e per essa INTRUM ITALY S.P.A. - cod. fisc. 05277610266
Avv. Palma Anna Rita Alessandro - cod. fisc. LSSPMN57D54B180B

Contro: [redacted]

Esperto Stimatore: Biagi Umberto arch.

Data trasmissione giuramento: 27/05/2024

Data udienza ex 569 cpc: 05/12/2024

LOTTO UNICO

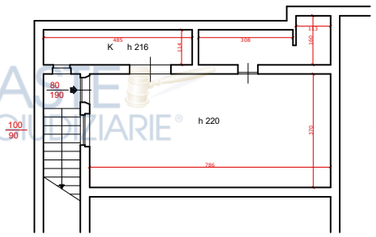
Piena proprietà di 2 unità residenziali, 2 resedi e un posto auto
in Via Leonardo da Vinci n. 3 piano s1, Rosignano Marittimo (LI)

ALLEGATO 04

RILIEVO ED ELABORATI GRAFICI DELL'UNITÀ

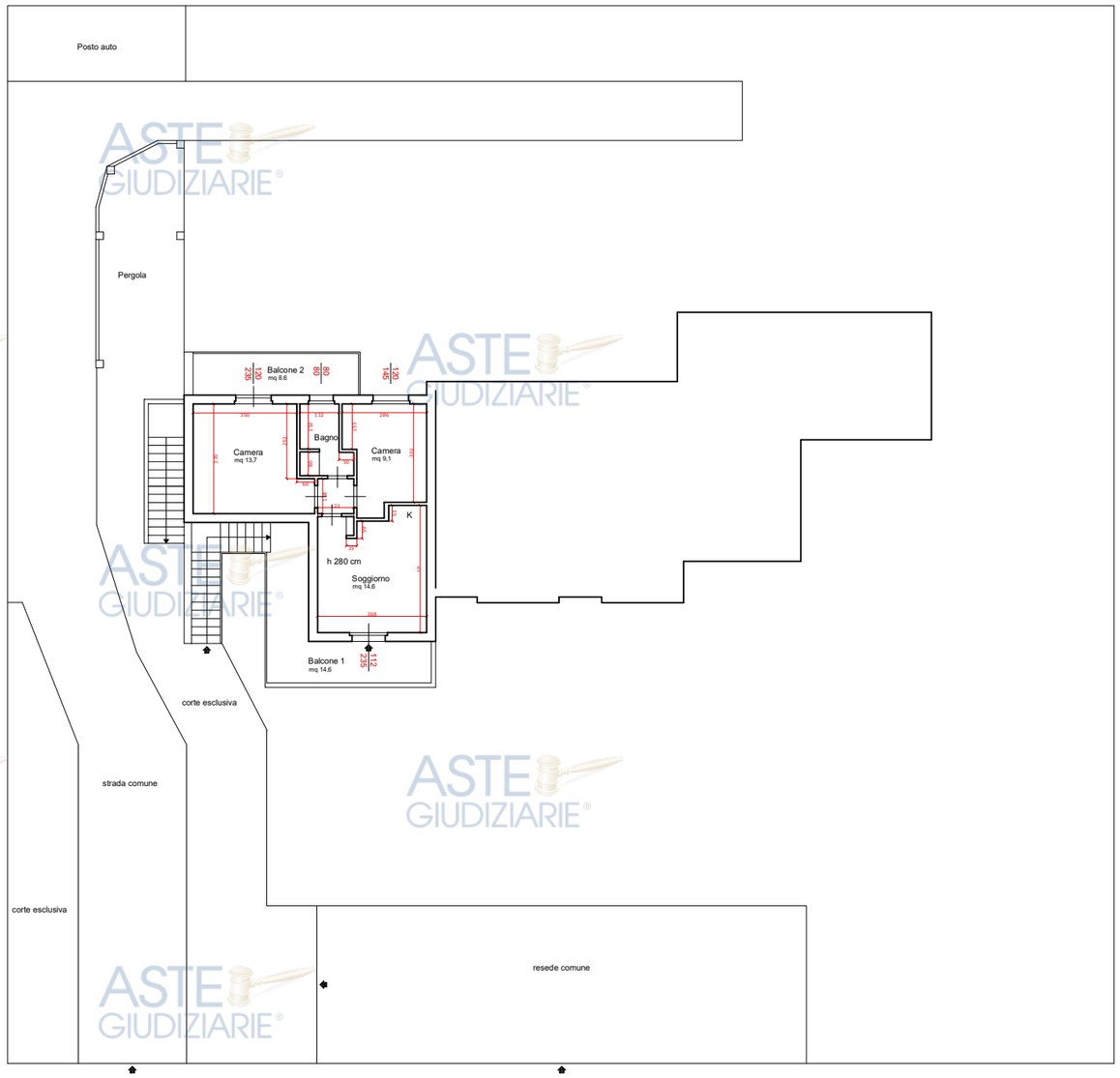
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



Piano Interrato
STATO ATTUALE

Piano Terra e 1°
Rilievo



Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

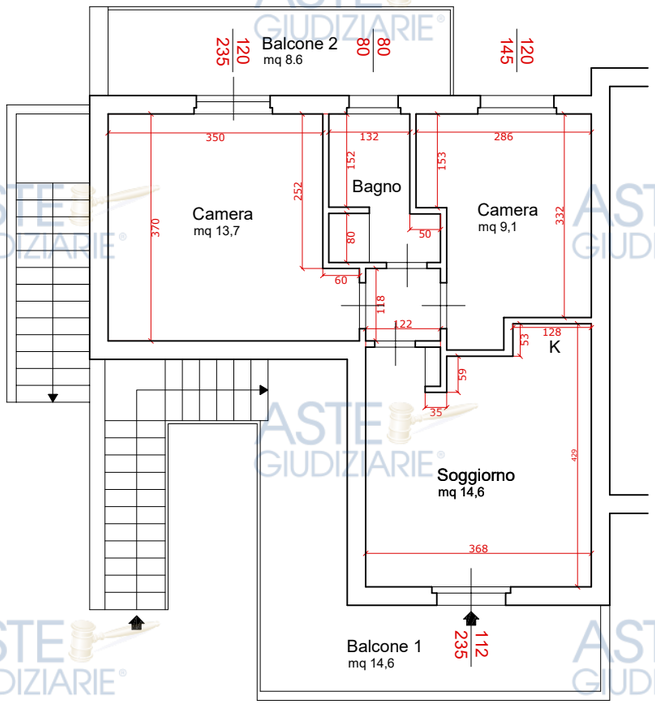
committente:		oggetto:	
Tribunale di Livorno		Esecuzione 71 del 2024	
ubicazione:		titolo:	
via Leonardo d Vinci, 3 Rosignano M.mo - LI		Rilievo Piano Terra, Piano 1° e interrato	
DATA	SCALA	TAVOLA	note:
Novembre 2024	1:200	1	

UMBERTO
BIAGI
architetto
via delle siepi n° 9 - 57125 LIVORNO
cell. 3284691059 - fax 0586504232

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

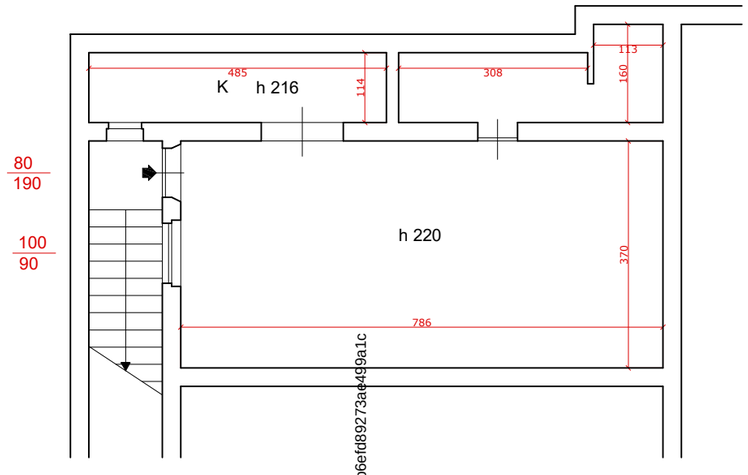
Piano 1° - stato attuale

h 280 cm



Piano Interrato - stato attuale

h 220 cm



Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

committente:		oggetto:	
Tribunale di Livorno		Esecuzione 71 del 2024	
ubicazione:		titolo:	
via Leonardo d Vinci, 3 Rosignano M.mo - LI		Stato attuale - Piano 1° e seminterrato	
DATA	SCALA	TAVOLA	note:
Novembre 2024	1:100	2	

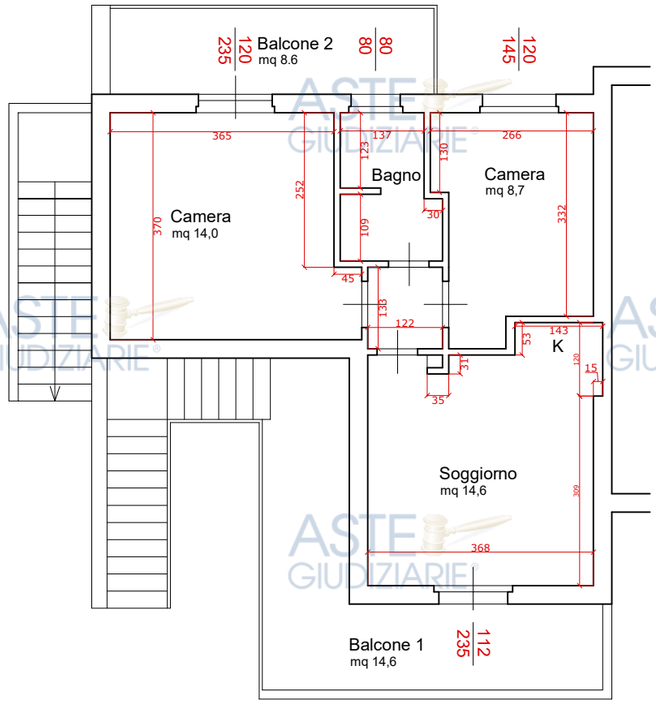
UMBERTO
BIAGI
architetto

via delle siepi n° 9 - 57125 LIVORNO
cell. 3284691059 - fax 0586504232

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

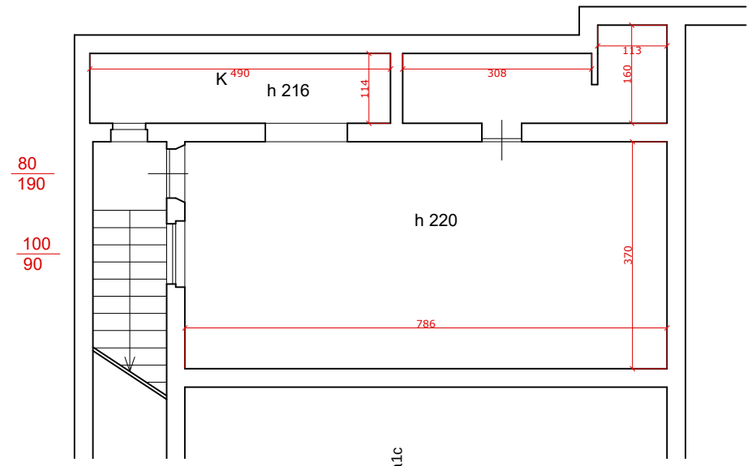
Piano 1° - stato legittimo

h 280 cm



Piano Interrato - stato legittimo

h 220 cm



Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

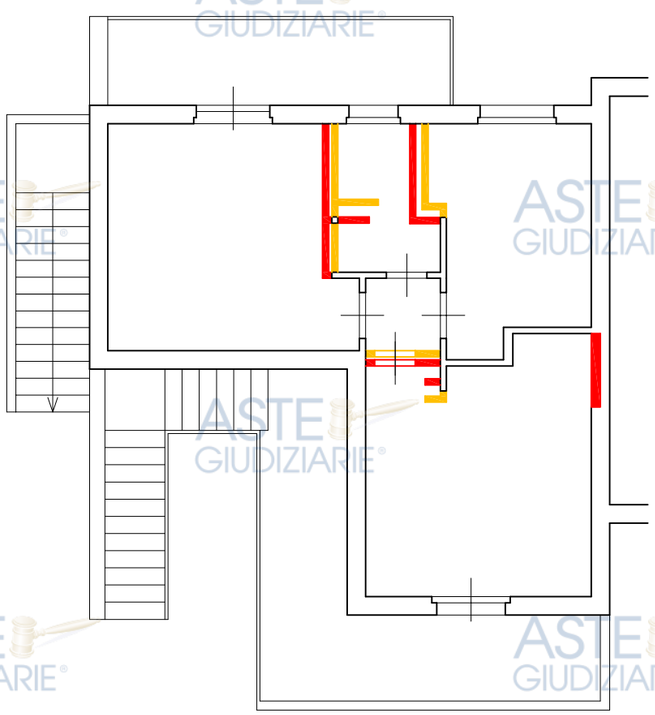
committente:		oggetto:	
Tribunale di Livorno		Esecuzione 71 del 2024	
ubicazione:		titolo:	
via Leonardo d Vinci, 3 Rosignano M.mo - LI		Stato legittimo - Piano 1° e seminterrato	
DATA	SCALA	TAVOLA	note:
Novembre 2024	1:100	3	

UMBERTO
BIAGI
architetto
via delle siepi n° 9 - 57125 LIVORNO
cell. 3284691059 - fax 0586504232

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

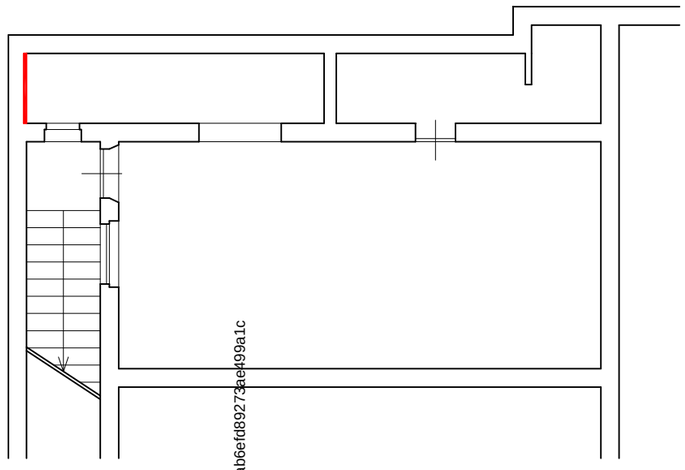
Piano 1° - sovrapposto

h 280 cm



Piano Interrato - sovrapposto

h 220 cm



Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

committente:		oggetto:	
Tribunale di Livorno		Esecuzione 71 del 2024	
ubicazione:		titolo:	
via Leonardo d Vinci, 3 Rosignano M.mo - LI		Sovrapposto - Piano 1° e seminterrato	
DATA	SCALA	TAVOLA	note:
Novembre 2024	1:100	4	

UMBERTO BIAGI architetto

via delle siepi n° 9 - 57125 LIVORNO
cell. 3284691059 - fax 0586504232

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune: (LI) ROSIGNANO MARITTIMO Scala originale: 1:2000 24-Giu-2024 17:38:22
Foglio: 63 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T335787/2024

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/01/1988 - Data: 24/06/2024 - n. T342404 - Richiedente: BGIMRT71S01E625Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210 x 297 mm)

MODELLO ARIO F. 606

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

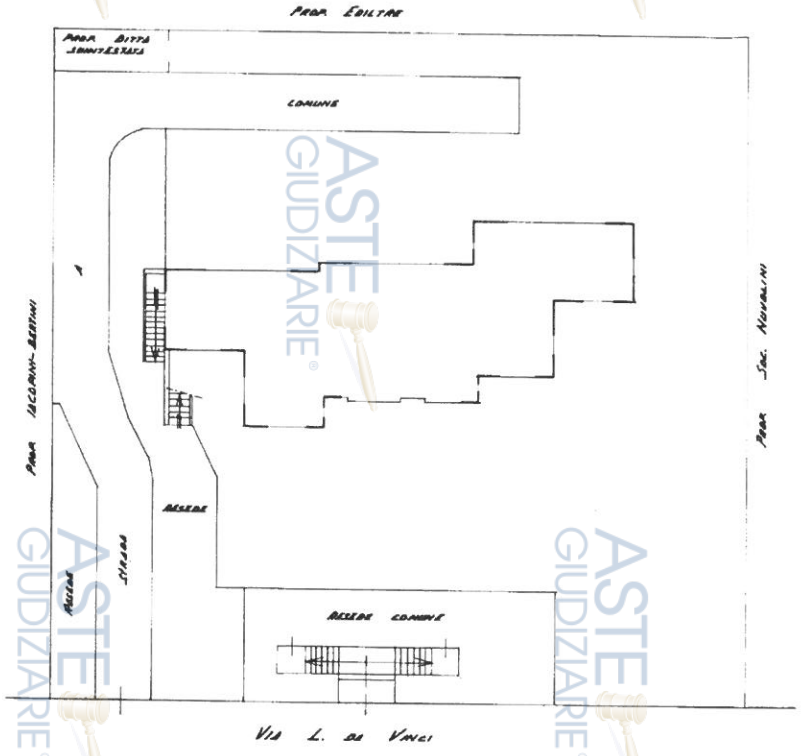
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

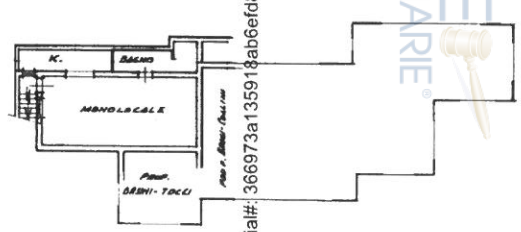
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSIGNANO M.MO Via L. DA VINCI n. 3

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO
H = ml. 2.20

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.

V88
563A

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di LIVORNO

DATA 26-1-98

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2024 - Comune di ROSIGNANO MARITTIMO(H570) - < Foglio 63 - Particella 2108 - Subalterno 7 >
VIA LEONARDO DA VINCI n. 3 Piano S - 1
10 metri
Firmato Da: BIAGIUMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a13591 3ab6efd89273ae499a1c
Data presentazione: 27/01/1988 - Data: 24/06/2024 - n. T342404 - Richiedente: BGIMRT71S01E625Y
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/01/1988 - Data: 24/06/2024 - n. T342411 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3 (297 x 420)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODULARIO F. - rev. - 490

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

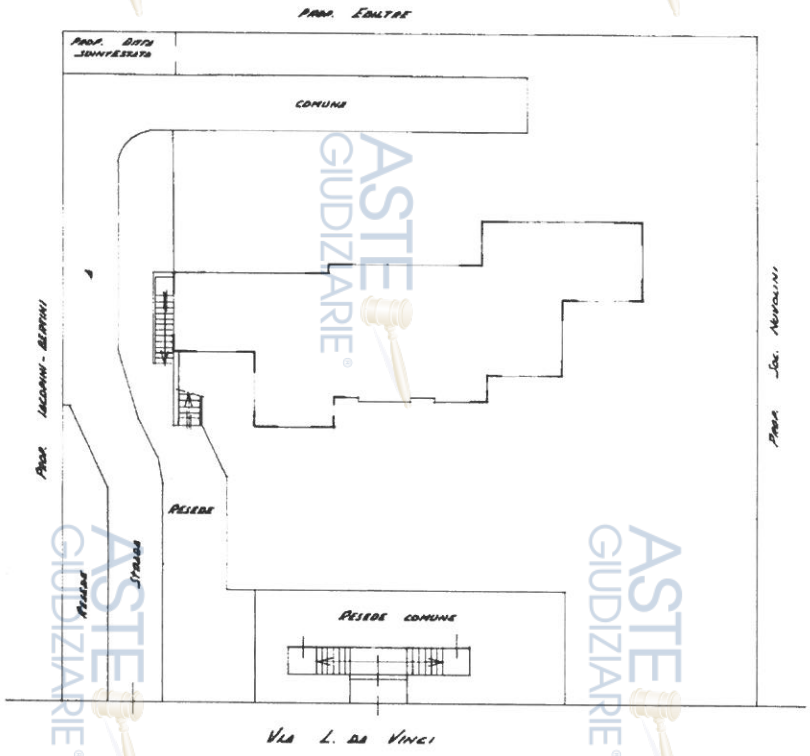
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

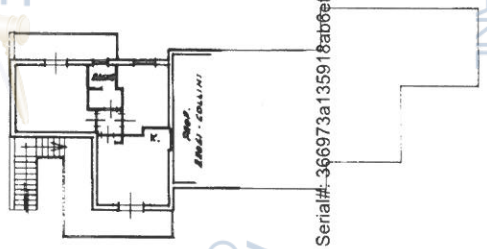
Planimetria [redacted] del Comune di ROSIGNANO M.mo Via L. DA VINCI n. 3

Ditt [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO
H= ml. 2.80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

V88
552A

Catasto [redacted]

Il GEOMETRA
(Qualifica del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di LIVORNO

DATA 26-1-88

Firma: [redacted]

Firmato Da: BIAGIO LAMBERTI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6fd89273ae499a1c

10 metri

Data presentazione: 27/01/1988 - Data: 24/06/2024 - n. T342411 - Richiedente: BGIMRT71S01E625Y

Data presentazione: 27/01/1988 - Data: 24/06/2024 - n. T342412 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 200

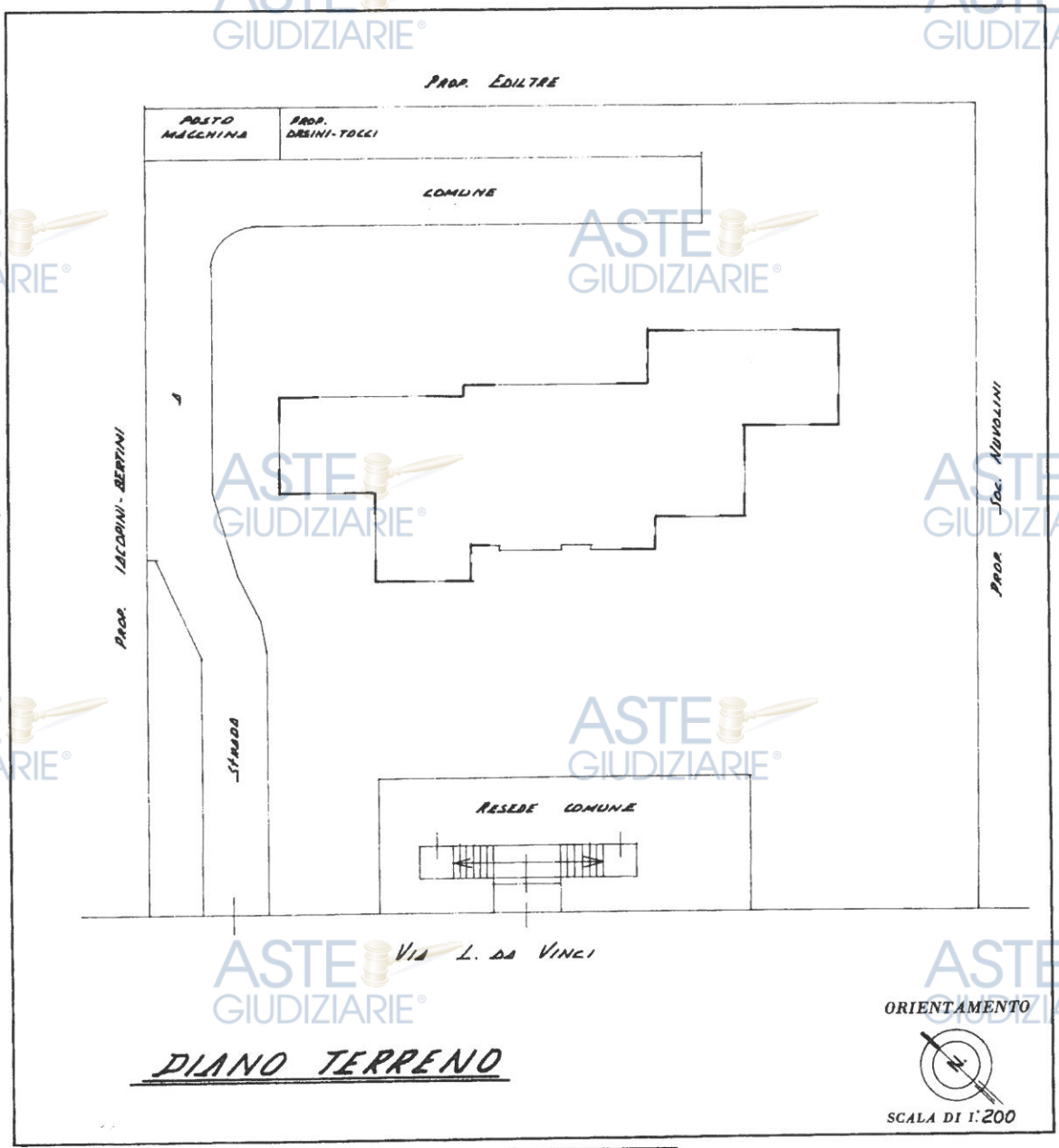
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile ROSIGNANO M.MO Via L. DA VINCI n. 3

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO



PIANO TERRENO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

USO [illegible] A

Compilata dal GEOMETRA (tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di LIVORNO

DATA 26-1-88

Firma: [illegible]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2024 - Comune di ROSIGNANO MARITTIMO(H570) - < Foglio 63 - Particella 2302 - Subalterno > 10 mecn1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/01/1988 - Data: 24/06/2024 - n. T342412 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/03/1979 - Data: 29/08/2024 - n. T214166 - Richiedente: BGIMRT71S01E625Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSIGNANO M.mo *Via* NUOVA DI LOTTIZZAZIONE "KARMA"

Ditta

Allegata alla [illegible] LIVORNO

PIANO TERRENO - H= mt. 2.80

63 2302/1

prop. Edi/Tre

posto macchina

comune

Resede

Strada

Resede comune

Strada nuova di Lottizzazione "KARMA"

prop. Soc. Mon/ri

PIANO PRIMO - H= mt. 2.80

PIANO INTERRATO - H= mt. 2.20

63 2288/5 2299/- 2301/-

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 961

2

Via A. Del Pollaiolo (Fi)

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di FIRENZE

DAL 22-3-1949

Firma:

Firmato Da: BIAGUREREO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a1359182a6efd89273ae499a1c

10 metri

Data presentazione: 27/03/1979 - Data: 29/08/2024 - n. T214166 - Richiedente: BGIMRT71S01E625Y

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTTORESSA EMILIA GRASSI

Esecuzione Immobiliare n° 71/2024 R.G.

Promossa da: ORGANA SPV S.R.L. e per essa INTRUM ITALY S.P.A. - cod. fisc. 05277610266
Avv. Palma Anna Rita Alessandro - cod. fisc. LSSPMN57D54B180B

Contro: [redacted]

Esperto Stimatore: Biagi Umberto arch.

Data trasmissione giuramento: 27/05/2024

Data udienza ex 569 cpc: 05/12/2024

LOTTO UNICO

Piena proprietà di 2 unità residenziali, 2 resedi e un posto auto
in Via Leonardo da Vinci n. 3 piano s1, Rosignano Marittimo (LI)

ALLEGATO 05

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





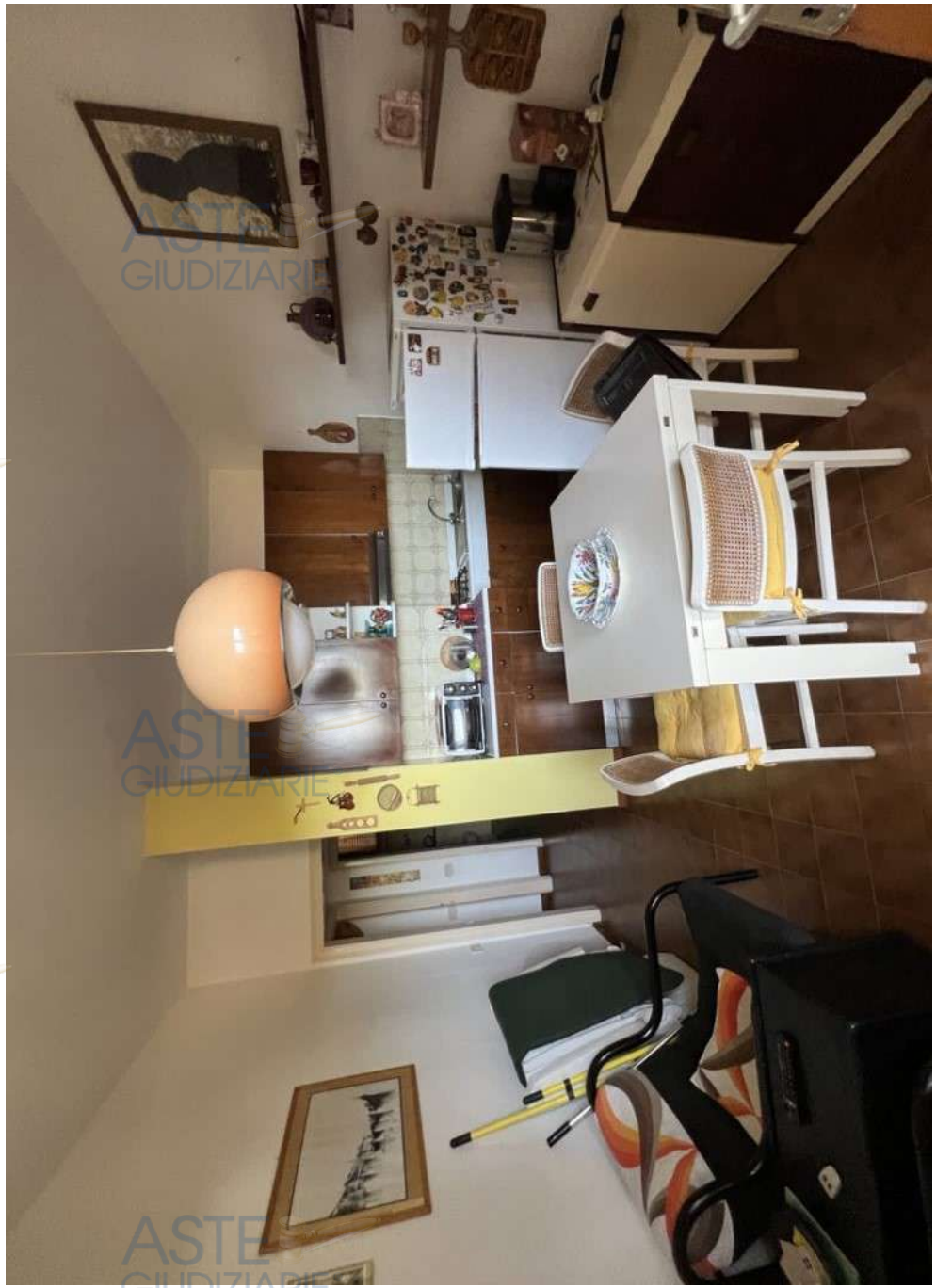
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



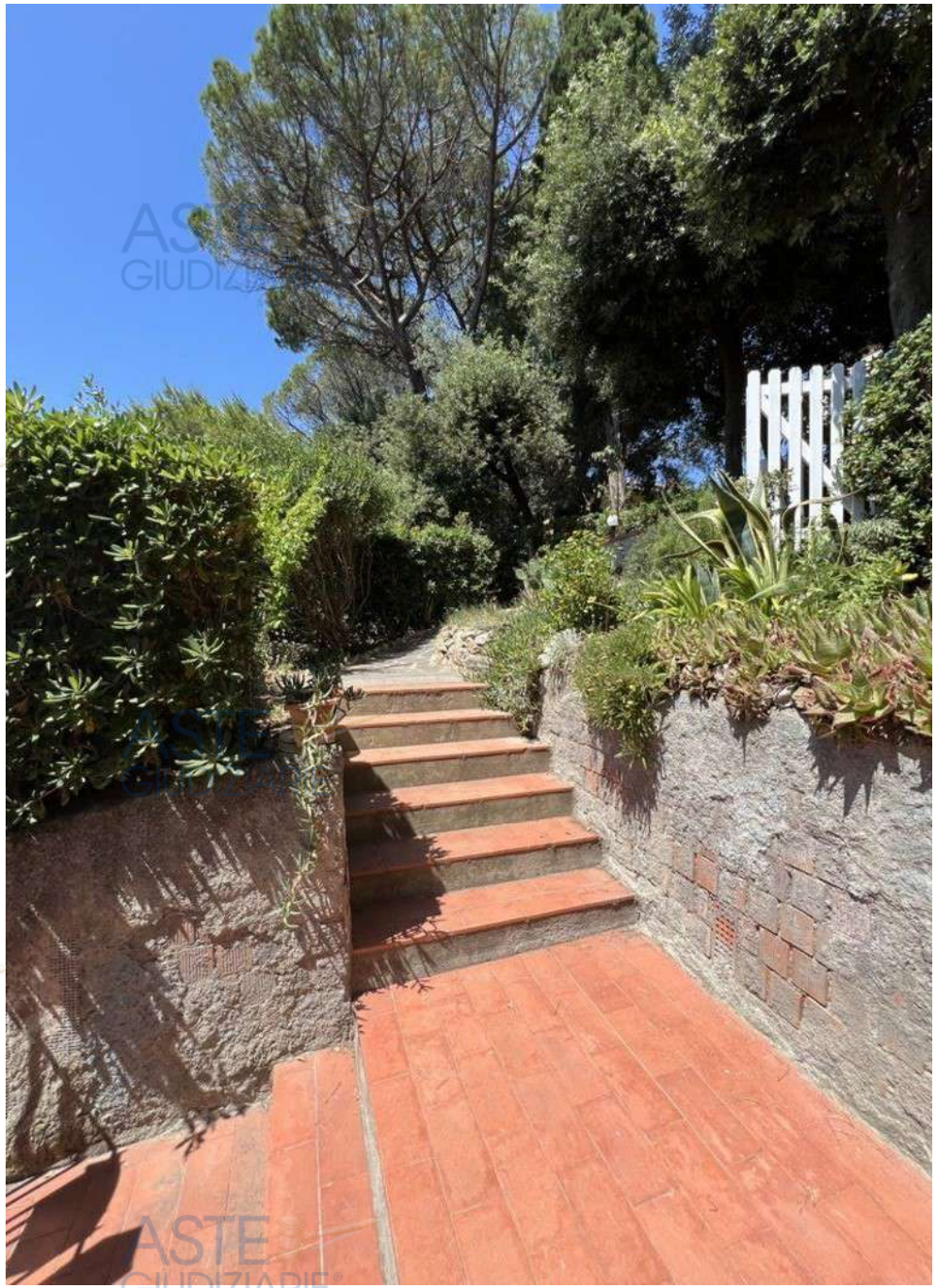


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





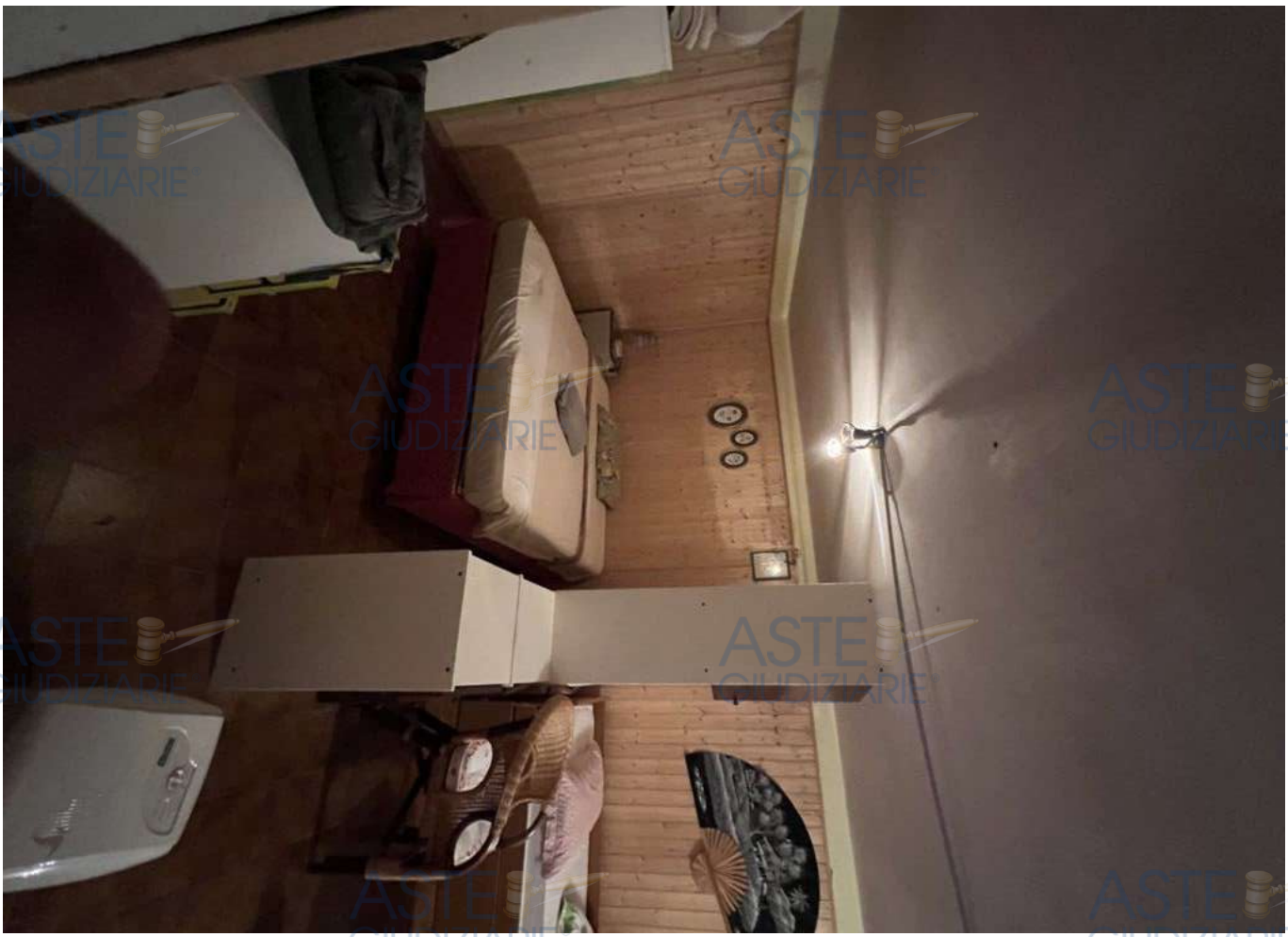
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



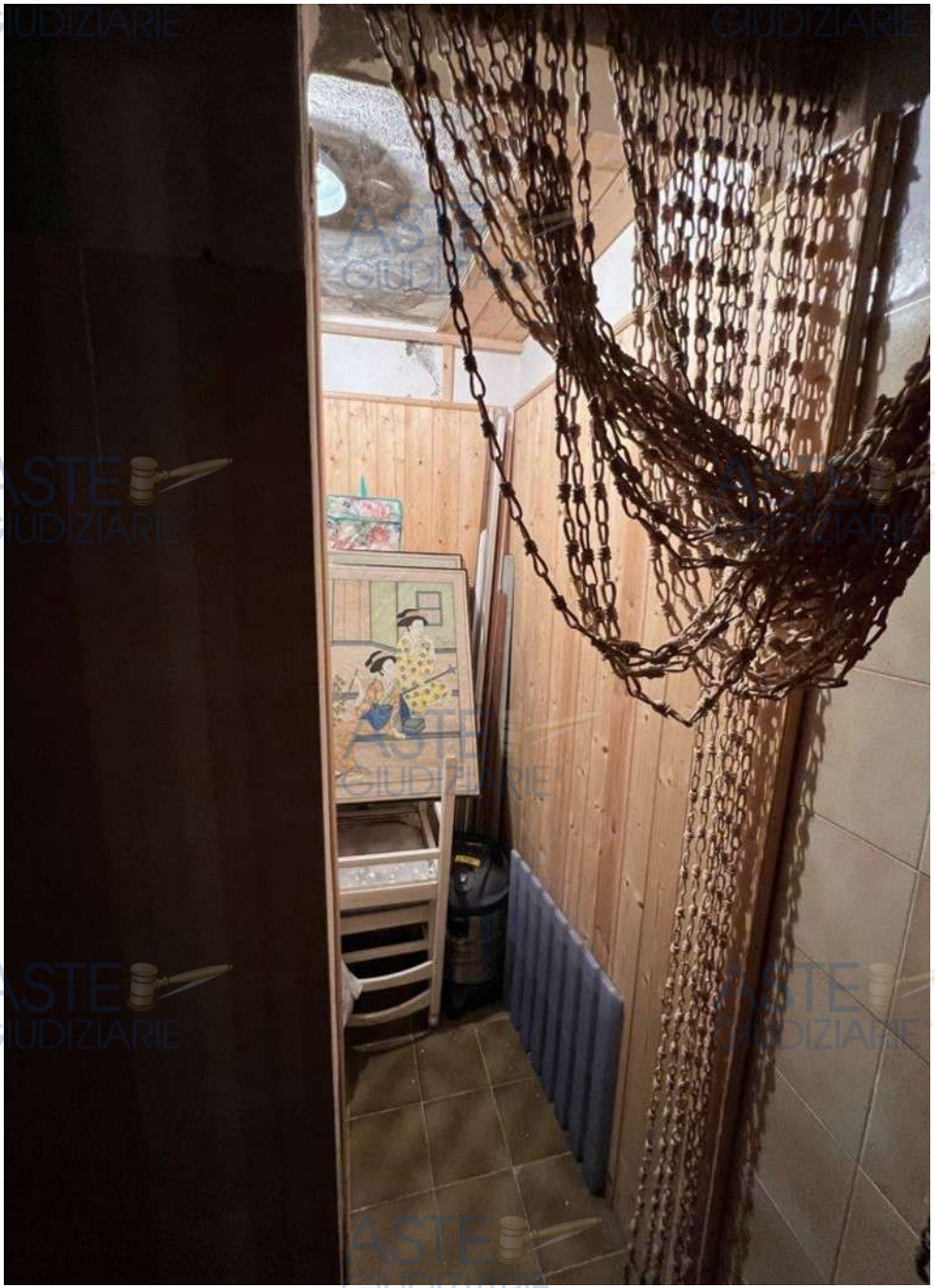


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



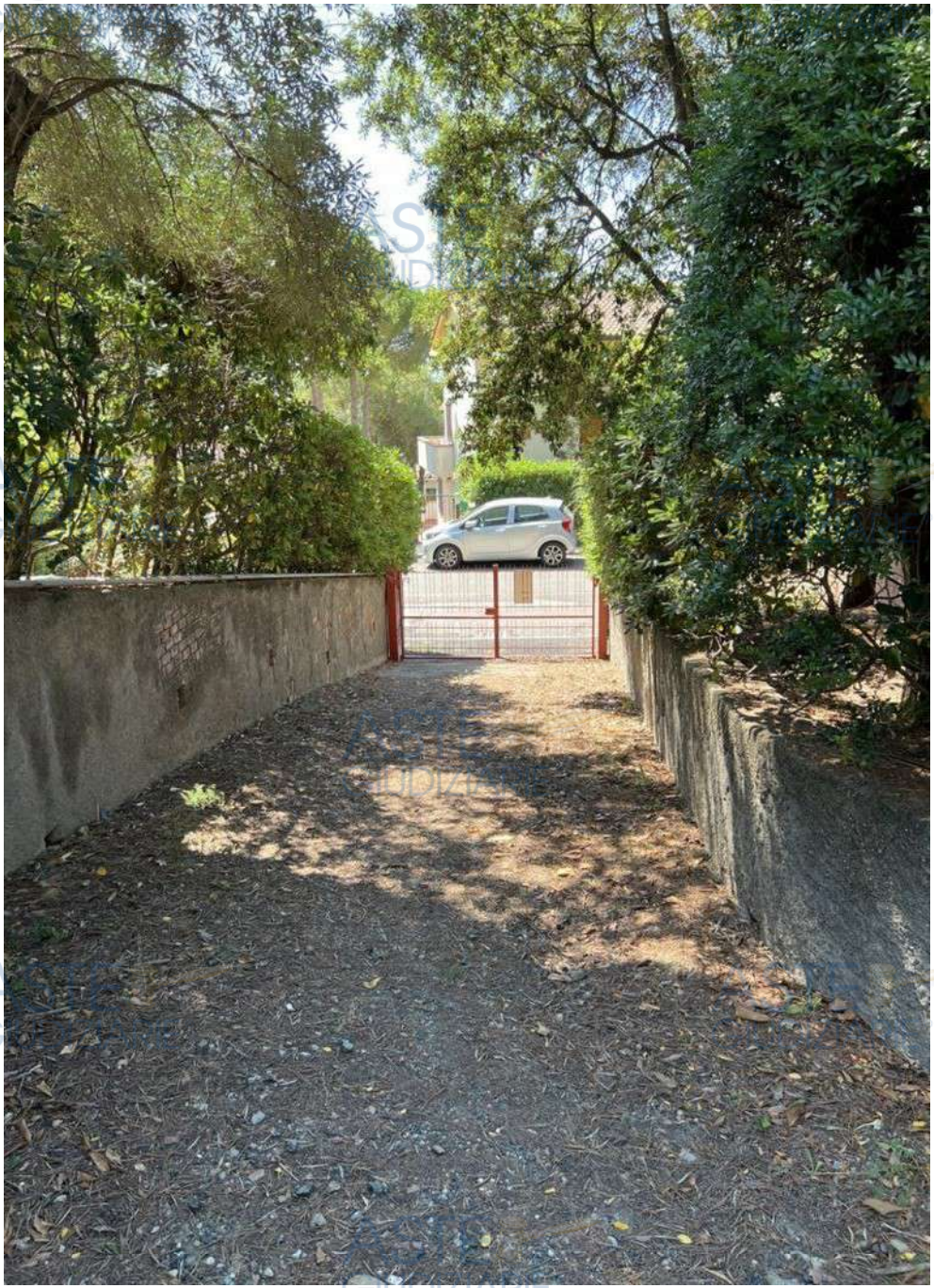


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



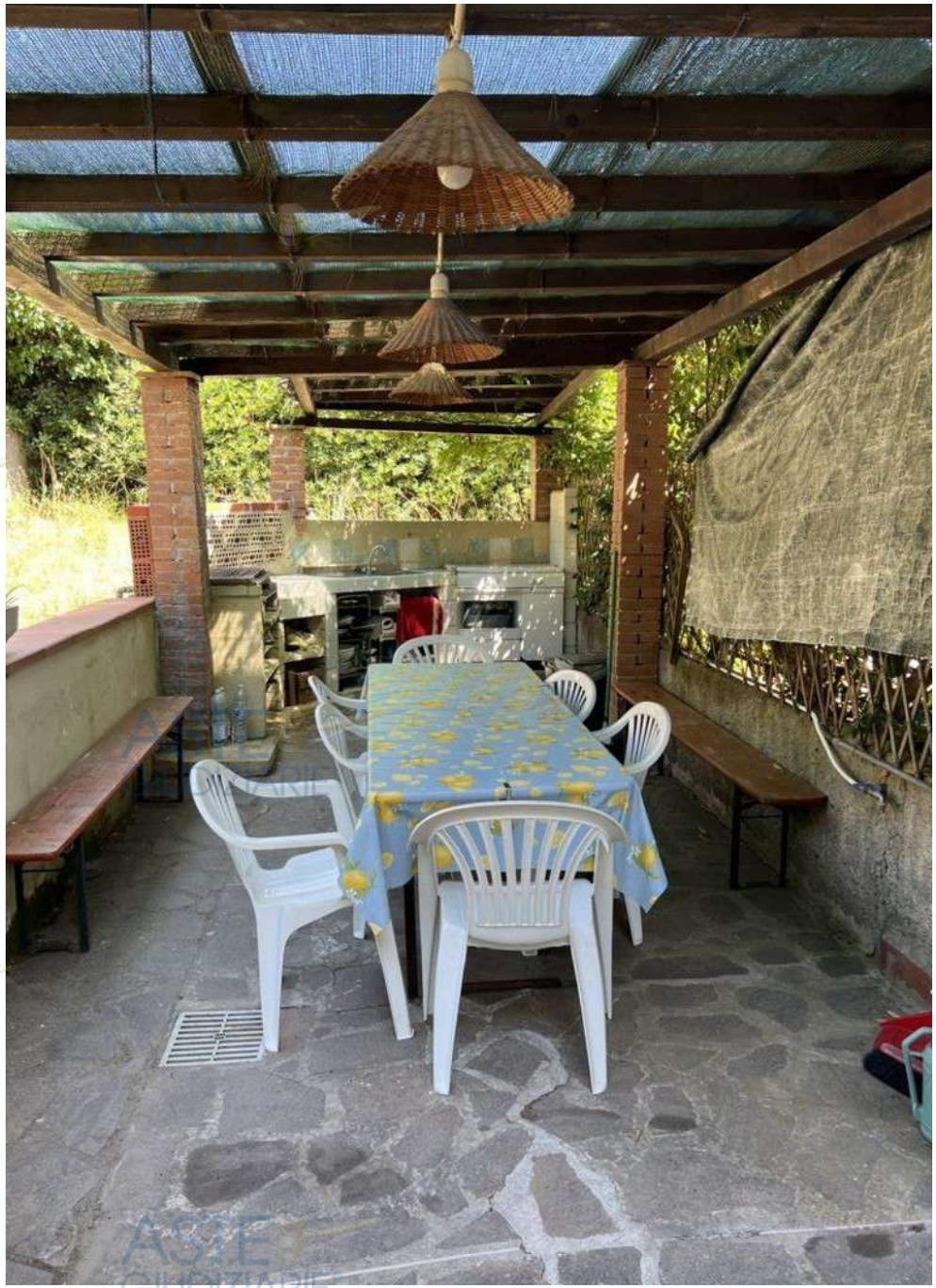


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



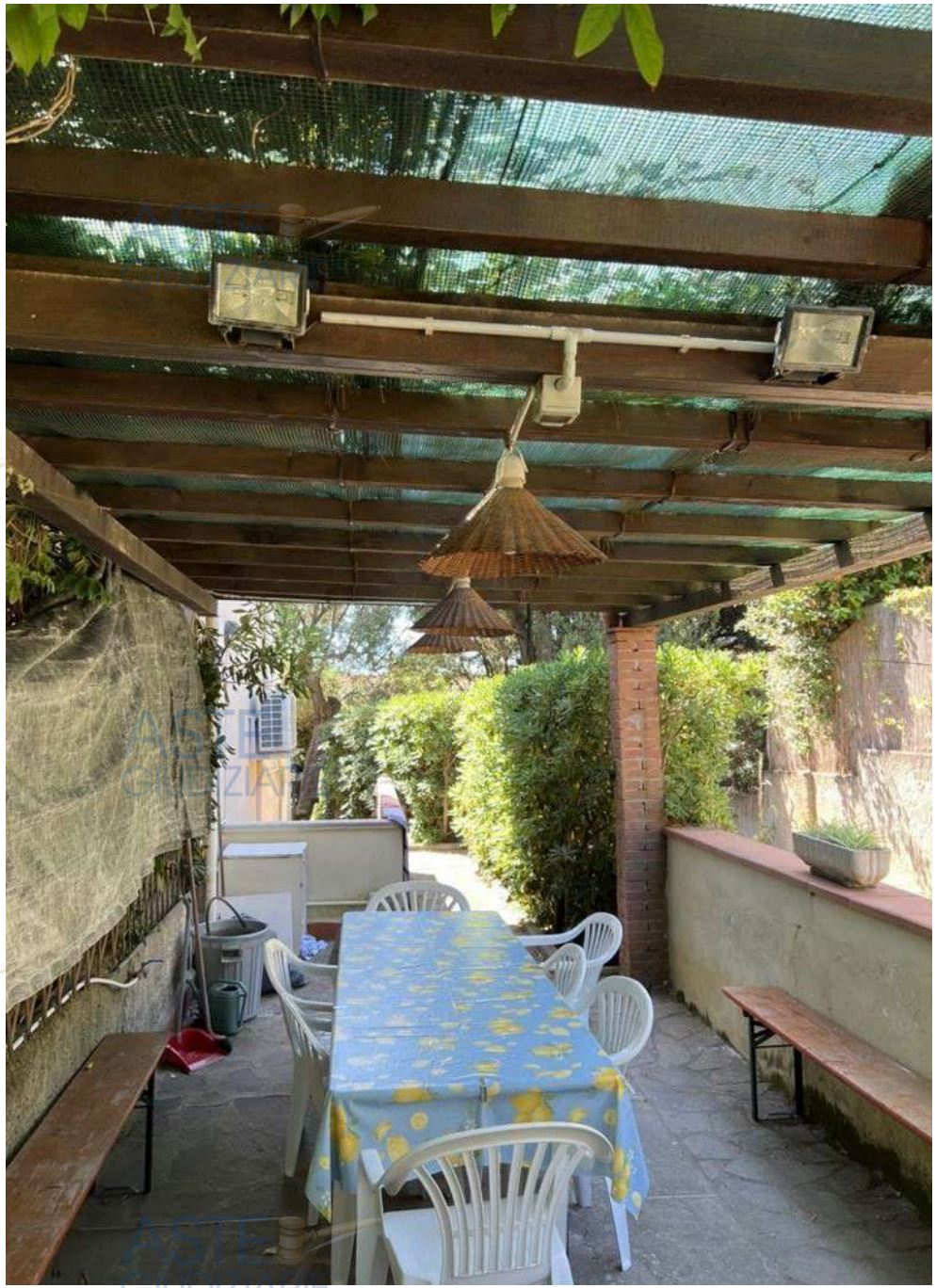
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





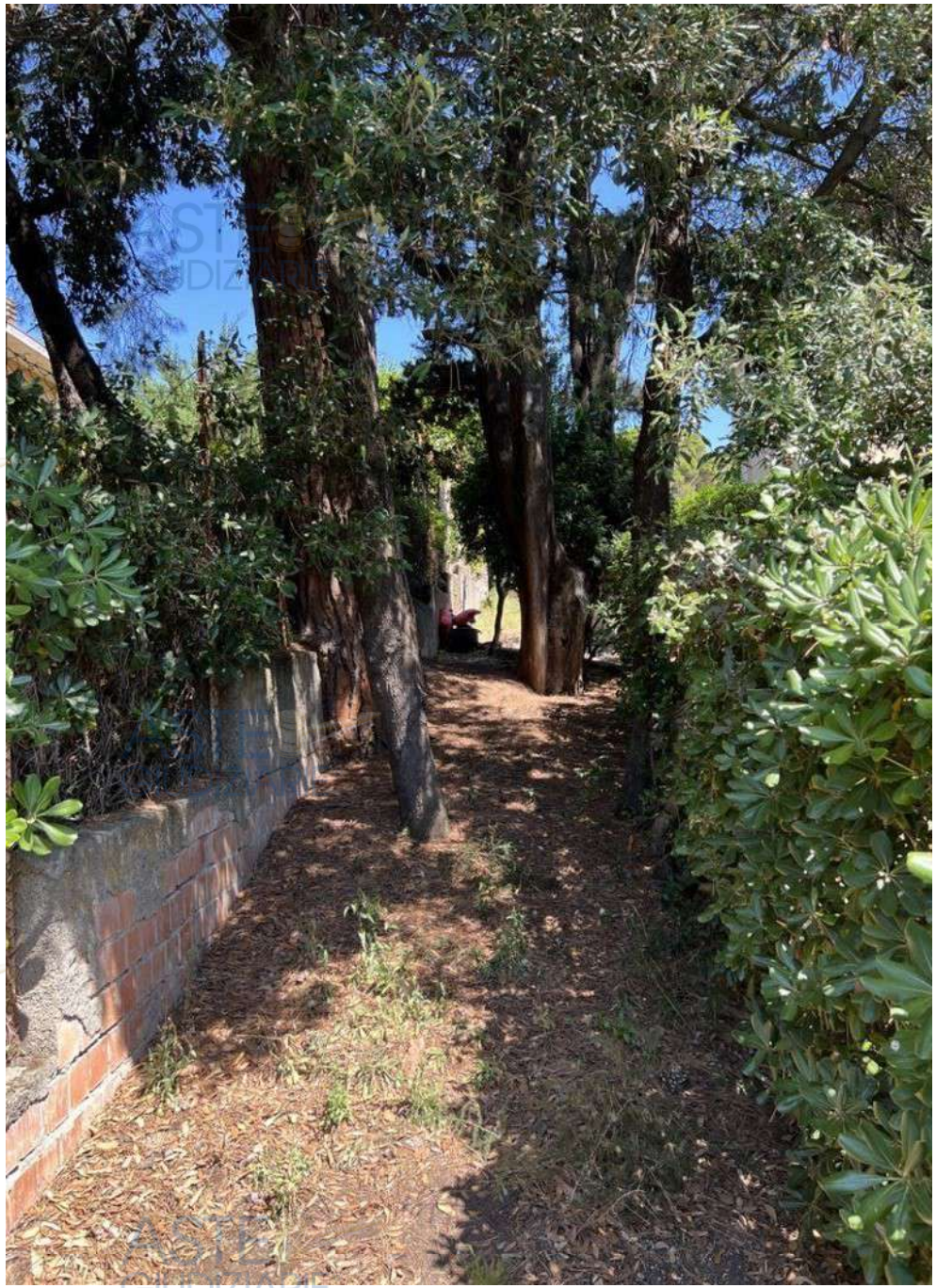
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

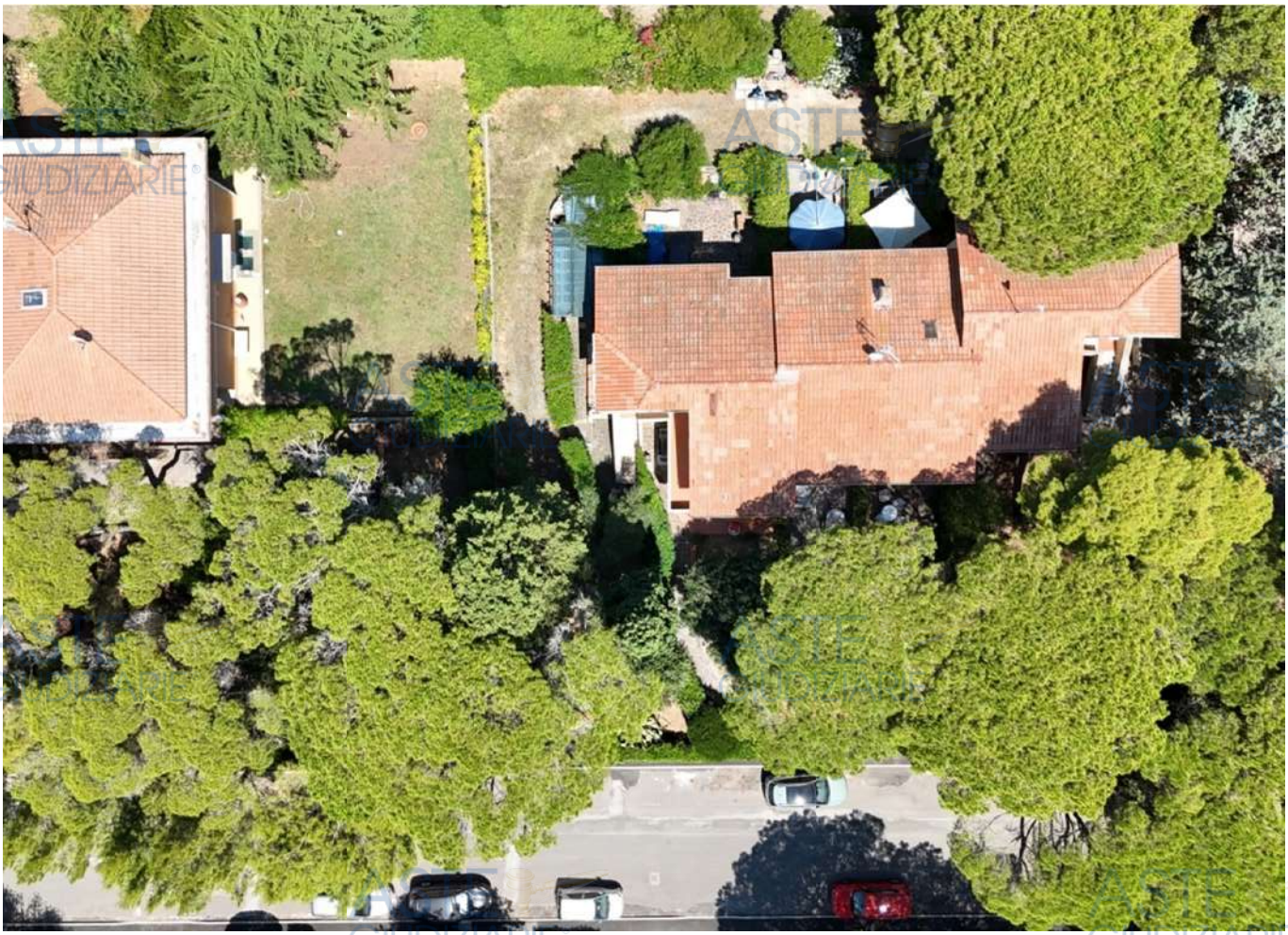




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



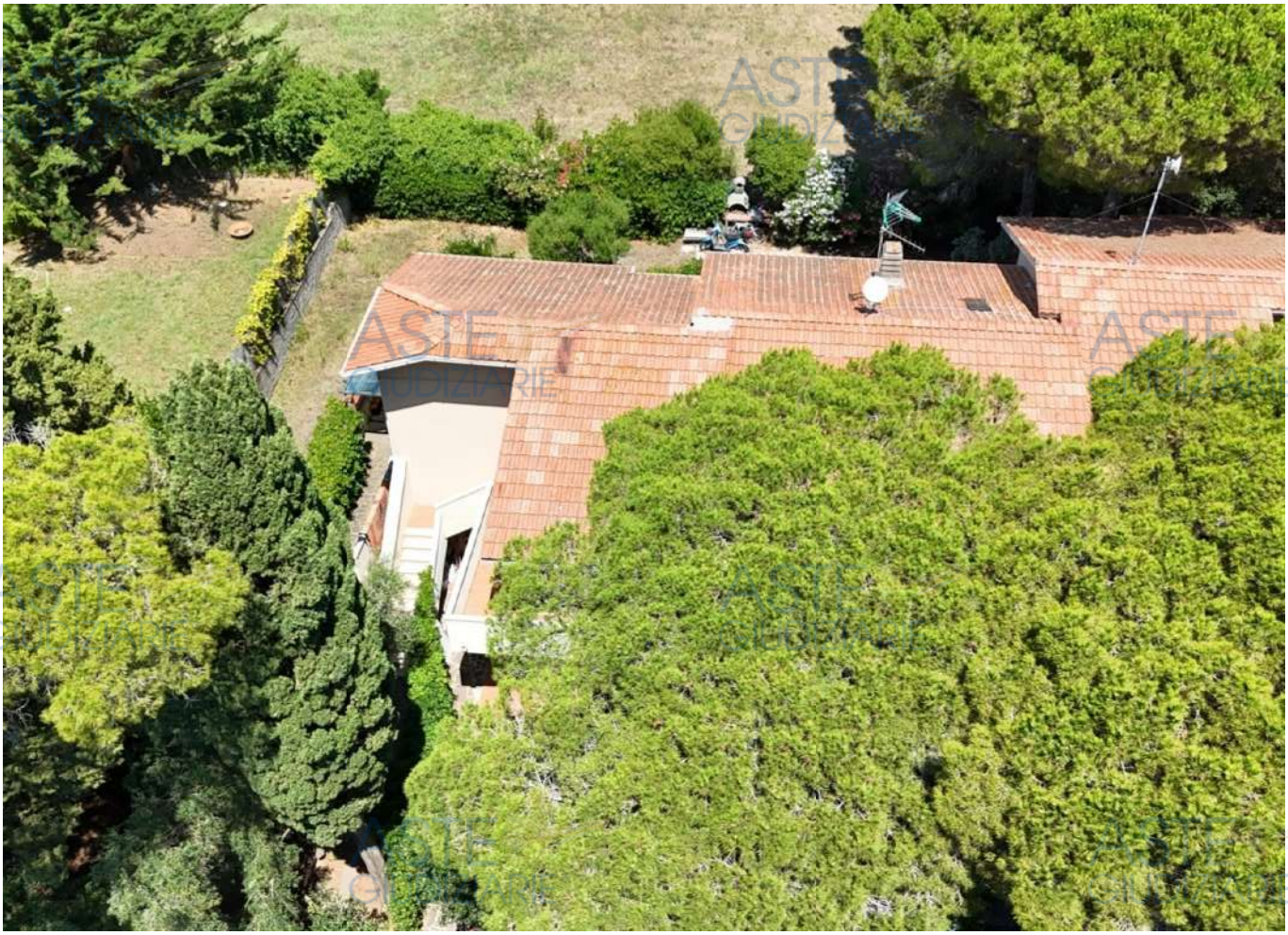


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIAGI UMBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 366973a135918ab6efd89273ae499a1c