

Studio Tecnico Geom. Paolo Gremigni

57023 Cecina (LI) - Piazza Ivan Iori n.12

Tel.0586 687909 - Fax. 0586 - 631973 - email. gremigni.paolo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderel

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Emilia Grassi

Esecuzione Immobiliare n° 255/2021

-promossa da :

-**MINISTERO DELL'INTERNO** (c.f. 80202230589), in persona del ministro *pro-tempore* rappresentato e difeso *ex lege* dall'Avvocatura dello Stato di Firenze presso cui uffici in Firenze, via degli Arazzieri n.4, è legalmente costituito.

Avvocatura dello stato di Firenze : (ads.fi@mailcert.avvocaturastato.it)

-creditori intervenuti :

-/

.....

.....

.....

.....

.....

.....

contro:

.....

.....

Avv. Claudio Altini: (claudioaltini@pec.ordineavvocatilivorno.it)

-esperto estimatore : **Geom. Paolo Gremigni**

-incarico del **30.03.2022**

-data Giuramento : **05.04.2022**

Beni di proprietà :

-
-
- Appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Carducci n. 122, piano primo, con accesso da passaggio comune e scala esterna, composto da soggiorno, tinello con cucinotto, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre ad una terrazza esclusiva con ripostiglio sottoscala.

-il tutto individuato al catasto dei fabbricati del Comune di Livorno come segue:

- F. 21 – mapp. 260 sub.4, cat. A/2, cl.2, vani 4,5 R.C. € 569,39;

- Dati superficie : Totale mq.101 – Totale escluso aree scoperte mq. 94;

Passaggio comune

- F. 21 – mapp. 263 – Bene comune non censibile;

Il sottoscritto **Geom. Paolo Gremigni**, con studio in Cecina (LI), P.zza Ivan Iori n.12, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n.734, ed al n. 216 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premessi:

- di essere stato nominato quale esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del G.d.E. in data **30.03.2022** pervenuto in con Pec del **04.04.2022** (all. n.01);

-che in data **06.04.2022** il sottoscritto prestava giuramento tramite deposito telematico, come da Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico e Giuramento in data 05.04.2022 (all. n.02);

-che in data **27.04.2022** è stato fissato un primo accesso agli immobili, unitamente al Custode Dott. Santarsiero F., al quale non ho potuto presenziare in quanto risultato positivo al COVID-19 dal giorno 26.04.2022.

-che in data **20.09.2022**, veniva esperito il sopralluogo di rito, alla presenza del sig. r

provvedendo ad effettuare le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico dell'immobile oggetto della procedura; di detto sopralluogo veniva redatto Verbale, sottoscritto dagli intervenuti (all. n.03);

-che in data **23.09.2022** il sottoscritto eseguiva accesso presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per consultare gli atti pubblici di provenienza dell'immobile al fine di reperire dati relativi a Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile stesso, o comunque i nominativi da ricercare negli archivi del Comune per la loro individuazione.

-che è stata inoltrata richiesta per Pec all'Agenzia delle Entrate in data **25.09.2022**, al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'AdE ha risposto in maniera negativa con PEC in data **17.10.2022 (all. n.04)**;

-che a seguito di Consultazioni degli Elenchi delle Pratiche Edilizie depositate al Comune di Livorno, si reperivano i dati per formulare Richiesta di accesso agli atti, inoltrata alla medesima Amm.ne Comunale in data **27.09.2022** tramite PEC (all. n.05);

-che in data **17.10.2022** il sottoscritto effettuava accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno al fine di prendere visione delle Pratiche edilizie come da richiesta suddetta; durante l'accesso venivano però evidenziate ulteriori due pratiche edilizie relative all'immobile in questione, non contenute nei registri on-line disponibili sul sito del Comune di Livorno, per cui si è dovuto, con Pec. del **26.11.2022 (all. n.06)** procedere ad una nuova richiesta di accesso, cui il comune ha risposto inviando la relativa documentazione a mezzo mail, in data **02.12.2022**.

-che in data **11.01.2023** il sottoscritto provvedeva al deposito di comunicazione circa la **mancata trascrizione della Denuncia di Successione della sig. ra _____ia, deceduta in data 13.04.2017**, madre dante causa dell'esecutato sig.

_____, presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno;

-che in data **17.01.2023** il sottoscritto eseguiva accesso presso l'Archivio Notarile di Livorno, al fine di prender visione di quei titoli pubblici individuati nel predetto accesso alla Conservatoria RR.II. ma non visionabili presso lo stesso Ufficio.

-che in data **20.01.2023** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **27.01.2023** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **04.05.2023**;

Considerato che il quesito proposto è il seguente:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di

caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al

momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltrare alla Procura della Repubblica.

11. Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*

- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.*

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

Dopo aver provveduto agli adempimenti dei punti da A.1 a A.10 del quesito, il sottoscritto procede come di seguito a redigere la presente relazione secondo il seguente sommario, rispondente ai punti da B.1 a B.6 e C del quesito medesimo:

SOMMARIO

Lotto Unico

A) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

B) DESCRIZIONE CATASTALE

C) DESCRIZIONE URBANISTICA

C.1 Inquadramento urbanistico

C.2 Regolarità edilizia ed urbanistica

D) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

E) STIMA DEGLI IMMOBILI

E.1 Oggetto della stima

- E.2 Metodo di stima**
E.3 Caratteristiche estrinseche
E.4 Caratteristiche intrinseche
E.5 Dati tecnici e consistenza
E.6 Ricerche di mercato
E.7 Valore di mercato
E.8 Valore a base d'asta

F) ASSOGGETTAMENTO I.V.A./IMPOSTA DI REGISTRO

G) CARATTERISTICHE IMMOBILE D.M. 02/08/69

H) DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART.9 DLGS 122/05

I) CIRCOSTANZE OSTATIVE ALLA VENDITA

L) CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

Beni di proprietà :

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Carducci n. 122, piano primo, con accesso da passaggio comune e scala esterna, composto da soggiorno, tinello con cucinotto, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre ad una terrazza esclusiva con ripostiglio sottoscala, meglio individuati negli allegati foto aerea ed aerofotogrammetria (all. n.7), e precisamente:

A – DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è di remota costruzione, facente parte del sistema di case in linea prospiciente il lato sud del Viale Carducci, realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, originariamente di un solo piano fuori terra adibito a locali di uso commerciale e successivamente sopraelevato al primo e secondo piano negli anni dal 1955 al 1960; attualmente si presenta quindi con tre livelli complessivi fuori terra, coperto con un tetto a capanna con il colmo parallelo all'andamento della suddetta via pubblica, che copre quasi per l'intero la pianta dell'edificio, fatta eccezione per un piccola parte costituita da una terrazza a livello,

corrispondente ad una porzione del vano soggiorno dell'appartamento in oggetto.

Le facciate dell'edificio sono intonacate con rifinitura "civile" e tinteggiate, e al piano terra sul fronte prospiciente la via pubblica l'intonaco presenta finitura con "bugnato"; sono inoltre presenti, sul medesima prospetto, elementi marcapiano e riquadrature delle finestre con mostreggiature in rilievo realizzate in malta di cemento; le condizioni di manutenzione delle facciate sono da ritenersi trascurate, specialmente per quella rivolta ad est, particolarmente esposta alle intemperie.

Dal Viale Carducci, civico n. 120-122 si accede, tramite cancello metallico di ampie dimensioni ad un passo a comune, la cui originaria pavimentazione in cemento battuto risulta pressoché completamente dissestata, che a sua volta conduce alla scala esterna di accesso al piano primo. La scala, costituita da una doppia rampa rivestita in lastre di graniglia di cemento, si attesta al piano primo sulla terrazza di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, e da qui prosegue per servire l'unica unità immobiliare situata al secondo piano del fabbricato, di proprietà dei cugini dell'esecutato.

Sulla predetta terrazza si trova il portoncino di ingresso all'appartamento in questione, che si articola in un corridoio centrale, sviluppato in lunghezza parallelamente all'orientamento del Viale Carducci, dal quale si accede a tre vani, tinello-pranzo (che comunica sua volta con un piccolo cucinotto), e due camere con affaccio sul Viale stesso, e a due vani, soggiorno e camera, con affaccio invece sul lato opposto del fabbricato; sullo stesso corridoio si attestano inoltre il bagno, dotato di bidet, lavabo, w.c. e doccia, elementi di vecchia produzione così come le rubinetterie, ed un ripostiglio, che completano la consistenza immobiliare in oggetto.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 133,92, mentre quella utile netta calpestabile dei vani abitabili di mq. 108,76; la terrazza esclusiva misura 12.09 mq., ed il locale tecnico sottoscala misura mq. 1,64 netti.

L'altezza utile interna dei vani misura ml. 3.20.

I pavimenti, tutti muniti di battiscopa, sono di tre tipologie diverse, segno di più interventi di manutenzione succedutisi nel tempo, parte in

graniglia di cemento cm. 20 x 20 e in monocottura cm. 30x30, disposti a correre ortogonalmente alle pareti e tramezzature, e parte di formato 40x40 posati con inclinazione di 45° (nel tinello-pranzo e cucinotto). Il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica formato 20x20, e rivestito con elementi dello stesso formato fino ad altezza di ml. 1.40, fatta eccezione per il box doccia, rivestito per tutta la sua altezza; anche nel cucinotto è presente un rivestimento in piastrelle cm. 20x20, la cui altezza massima è di ml. 1.60. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati con finitura "civile" e tinteggiati.

La terrazza esclusiva è pavimentata con piastrelle in ceramica rettangolari, posate in linee sfalsate, ed è parzialmente ombreggiata da una struttura tipo "pergola" costituita da traversi in profili metallici di piccola sezione ancorati alla rampa di scale di accesso al secondo piano, con sovrastante telo in "cannicciato".

Gli infissi sono in alluminio, colore bianco, fatta eccezione per due delle camere in cui sono in legno; tutte le finestre sono munite all'esterno di persiane alla fiorentina colore verde, parte in alluminio e parte in legno; nella finestra prospiciente la terrazza esclusiva è inoltre presente un'inferriata apribile di sicurezza all'interno.

Le porte interne sono in legno, con listelli orizzontali e vetrate lavorate tipiche degli anni '50-'60; il portoncino di ingresso è in legno tamburato, con serratura di sicurezza. Soglie e davanzali interni sono in marmo.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da impianto autonomo di tipo tradizionale a termosifoni in ghisa, alimentato da una caldaia a metano installata all'interno di un locale tecnico posto nel sotto la scala esterna di accesso al piano secondo, con ingresso dalla terrazza esclusiva, attraverso una porta in ferro verniciata.

La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel bagno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con frutti e placche di vecchia produzione, ed è presente impianto TV.

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite allaccio al civico acquedotto, mentre le acque reflue sono smaltite tramite allaccio alla rete fognari pubblica.

Tutti gli impianti tecnici, come sopra descritti, risultano comunque regolarmente funzionanti e non presentano anomalie evidenti.

- Unità F.21 mapp. 260 sub.4

tipologia	Superficie lorda (mq)
Abitazione P.1°	131,65
Terrazzo	12,09
Loc. tecnico sottoscala	2,25

B – DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI

CATASTO FABBRICATI (Comune di Livorno)

- Appartamento al piano primo: Viale Carducci n.122

- F.21 Mapp. 260 sub.4 - Cat. A/2 - Cl.2 - vani 4,5 - Via Carducci n.59 - P.1 - Dati superficie : Totale : mq. 101 - Totale escluse aree scoperte mq. 94.

Il passo comune di collegamento tra il Viale G.Carducci e la scala esterna è individuato al Catasto Fabbricati al F. 28 mapp. 263 (B.C.N.C. – Partita speciale A), come risulta negli dagli allegati Visura catastale (all. n 11) ed estratto della mappa catastale (all. n. 12).

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le del Territorio di Livorno (all. n.13), non corrisponde allo stato dei luoghi; manca infatti la rappresentazione di due vani realizzati nel 1955 (vedi successivo paragrafo C.2.della presente relazione) e riporta una diversa distribuzione interna rispetto allo stato attuale. Si dovrà pertanto procedere al deposito di nuova planimetria catastale, mediante denuncia di Variazione per ampliamento.

L'unità immobiliare risulta ancora intestata negli atti catastali (vedi visura all. n.14) alla sig.ra *[nome]*, deceduta in data 13.04.2017, per mancata nata a Livorno il 26.01.1922, per il diritto di proprietà per 1000/1000, **per mancata trascrizione della relativa Denuncia di Successione**, il tutto come da comunicazione depositata dal sottoscritto agli atti della procedura in data 01.11. 2022.

⁽¹⁾ Si evidenzia che negli atti del Catasto Fabbricati si riscontra il nominativo di *[nome]* mentre nelle Note di Trascrizione relative allo stesso immobile depositate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e successivamente menzionate nella presente relazione al paragrafo D, si rileva il nominativo di *[nome]*. C. *[nome]* assicurare la regolarità e la continuità delle volture catastali si dovrà pertanto procedere ad allineare i dati secondo le effettive risultanze anagrafiche del soggetto.

-CONFINI : Propr. *[nome]* affaccio su passaggio comune, affaccio su Viale Craducci, s.s.a.

C – Inquadramento urbanistico e regolarità edilizia

C.1 – Inquadramento urbanistico

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è individuata nel Piano Strutturale di Livorno, approvato con Del. C.C. n. 75 del 07.04.2019, all'interno del "Territorio urbanizzato" (Art.12 delle NT del Piano Strutturale), nell'U.T.O.E. 4a "Tra la circonvallazione e la ferrovia", art. 29 delle NT, fascicolo STS "schede UTOE" ed elaborato STS "Previsioni per UTOE", ed inserita nell'"Ambito insediativo" (art. 25 delle NT), (all.15).

Nel Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 19 del 25.01.2019, il medesimo fabbricato è individuato nell'Area Normativa

“Aree consolidate di iniziativa privata”, normata dall’art. 13 delle N.T.A., classificato nei Gruppi di Edifici tra quelli definiti “Edifici recenti con valore documentario”, di cui all’art. 7 delle N.T.A. (all.16)

Il fabbricato **non ricade** in aree soggetti ai vincoli di cui agli art. 136 e 142 del Codice del Paesaggio (D.Lgs. 42/04).

C.2 – Regolarità urbanistica

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare in questione è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

Attraverso la ricerca effettuata presso l’Archivio del Comune di Livorno, si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie riferite all’unità stessa:

- **P.E. 19514_1950** – Permesso di costruzione intestato a Barbini Erina nei Cagliata, rilasciato con Deliberazione del 18.09.1950, per sopraelevazione parziale di un fabbricato in Viale Carducci n.59.

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.11.1954 (**all. n.17**).

- **P.E. 33220_1955** – Pratica intestata a Solinas Gavina nei Cocco, per ampliamento di appartamento al piano primo, Viale Carducci n.122.

Progetto approvato con Del. 41739 del 06.06.1955 (**all. n.18**).

- **P.E. 20318-1985** – Autorizzazione manutenzione straordinaria per ripristino facciate e tinteggiatura, intestata a Cocco Anna, rilasciata in data 03.08.195, prot. 20618/85 (**all. n.19**).

Dalla sovrapposizione tra lo stato di progetto di cui alla sopra citata Prat.ed. 33220-1955 e quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, si desumono alcune difformità presenti nell’unità immobiliare in questione, riportate dal sottoscritto in apposito modello.

(all. n.20), e comunque riassumibili come segue:

-1 - *Lo spostamento del bagno mediante modesta variazione delle tramezzature interne; il servizio igienico è andato ad occupare lo spazio originariamente adibito a ripostiglio e a disimpegno/antibagno;*

-2 - *L’originario servizio igienico è stato trasformato in “cucinetto” e messo in comunicazione con il tinello pranzo, mediante apertura realizzata nella tramezzatura di separazione tra i due vani di accesso*

(apertura munita di porta del tipo a “soffietto” in PVC;

-3 - Nel vano soggiorno risulta presente una finestra con affaccio sulla terrazza di pertinenza, non segnalata nel grafico allegato alla Prat. ed. 33320-1955;

- 4 - La porta di accesso dal disimpegno al soggiorno risulta leggermente traslata in direzione ovest, e non allineata all'apertura antistante di ingresso al vano tinello-pranzo, come rappresentato nei grafici di progetto.

- 5 - Il numero dei gradini che compongono le due rampe della scala esterna di accesso all'appartamento è diverso da come rappresentato nei grafici di progetto dell'epoca.

Si ritiene che tali difformità, delle quali non è stato possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione, siano comunque sanabili ai sensi dell'art. 209, comma 2 lett. b) della L.R.T. 65/2014, mediante richiesta di Attestazione di Conformità, o deposito di SCIA in sanatoria, a fronte di una sanzione, determinata dal comune stesso, pari ad una somma da €. 1000,00 a €. 5164,00.

Per le suddette operazioni dovranno essere corrisposte le competenze professionali dovute al/ai tecnico/tecnici incaricato/i, nonché le pertinenti spese vive, non al momento quantificabili in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali.

E' comunque ipotizzabile un importo minimo onnicomprensivo di €. 5.000,00 (euro cinquemila/00), somma del quale lo scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

D) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Beni di proprietà :

2

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pisa – Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e fino alla data del 07.02.2023, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano:

TRASCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Livorno)

1) Reg. Gen. n° 8148 Reg. Part. n° 5381 del 29/05/2017

Atto notarile pubblico – Accettazione espressa di eredità - Notaio Miccoli Mario del 12.05.2017, rep. n. 50553, Racc. n. 24820, _____, nata a Livorno il 26.01.1922, deceduta in data 13.04.2017, codice fiscale _____

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

- F.21 Mapp. 260 Sub. 4 Cat. A/2 Cl.2 vani 4,5 Sup.Cat. mq.101 R.C. €. 569,39 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'indirizzo degli immobili indicato ad oggi negli atti catastali, è Viale Carducci n.59 come riportato nella planimetria depositata. In realtà il numero civico dell'appartamento è il 122, come riscontrato in loco dal sottoscritto, e come del resto riportato anche negli atti della sopra citata pratica edilizia 33220-1955 depositata al Comune di Livorno, nonché nella cartografia del SIT di Livorno.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

2) Reg. Gen. n° 1756 Reg. Part. n° 1205 del 04/02/2021

Decreto di sequestro conservativo emesso in data 28.01.2021 dalla Procura Regionale Toscana – Corte dei Conti – sede di Firenze, rep. n. 62169/2021, a favore del Ministero dell'Interno, con sede in Roma (RM), codice fiscale 97149560589, per la quota di 1/2, Agenzia delle Entrate, con sede in Roma (RM), codice fiscale 063633910001, per la quota di 1/2, ed Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, con sede in Roma (RM), codice fiscale 97210890584, per la quota di 1/2, contro Daveti Giovanni, nato a Livorno (LI) il 06.10.1951, codice fiscale: DVDGNN51R06E625W (per la quota di proprietà pari ad 1/2).

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

- F.21 Mapp. 260 Sub. 4 Cat. A/2 Cl.2 vani 4,5 Sup.Cat. mq.101 R.C. €. 569,39 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'indirizzo degli immobili indicato ad oggi negli atti catastali, è Viale Carducci n.59 come riportato nella planimetria depositata. In realtà il numero civico dell'appartamento è il 122, come riscontrato in loco dal sottoscritto, e come del resto riportato anche negli atti della sopra citata pratica edilizia 33220-1955 depositata al Comune di Livorno, nonché nella cartografia del SIT di Livorno.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

3) Reg. Gen. n° 7365 Reg. Part. n° 1052 del 29/04/2021

(annotazione a Trascrizione)

Ordinanza emessa in data 07.04.2021 dalla Corte dei Conti – Procura Regionale Toscana n.rep.15/2021 a favore del Ministero dell'Interno, con sede in Roma (RM), codice fiscale 97149560589, contro Daveti Giovanni, nato a Livorno (LI) il 06.10.1951, codice fiscale: DVDGNN51R06E625W); conferma parziale del Decreto di Sequestro Conservativo, con riferimento alla quota di proprietà del sig. Daveti Giovanni, proprietà al 50%.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

- F.21 Mapp. 260 Sub. 4 Cat. A/2 Cl.2 vani 4,5 Sup.Cat. mq.101 R.C. €. 569,39 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'indirizzo degli immobili indicato ad oggi negli atti catastali, è Viale Carducci n.59 come riportato nella planimetria depositata. In realtà il numero civico dell'appartamento è il 122, come riscontrato in loco dal sottoscritto, e come del resto riportato anche negli atti della sopra citata pratica edilizia 33220-1955 depositata al Comune di Livorno, nonché nella cartografia del SIT di Livorno.

4) Reg. Gen. n° 344 Reg. Part. n° 80 del 13/01/2022

(annotazione a Trascrizione)

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 08.09.2021 dalla Corte dei Conti – Sezione Giurisdizionale Toscana con sede in Firenze (FI) n.rep.393/2021 a favore del Ministero dell'Interno, con sede in Roma (RM), codice fiscale 97149560589, contro

L. ;

Sentenza 393/2021 di conversione del sequestro conservativo in pignoramento.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

- F.21 Mapp. 260 Sub. 4 Cat. A/2 Cl.2 vani 4,5 Sup.Cat. mq.101 R.C. €. 569,39 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'indirizzo degli immobili indicato ad oggi negli atti catastali, è Viale Carducci n.59 come riportato nella planimetria depositata. In realtà il numero civico dell'appartamento è il 122, come riscontrato in loco dal sottoscritto, e come del resto riportato anche negli atti della sopra citata pratica edilizia 33220-1955 depositata al Comune di Livorno, nonché nella cartografia del SIT di Livorno.

ISCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Livorno)

1) Reg. Gen. n° 343 Reg. Part. n° 40 del 13/01/2022

Ipoteca Giudiziale a seguito di Sentenza di Condanna rep. 393/2021, iscritta dalla Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale Toscana con sede in Firenze (FI) , a favore del Ministero dell'Interno, con sede in Roma (RM), codice fiscale 97149560589, contro nato a

Livorno (LI) il 06.10.1951, codice fiscale: _____, per il diritto di proprietà di ½.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

- F.21 Mapp. 260 Sub. 4 Cat. A/2 Cl.2 vani 4,5 Sup.Cat. mq.101 R.C. €. 569,39 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'indirizzo degli immobili indicato ad oggi negli atti catastali, è Viale Carducci n.59 come riportato nella planimetria depositata. In realtà il numero civico dell'appartamento è il 122, come riscontrato in loco dal sottoscritto, e come del resto riportato anche negli atti della sopra citata pratica edilizia 33220-1955 depositata al Comune di Livorno, nonché nella cartografia del SIT di Livorno.

E) STIMA DEGLI IMMOBILI

E.1 - Oggetto della Stima

LOTTO UNICO

Beni di proprietà :

- Appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Carducci n. 122, piano primo, con accesso da passaggio comune e scala esterna, composto da soggiorno, tinello con cucinotto, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre ad una terrazza esclusiva con ripostiglio sottoscala ad uso locale tecnico-caldaia.

-il tutto individuato al catasto dei fabbricati del Comune di Livorno come segue:

Appartamento:

- F. 21 – mapp. 260 sub.4, cat. A/2, cl.2, vani 4,5 R.C. €. 569,39;

- Dati superficie : Totale mq.101 – Totale escluso aree scoperte mq. 94.

Passaggio comune

- F. 21 – mapp. 263 – Bene comune non censibile;

E.2 - Metodo di stima

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni, determinando il loro più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

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

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi,

una data valutazione, bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

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

E' chiaro che vi è differenza tra un valore libero di mercato ed un valore a base d'asta, perché diversi sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone che caratterizzano le due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta; si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale le parti agiscano con uguale capacità con prudenza, e senza alcuna costrizione.

Il valore a base d'asta giudiziaria è invece un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento.

Difatti anche gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) illustrano i valori diversi dal valore di mercato, al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata che non viene definita espressamente ma indicata come "... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." .Aggiunge inoltre che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente..." e "...presenta

solamente una relazione casuale con il valore di mercato...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “...è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”

Il Codice delle Valutazioni (pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione) definisce il valore di liquidazione o vendita forzata (liquidation o forced value) quale “... somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

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

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

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, e

sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (qualitative e quantitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro, oppure quando un immobile, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non

è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa essere che il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, trovando però possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con transizione dell'immobile; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell' immobile da stimare, allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) che sono stati contrattati di recente, e si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i comparabili ed il subject si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;

- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati per lo più da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'ADE, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono o ancor più generici.

E.3 - Dati tecnici e consistenza

L'immobile in esame è posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra, composto da due fondi commerciali ed un'abitazione al piano terra, dall'appartamento in esame I piano primo, e da un'ulteriore appartamento al piano secondo.

Il fabbricato è posto nella zona della Stazione ferroviaria di Livorno, dotata di parcheggi e verde pubblico, presenti negozi di prima necessità nelle immediate vicinanze.

Il viale Carducci è un'arteria molto trafficata di Livorno, costituendo la principale direttrice che attraversa la parte centrale della città da est (stazione ferroviaria) ad ovest (porto-mare); tuttavia la presenza di contro-viali alberati a senso unico di circolazione su entrambi i lati della carreggiata principale, che la separano dal sistema di case in linea edificate sul filo strada, mitigano molto gli effetti della rumorosità della circolazione degli automezzi, oltre a garantire condizioni di ampia luminosità sugli affacci principali.

L'appartamento gode di una sufficiente indipendenza, con ingresso da un passo comune cui si accede da un ampio cancello sulla via pubblica, che conduce ad una scala esterna destinata a servire esclusivamente l'unità abitativa in questione, e quella situata al piano superiore.

Il taglio di superficie dell'abitazione è medio-grande, pari ad oltre 130 mq. commerciali lordi, con tre camere da letto oltre a soggiorno, tinello-pranzo con cucinotto, bagno e ripostiglio, con una terrazza a livello di circa mq.12 posta sul fronte opposto a quella della via pubblica.

Tra le caratteristiche intrinseche negative, si rilevano condizioni di conservazione generale piuttosto trascurate, con fenomeni di infiltrazioni di umidità, peraltro comunque localizzati e non particolarmente estesi, rilevate all'interno del bagno e del soggiorno, dovuti essenzialmente ad una mancata manutenzione delle facciate esterne, segnatamente esposte alle intemperie soprattutto sui fronti est e sud, e della pavimentazione/impermeabilizzazione della terrazza di pertinenza dell'abitazione al piano superiore, che funge da copertura ad una parte del vano soggiorno.

Si riportano di seguito le caratteristiche dimensionali del bene oggetto di stima, nelle consistenze introdotte nel sistema di determinazione del Valore di mercato secondo la procedura MCA:

- **Appartamento P.1. (Viale G. Carducci n.122)** mq. 131,65
- **Terrazza esclusiva** mq. 12,09
- **Ripostiglio-loc. tecnico** mq. 2,35

E.4 - Determinazione del valore di mercato

Nel caso di specie, il fatto che i beni da stimare siano posti in una zona con densità di abitazioni piuttosto alta, dove nello stesso periodo sono stati costruiti edifici residenziali multipiano di caratteristiche simili a quelli in esame, hanno indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca approfondita per verificare l'esistenza di beni comparabili.

Si è pertanto proceduto ad un'analisi su atti di trasferimento avvenuti negli ultimi 18 mesi, relativamente ad immobili posti nella zona (individuata nello stesso foglio di mappa catastale del subject ed in un intorno piuttosto ristretto), atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare e costruttiva, rapporti mercantili etc.), ed anche caratteristiche immobiliari simili per l'aspetto qualitativo, le dotazioni comuni etc.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole, avendo riscontrato nel periodo un certo numero di atti di trasferimento, tra i quali alcuni esclusi in quanto non configurati come compravendite (es. successioni), altri perché non davano affidabilità sul prezzo di vendita (vendita di altri diritti reali o mancata indicazione della scelta del prezzo/valore).

Si sono pertanto individuati due atti di compravendita stipulati nell'arco degli ultimi 12 mesi, aventi per oggetto beni simili al "subject" per caratteristiche, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie dell'unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il

numero dei servizi igienici, la presenza dell'ascensore, il livello di piano, lo stato di conservazione ed appunto, la zona di ubicazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione.

Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale.

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

-Data: la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, la sua funzione è quella di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo adottato si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di compravendite e non di offerte di vendita non è stata considerata alcuna riduzione.

-Superfici: le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegati agli atti di compravendita e sono intese come commerciali cioè lorde, ragguagliate secondo i coefficienti indicati negli schemi di calcolo allegati.

-Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un costo di €. 30.000,00 per ciascun passaggio di stato di manutenzione previsto dal sistema, per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject; quest'ultimo è stato individuato come : "trascurato";

-Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani; la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in

percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto equo un incremento del valore, pari al 1,00%, per ogni piano crescente;

-Presenza di accessori: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, autorimessa, verande, ripostigli esterni etc.); il prezzo marginale è calcolato con i rapporti mercantili relativi a ciascuna categoria.

-Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto (€ 6000,00) deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili dal subject, è riportato nel già richiamato prospetto, dove per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Quale terzo comparabile si è assunto un bene stimato recentemente per la procedura esecutiva n. 155/2020 del Tribunale di Livorno, e posto in sul lato di viale Carducci opposto a quello in cui è ubicato il "subject", praticamente di fronte ad esso.

Procediamo all'analisi dei beni comparabili presi a confronto:

Comparabile 1

Appartamento per civile abitazione posto nel comune di Livorno, Viale Giosuè Carducci n.233, piano secondo, composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e accessori, censito al Catasto Fabbricati al F. 21, particella 157, subalterno 4, Cat. A/2, cl.4, vani 5,5, mq. 98, R.C. € 695,93.

Dati MCA : sup. principale mq. 87,32, sup. balconi mq. 3,17.

Compravendita Notaio R.Cocchini in data 07.04.2022 rep. 82741, Racc. 12970, prezzo € 152.112,60, (all. n.21).

Comparabile 2

Appartamento posto in Livorno, Via Fattori n.18, al piano terra a destra per chi dalla via pubblica guardi la facciata del fabbricato di cui fa parte, composto da ingresso, bagno, cucina, camera, ripostiglio, sala, corte esterna esclusiva e ripostiglio cui si accede dalla predetta corte esclusiva; al catasto fabbricati al F.21 , particella 294, subalterno 9, categoria A/2, cl. 3, vani 4,5, mq. 84, tot. Escluse aree scoperte mq. 81, R.C. €. 673,98.

Dati MCA : sup. principale mq. 77,55, sup. loc. accessori mq. 4,20, sup. giardino mq. 44,97.

Compravendita Notaio B.Corrias in data 25.01.2021, rep. 40597, racc. 21.306, prezzo €. 150.000, **(all. n.22)**.

Comparabile 3

Appartamento posto in Livorno, al piano quarto di piccolo condominio posto in prossimità della stazione Livorno, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere , due bagni e due terrazzi, posto sullo stesso lato di Viale Carducci in cui si trova il comparabile 1, 100 ml. ad ovest di questo; al catasto fabbricati al F. 21, mapp. 2867 sub. 605, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, mq.99, R.C. €. 822,46..

Dati MCA : sup. principale mq. 94,00, terrazzi mq. 13,86.

Perizia redatta in data 03.09.2021, dall'Arch. Rita Bernardini, con studio in Livorno, Via Pantalla n.1, esperta estimatrice per l'E.I. n. 155/2020, Tribunale di Livorno, **(all. n.23)**.

Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa è perciò pari ad €/mq. 1694,93, mentre il valore di mercato per unità di superficie è pari ad €/mq. 1496,77; tale ultimo valore è stato confrontato sia con le quotazioni Omi, che per la zona "Galilei – Cisternone – Ospedale – Stazione – Coteto" rilevano un valore per "abitazioni di tipo economico" in stato di conservazione "normale" variabile tra un minimo di 1400,00 €/mq ed un massimo di €. 1500,00 €/mq. **(all. n.24)**, sia con quelle del Borsino Immobiliare, che per la medesima zona riferiscono un valore medio unitario, per abitazioni in stabili di "seconda fascia", pari ad €/mq.1429,00 **(all. n.25)**.

I dati rilevati sopra esposti confermano la bontà della stima effettuata.

Metodo del Confronto di Mercato
(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **E.I. 255-2021 Tribunale di Livorno**

redatta da : **Geom. Paolo Gremigni**

in data : **25 gennaio 2023**

RICHIEDENTE : **Tribunale Livorno**

Bene stimato : **Appartamento al piano 1° in LIVORNO - Viale Carducci n.122**

Il Tecnico : **Geom. Paolo Gremigni**

Data : **25 gennaio 2023**

Timbro e firma

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE LIVORNO - Tecnico : GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data : 25/01/2023

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	V.le Carducci 233	Via Fattori 18	V.le Carducci 203	V.le Carducci 122	Via
Distanza dal soggetto di stima	105	65	100	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	-----	---
Prezzo rilevato	152 111,60	150 000,00	168 720,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	perizia elettronica	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	9	12	16	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	152 111,60	150 000,00	168 720,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	87,32	77,55	94,00	131,65	mq.
Superficie balconi	3,18	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie terrazze	0,00	0,00	13,86	12,09	mq.
Superficie logge	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie cantina			0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta		0,00			mq.
Superficie loc. accessori	0,00	4,20	0,00	2,25	mq.
Superficie giardino	0,00	44,97	0,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	2	4	1	n.
Servizi igienici	1	1	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>	3	3	3	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,40	
logge	0,40	
cantina	0,35	
soffitta	0,00	
loc. accessori	0,40	
giardino	0,10	
autorimessa	0,00	
Giardino (€ /mq.)	150,00	
Posto auto (€./cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	6 000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	30
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	30 000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,75%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,20%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	88,27	Prezzo marginale	€ 1 723,18	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	83,73	Prezzo marginale	€ 1 791,54	Prezzo marginale assunto : € 1 694,93
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	99,54	Prezzo marginale	€ 1 694,93	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	137,39			

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE LIVORNO - Tecnico : GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data : 25/01/2023

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-126,76	-125,00	-140,60
Superficie principale/ragguagliata (*)	1 694,93	1 694,93	1 694,93
Superficie balconi	508,48	508,48	508,48
Superficie terrazze	677,97	677,97	677,97
Superficie logge	677,97	677,97	677,97
Superficie cantina	593,23	593,23	593,23
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	677,97	677,97	677,97
Giardino	150,00	150,00	150,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1 506,06	1 485,15	1 670,50
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Zona	2 661,95	2 625,00	2 952,60
Qualità	1 825,34	1 800,00	2 024,64

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	152 111,60	150 000,00	168 720,00
Data	1 140,84	1 500,00	2 249,60
Superficie principale/ragguagliata (*)	75 136,20	91 695,65	63 814,07
Superficie balconi	-1 616,96	0,00	0,00
Superficie terrazze	8 196,68	8 196,68	-1 200,01
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	1 525,44	-1 322,04	1 525,44
Giardino	0,00	-6 745,50	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1 506,06	-1 485,15	-5 011,49
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	204 987,73	211 839,64	200 097,61

Prezzo corretto medio (€.) 205 642,00

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) 5,87%

errore < 6% - accettabile

Stima da moniparametrica (€.) 240 696,00

Valore stimato (€.) 205 000,00

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in €. 205.642,00 ed in cifra tonda €. 205.000,00 (diconsi euro duecentocinquemila/00); la divergenza sui prezzi corretti è pari al 5,87%.

Tale valore dovrà essere necessariamente decurtato delle spese necessarie al ripristino della situazione di legittimità urbanistica, secondo quanto esposto paragrafo **C.2 - Regolarità urbanistica** della presente relazione.

Ciò detto, si determina pertanto in via definitiva il valore di mercato dell'immobile come segue:

Valore da MCA	€.	205.000,00
A detrarre ripristino legittimità edilizia-urbanistica	€.	5.000,00

Valore di mercato stimato €. **200.000,00**
(diconsi euro duecentomila/00)

E.5 - Valore a base d'asta

Riferendosi al quesito formulato dal G.d.E e tenuto conto dei fattori negativi in esso richiamati determinati da una vendita all'asta, si procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che si ritiene congruo quantificare nel 10% del Valore di mercato sopra determinato, da cui il seguente riepilogo:

- Valore di mercato	=	€.	200.000,00
- Detrazione 10%	=	€.	20.000,00
- Valore a base d'asta		€.	180.000,00

(diconsi euro centottantamila/00).

- Quota oggetto del pignoramento pari a 1/2

€.180.000,00 x 1/2 = €. 90.000,00

(diconsi euro novantamila/00).

F) ASSOGGETTAMENTO I.V.A./IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita dell'immobile in oggetto soggetta ad Imposta di registro.

G) CARATTERISTICHE IMMOBILE D.M. 02/08/69

L'abitazione in oggetto non rientra nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

H) DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART.9 DLGS 122/05

Per l'immobile in oggetto non sussistono condizioni che possano legittimare un eventuale diritto di prelazione.

I) CIRCOSTANZE OSTATIVE ALLA VENDITA

Lo scrivente ritiene che l'incompleta continuità nelle trascrizioni, dovuta alla **mancata trascrizione della Denuncia di Successione della sig. ra _____**

_____ madre dante causa dell'esecutato sig.

presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno, costituisca **elemento ostativo** all'emissione dell'Ordinanza di vendita per l'immobile in oggetto.

L) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi e tutte le loro caratteristiche e peculiarità, nonché i comodi che essi offrono.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con Lettere Raccomandate e con PEC in data 08.02.2023.

(all. n.27)

In coscienzioso adempimento dell'incarico, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni ed elencando di seguito gli allegati alla presente, il sottoscritto distintamente ossequia ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Cecina, 08.02.2023

L'ESPERTO
Geom. Paolo Gremigni

Allegati:

- n. 01 Incarico – nomina
- n. 02 Giuramento – Accettazione
- n. 03 Verbale di sopralluogo
- n. 04 Comunicazione AdE – Contratti affitto
- n. 05 Richiesta accesso atti Comune Livorno n.1

- n. 06 Richiesta accesso atti Comune Livorno n.2
- n. 07 Vista aerea-aerofotogrammetria
- n. 08 Scrittura cessione in uso gratuito
- n. 09 Rilievo dello stato attuale
- n. 10 Documentazione fotografica
- n. 11 Visura storica CF passo comune
- n. 12 Estratto mappa catastale
- n. 13 Planimetria catastale
- n. 14 Visura storica appartamento
- n. 15 Estratti Piano Strutturale
- n. 16 Estratti Regolamento Urbanistico
- n. 17 P.E. 19514-1950
- n. 18 P.E. 33220-1955
- n. 19 P.E. 20618-1985
- n. 20 Modello Abusi edilizi
- n. 21 Comparabile 1
- n. 22 Comparabile 2
- n. 23 Comparabile 3
- n. 24 Quotazioni OMI
- n. 25 Quotazioni Borsino Immobiliare
- n. 26 Prospetto riassuntivo
- n. 27 Trasmissione alle parti

