

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT./SSA SIMONA CAPURSO

----- ◇ -----

Esecuzione immobiliare n° 109/2024 R.G.

– Promossa da:

XXXXXXXXXX(CF: XXXXXXXXXXXX, PI:
XXXXXXXXXX), Avv.to Avv. XXXXXXXXXXX XXXXXX)

– contro:

XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXcod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX

– esperto stimatore: Ing. Maurizio Filippini

– Data Decreto di nomina: 6/8/2024

– Data trasmissione giuramento: 7/8/2024

– Data udienza ex 569 cpc: 9/1/2025 differita al 20/02/2025

----- ◇ -----

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un abitazione civile di tipo popolare posta nel comune di Livorno, Via Scali del Monte Pio civico 23 piano terzo, identificata al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 157 sub.53 consistenza 3,5 vani catastali. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno-angolo cottura, camera, disimpegno, bagno-wc e ripostiglio, oltre a piccolo piano ballatoio con scala di accesso dalla camera, ove è presente un ripostiglio, un locale servizio ed un soppalco in legno.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	CF: XXXXXXXXXX , PI: XXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	Avv. XXXXXXXXX XXXXXX, CF: XXXXXXXXXX

CREDITORE INTERVENUTO

Agenzia delle Entrate – Riscossione - Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXX XXXXX XXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI
Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
Dal	A favore di	XXXXXX XXXXX XXXXX				
18/12/2000	Notaio	Marina Pesarin	data	18/12/2000	repertorio	5248
al	TRASCRIZIONE					
Oggi	Ufficio	Livorno	data	19/12/2000	n. particolare	12342
Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXXXXXX XXXXX				
20/03/1996	notaio	Giovanni Riccetti	data	20/03/1996	repertorio	7351
al	TRASCRIZIONE					
18/12/2000	Ufficio	Livorno	data	21/03/1996	n. particolare	1979

Relativamente ad ½ della Proprietà

Periodo dal 20/03/1996 al Oggi	ATTO COMPRAVENDITA						
	A favore di	XXXXXX XXXXX XXXXX					
	notaio	Giovanni Riccetti	data	20/03/1996	repertorio	7351	
	TRASCRIZIONE						
	Ufficio	Livorno	data	21/03/1996	n. particolare	1979	

Relativamente ad ½ della Proprietà

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Dal sopralluogo effettuato non risultano difformità edilizie per quanto riguarda il piano dell'appartamento, ma per quanto riguarda invece il piano "ballatoio" si ha corrispondenza per quanto riguarda la parte in muratura, ma la tavola di concessione non riporta un soppalco in legno che invece era presente durante il sopralluogo.

Tale soppalco, in struttura lignea, ha una superficie di circa 8,60 mq e non è mai rappresentato nelle pratiche edilizie reperite e perciò è da ritenere privo di titolo abilitativo.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	SI
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

Si segnala che in data 25/10/2024 è stata trascritta - Registro Particolare 12875 Registro Generale 18047 - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. N. 66/2024 del 11/07/2024.

La sentenza dichiara aperta la liquidazione giudiziale nei confronti di XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX & C SAS e dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXX XXX e XXXXXXX XXXXX XXXXX.

Trattasi di una causa potenzialmente ostantiva, spetta ovviamente al G.E. Stabilire o meno la prosecuzione della Procedura Esecutiva.

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota			
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	26/01/2017
	Data scadenza	15/01/2021
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	430,00 €

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
--	----	--	----

Note: Il 15/01/2021 era la prima scadenza contrattuale ed il contratto si rinnovava per altri 4 anni e quindi fino al 15/01/2025 seppur senza che sia stata registrata la proroga. Dal 16/01/2025 sarebbe dovuto scattare il rinnovo tacito alla seconda scadenza ed i termini per il rinnovo o la rinuncia scadevano contrattualmente 6 mesi prima, quindi il 15/07/2024.

In data 27/06/2024, prima del suddetto termine, veniva trascritto il Pignoramento e di conseguenza, non avendo il G.E. autorizzato il custode a rinnovare la locazione, la posizione del conduttore cessa di essere assistita da un titolo giuridico efficace.

Sulla base di quanto sopra a parere dello scrivente l'immobile è occupato in ragione di titolo non più opponibile alla procedura esecutiva, **ma il G.E. potrà meglio valutare tale circostanza**

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

<p>Abitazione civile di tipo popolare posta nel comune di Livorno, Via Scali del Monte Pio civico 23 piano terzo, identificata al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 157 sub.53 consistenza 3,5 vani catastali.</p> <p>All'appartamento si accede da un disimpegno condominiale con ingresso sul vano scale in corrispondenza del terzo piano.</p> <p>L'appartamento è attualmente composto da un vano di ingresso, soggiorno-angolo cottura, camera, disimpegno, bagno wc e ripostiglio, si ha inoltre un piccolo piano ballatoio con scala di accesso dalla camera, ove è presente un ripostiglio, un locale servizio ed un soppalco in legno che si proietta sopra la camera. Dal soggiorno è possibile accedere ad un piccolo balcone tramite uno scalino ed una porta-finestra. L'altezza interna dei vani varia da m.2,56 circa nell'ingresso a m.4,25 nel soggiorno-angolo cottura e nella camera (h=m2,20 nel tratto sotto il soppalco) per poi scendere nel ripostiglio a m.2,4 e nel bagno a m. 2,82. Al piano ballatoio l'altezza è di circa m.2,08 tranne un piccolo tratto sottoscala con altezza variabile.</p>
--

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	122.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	5.000,00
Debiti condominiali	2.000,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	115.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	99.600,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	5.000,00
Debiti condominiali	2.000,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	92.600,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

INDICE

PREMESSE.....	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
A) ANALISI PRELIMINARE.....	8
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.....	8
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.....	9
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.....	11
A.4. Gravami sulla proprietà.....	15
A.5. Stato di possesso.....	16
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale.....	18
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento.....	18
A.8. Pendenze giudiziarie.....	18
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.....	19
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	21
B.1. Descrizione del bene.....	21
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte.....	23
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione.....	24
C) STIMA DEL BENE.....	25
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti.....	25
C.2. Scelta del procedimento di stima.....	25
C.3. Determinazione del valore di mercato.....	26
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.....	29
D CONCLUSIONI.....	30
ELENCO ALLEGATI.....	31

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Filippini

p r e m e s s o

- che con atto in data 6/8/2024 fu, dall'Ill.mo Dott.sa Emilia Grassi, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nominato Esperto Stimatore;
- che in data 7/8/2024 accettò l'incarico e prestò rituale giuramento;
- che nel decreto del 6/8/2024 fu incaricato di rispondere con relazione scritta ai quesiti riportati nell'allegato1 della presente perizia.
- Che in data 8/11/2024 fu possibile, insieme al nominato custode Istituto Vendite Giudiziarie – nella persona del proprio incaricato Dott. XXXXX XXXX- effettuare l'accesso all'immobile, e che contestualmente fu effettuato un rilievo dei locali di cui trattasi;
- Che lo scrivente ha effettuato ogni attività di ricerca nei diversi Uffici al fine di reperire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti formulati, in particolare:
 - Ha ricercato le pratiche edilizie afferenti l'immobile tramite accesso presso il comune di Livorno avvenuto in data 4/11/2024;
 - Ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni e visure catastali presso l'agenzia del Territorio di Livorno relativamente all'immobile interessato dalla procedura;
 - Ha richiesto all'amministratore del condominio i dati relativi alla situazione condominiale.
 - a richiesto i certificati relativi agli occupanti ed il certificato di stato civile dell'esecutata presso il Comune di Livorno;
 - Ha provveduto ad acquisire copia dell'atto con cui l'esecutata acquistava l'immobile;
 - Ha provveduto alla ricerca di beni comparabili ed all'esame dei relativi dati
- Che ritiene ad oggi, di avere acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico affidatogli;

T u t t o c i ò p r e m e s s o, e s p o n e

come appresso, le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

In data 16/01/2025 è stata depositata la relazione e in data 17/01/2024 sono pervenute delle note da parte dell'Avv. XXXXXXX XXXX che hanno comportato una correzione della relazione depositata.

* * *

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobiliare oggetto di analisi.

Il pignoramento ha per oggetto l'intero della piena proprietà di un abitazione civile di tipo popolare posta nel comune di Livorno, Via Scali del Monte Pio civico 23 piano terzo, identificata al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 157 sub.53 consistenza 3,5 vani catastali

Tale appartamento si trova al terzo piano di un fabbricato condominiale costituito da 5 piani fuori terra di cui il piano terra essenzialmente occupato da fondi commerciali ed i restanti piani da appartamenti residenziali. L'accesso all'immobile avviene da un portone condominiale posto al civico 23 di Via Scali del Monte Pio – (Livorno)

Si riporta a seguire una sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali:



Tale immobile è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX ed è stato acquistato come segue:

- per 1/2 di proprietà con atto di compravendita del 20/03/1996 ai rogiti del Notaio RICCETTI Giovanni con sede in LIVORNO (LI) Repertorio n. 7351 registrato al n.

959 in data 17/04/1996 (allegato 14). Con tale atto veniva acquistato l'immobile insieme al Sig. XXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/2 ciascuno.

- per 1/2 di proprietà con atto di compravendita del 18/12/2000 ai rogiti del Notaio PESARIN Marina con sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 5248 – Registrato al 99 in data 05/01/2001 (allegato 15).

In entrambi i casi l'acquisto ha riguardato l'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 16A part. 1048 sub.53 consistenza 3,5 vani catastali, ma in data 23/02/2007 si è avuta una VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE e l'identificativo è divenuto quello attuale: Foglio 93 part. 157 sub.53.

Il pignoramento ha riguardato entrambi gli identificativi.

Come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Livorno (allegato 21) la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXX risulta coniugata con XXXXXXXX XXXXX a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX e quindi in data posteriore all'acquisto dell'immobile.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'abitazione posta nel comune di Livorno identificata al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 157 sub.53 riporta i seguenti dati catastali:

categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5vani, Sup. catastale -- mq e R.C. 271,14 €.

E risulta catastalmente intestata a

- XXXXXXXX XXXXXX XXXXXnata a LIVORNO (LI) il 23/10/1969 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- Atto del 18/12/2000 Pubblico ufficiale PESARIN Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 5248 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 99 registrato in data 05/01/2001 - C.V. Voltura n. 12113.1/2001 - Pratica n. 39683 in atti dal 11/03/2002.

Gli attuali dati derivano dalle seguenti variazioni

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/02/2007 Pratica n. LI0026188 in atti dal 23/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 7456.22/2007).

L'identificativo Foglio 16A part. 1048 sub.53 diviene Foglio 93 part. 157 sub.53

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario: La rendita di 0,38€ passa a 271,14€
 - VARIAZIONE del 30/07/1990 in atti dal 06/06/1991 FRAZ E FUS (n. 11032.1/1990)
- Nell'atto di acquisto del 20/03/1996 risulta che l'unità immobiliare è derivata per

In allegato7 sono riportate le visure storiche catastali Foglio 16A part. 1048 sub.53 e Foglio 93 part. 157 sub.53.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al catasto sia la planimetria afferente il Foglio 16A Part. 1048 sub.53 sia quella afferente il Foglio 93 part. 157 sub.53 ed è stata fornita solo la prima delle due.

La planimetria presente al catasto è stata redatta dal Geom. XXXX XXXXXXXX in data 4/5/1983 presentazione: 2/06/1983 e non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto il 2/6/1983 allo stato attuale si riscontrano le seguenti difformità:

- Assenza di una parete divisoria tra soggiorno ed angolo cottura
- Diversa posizione e forma parete divisoria tra soggiorno e camera
- Ingresso più corto rispetto al precedente corridoio a comune
- Presenza di aperture sulla parete perimetrale
- Diverse altezze e presenza del piano ballatoio
- Piccole differenze di rappresentazione grafica

Le difformità descritte richiedono aggiornamento catastale

Non sono presenti elaborati planimetrici relativi al Foglio 93 Part. 157, mentre per il Foglio 16A Part- 1048 (precedente identificativo) sono presenti al catasto ben 4 elaborati planimetrici, tutti presentati nel 2001, ma riguardano altre porzioni del fabbricato condominiale ed in nessuno di essi è rappresentato il subalterno oggetto di esecuzione: Si riporta in allegato6 l'elaborato planimetrico più recente (22/10/2001).

L'immobile pignorato è inserito al P.3 di un fabbricato composto da n.7 U.I. disposte su 4 piani oltre al P.T. e fruenti dell'androne di ingresso e del corpo scale come parti comuni. Nell'atto di provenienza, per il bene pignorato non sono indicate pertinenze, ma è riportata una frase di rito *“con tutti i suoi annessi, connessi, accessioni, pertinenze, parti condominiali, servitù attive e passive e, in breve, con tutto ciò che alla proprietà stessa è relativo e attinente”*.

L'immobile confina al piano con gli appartamenti adiacenti (Sub.57) oltre che con il disimpegno condominiale e la chiostra comune.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio toponomastica del Comune di Livorno risulta che il fabbricato abbia l'attuale indirizzo (Via Scali del Monte Pio n.23) dal 26/04/1957, mentre in precedenza, dal 1901, l'indirizzo fosse Scali del Monte Pio n.4.

Semberebbe quindi che l'intero fabbricato sia stato realizzato antecedentemente al 1901 e non sono state reperite pratiche edilizie per la realizzazione dell'edificio, che peraltro era già presente sulle mappe catastali di impianto:



Estratto di mappa di impianto del foglio 16-A

Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non risultano diritti demaniali o usi civici.

La documentazione reperita presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno comprende le seguenti pratiche:

N.Pratica	Protocollo	Tipo	Creazione	Oggetto	Indirizzo	Titolare
21623	16398	DIA	02/05/1996	ART. 9 D.L. 154/96 - MODIFICHE INTERNE APPARTAMENTO ALLEGATO AL PROT. 27998/96. (MV-88)	SCALI DEL MONTE PIO N. 23	XXXXXXXX XXXXXXXX
22420	27998	CONCEDIL	03/08/1996	RISANAMENTO IGIENICO-SANITARIO E MODIFICA DI PROSPETTO EDIFICIO ANTECEDENTE AL 1925 - (RG-MV)	SCALI DEL MONTE PIO N. 23	XXXXXXXX XXXXXXXX

Dall'esame di detta documentazione risulta una relazione di asseverazione del Geom. XXXX XXXXXXX in cui viene citata una concessione edilizia n. 193 del 20/08/1990 rilasciata a XXXX XXXXXXX con variante del 24/01/1994.

Da ulteriori approfondimenti è emersa anche che è stata acquisita agli atti del Comune di Livorno una istanza di condono ex L. 47/85 - prot. 40556/86 a nome XXXX XXXXXXX per l'u.i. ubicata in Scali del Monte Pio, 23, mentre la ricerca ha avuto esito negativo per la ricerca di condoni ex L. 724/94 ed ex L.R. n. 53/2004 condotta per indirizzo e civico, così come ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari.

A seguito dell'accesso effettuato in data 4/11/2024 sono state visionate le pratiche n.21623 e 22420 sopra descritte presentate nel 1996 trattandosi delle ultime due pratiche in ordine cronologico e l'ultima è una concessione edilizia (concessione 718 del 24/10/1996).

Dalla documentazione presente all'interno del faldone della pratica n.21623 - Prot. 16398 (Vedasi allegato9) risulta che:

- La pratica è stata presentata il 2/5/1996 e trattasi di una D.I.A. presentata in base all'art. 9 comma 7 D.L. 154/96.
- Dalla relazione del Geom. XXXX XXXXXXX si deduce che i lavori fossero:
 - Demolizione e ricostruzione di porzione di solaio
 - Rifacimento completo del locale Bagno-WC
 - Demolizione controsoffitto lasciando la struttura del solaio a vista
 - Trattamento dei soffitti con sabbiatura e successiva protezione
 - Sostituzione della pavimentazione

Con tale pratica veniva realizzata una prima parte dei lavori che poi sono stati "completati" con la pratica n.22420, tant'è che entrambe le pratiche sono state archiviate insieme.

Dalla documentazione presente all'interno del faldone della pratica n.22420 - Prot. 27998 (Vedasi allegato10) risulta che:

- La domanda è stata presentata in data 3/8/1996 ed aveva per oggetto "*MODIFICA DI PROSPETTO – RISAN. IGIENICO/SANITARIO*".
- Dalla relazione del Geom. XXXX XXXXXXX si deduce che i lavori fossero:
 - Lavori di manutenzione ordinaria inerenti il restauro del balcone esistente con sostituzione della ringhiera e del serramento con persiana;
 - Apertura di finestrini a lato del balcone di dimensione 60cmx60cm con nuovi serramenti;
 - Spostamento di un finestrino a servizio del ripostiglio piano ballatoio con sostituzione serramento e persiana;

- Installazione di una porta nel vano ripostiglio al piano ballatoio con realizzazione di alcuni impianti idrici e rivestimenti.

Il tutto come risulta anche dagli elaborati grafici presenti all'interno del faldone (piante prospetti e sezioni stato attuale e piante prospetti e sezioni stato modificato).

- All'interno del faldone è presente la minuta della concessione edilizia rilasciata (N. 718 del 24/10/1996).

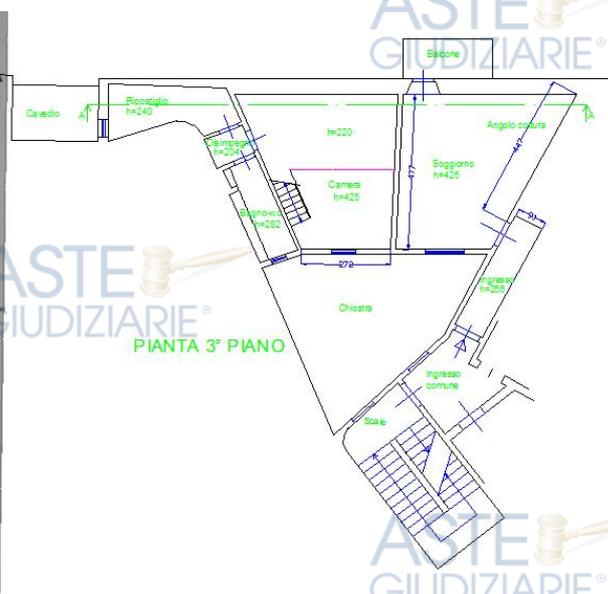
Di entrambe le pratiche all'interno dei faldoni non è stata reperita la comunicazione di Fine Lavori e neppure qualcosa che desse evidenza dell'accatastamento finale.

Da ulteriori ricerche non è stato possibile reperire documentazione attestante l'abitabilità e l'agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione.

Dal sopralluogo effettuato non risultano difformità edilizie rispetto a quanto riportato nel pratica n.22420 per quanto riguarda il piano dell'appartamento in quanto la tavola dello stato modificato corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto rilevato:



Tavola concessione



Rilievo effettuato

Per quanto riguarda invece il piano "ballatoio" si ha corrispondenza per quanto riguarda la parte in muratura, ma la tavola di concessione non riporta un soppalco in legno che invece era presente durante il sopralluogo:



Tavola concessione



Rilievo effettuato

Tale soppalco, ha una superficie di circa 8,60 mq e si sviluppa con forma trapezoidale con le basi di circa 3,18m e 4,26m con altezza di 2,32m: ha una struttura in legno e l'altezza sotto di esso è circa 220cm mentre l'altezza superiore è di circa 208cm (200 cm sotto travetto).

In allegato 11 è riportata una rappresentazione dello stato reali dei luoghi.

Nelle tavole dello STATO ATTUALE (timbrate 2 maggio 1996 e 3 agosto 1996) presenti nelle due pratiche edilizie n. 21623 e 22420 il soppalco non è mai rappresentato, così come non è rappresentato nelle tavole dello STATO MODIFICATO delle stesse pratiche edilizie. Per questo motivo è da ritenere la porzione di soppalco priva di titolo abilitativo.

La regolamentazione urbanistica attualmente vigente nel comune di Livorno comprende il Piano Strutturale SECONDA VERSIONE (PS2) e il Regolamento Urbanistico (R.U.).

Il Comune di Livorno ha inoltre proceduto alla adozione dei seguenti nuovi strumenti urbanistici: Variante al Piano Strutturale 2 in data 13/07/2023 e nuovo Piano Operativo in data 14/07/2023. Tali strumenti al momento non sono ancora definitivamente approvati e quindi non ancora vigenti.

Per l'immobile oggetto della presente relazione si hanno le seguenti prescrizioni: Nel PS2 (ved. All. 10) l'immobile è inserito nell'U.T.O.E. (Unità Territoriale Organica Elementare) n.1 - Pentagono - Venezia.

Le categorie di intervento prevalenti sono: Conservazione, recupero, riqualificazione, completamento.

Incrementi ammissibili:

All'interno dell'UTOE n.1 gli incrementi ammessi, che verranno disciplinati puntualmente dal Piano Operativo sono riconducibili a:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente, da definirsi in primo luogo sulla base del valore storico, documentale ed architettonico, di relazioni con il contesto urbano del singolo organismo edilizio; eventuali interventi di sostituzione edilizia, ove consentiti dal Piano Operativo, dovranno comunque rispettare gli allineamenti alla rete viaria di impianto storico;

- interventi, i cui caratteri saranno oggetto di più approfondita definizione a cura del Piano Operativo, previsti nelle aree di intervento individuate dal Piano Strutturale alla tavole STS 02.

Nel Regolamento Urbanistico l'immobile è classificato come edificio di pregio architettonico (gruppo 2) Art.7 NTA, e parzialmente come edificio con immagine storico-ambientale (gruppo 3) Art. 7 NTA, e normato all'interno dell'art.11 NTA Aree di impianto storico. Gli interventi ammissibili sono i seguenti:

nell'area di impianto storico:

- Per gli edifici del Gruppo 2: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.
- Per gli edifici del Gruppo 3: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia DI e D2 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 16A Particella 1048 Subalterno 53 (precedente intestazione catastale) risultano:

- ISCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 4445 Registro Generale 20699 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Tale mutuo, in base a quanto riportato nel contratto del 10/02/2005, è stato estinto al momento della stipula del nuovo contratto di mutuo.
- ISCRIZIONE del 14/02/2005 - Registro Particolare 804 Registro Generale 3134 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della XXXXXXXX XXXXXX

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 93 - Particella 157 - Subalterno 53 (attuale intestazione catastale) risultano:

ISCRIZIONE del 20/11/2017 - Registro Particolare 3233 Registro Generale 18048 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della XXXXXXXX XXXXXX

- TRASCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 12875 Registro Generale 18047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 66/2024 del 11/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

La sentenza dichiara aperta la liquidazione giudiziale nei confronti di XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXX e dei soci illimitatamente responsabili
XXXXXXXX XXX e XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX

Su entrambi gli identificativi catastali risulta inoltre presente la TRASCRIZIONE del 27/06/2024 - Registro Particolare 8013 Registro Generale 11198 relativa al pignoramento afferente alla presente procedura.

L'edificio che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione è classificato dal regolamento urbanistico parzialmente come edificio con valore di immagine storico ambientale (gruppo3) (art. 17).

Nell'atto di provenienza, per il bene pignorato non sono indicati vincoli specifici o servitù, ma è riportata una frase di rito *“con tutti i suoi annessi, connessi, accessioni, pertinenze, parti condominiali, servitù attive e passive e, in breve, con tutto ciò che alla proprietà stessa è relativo e attinente”* per cui non si possono escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati attigui e comunque connessi, anche reciproche, che possono derivare da necessità costruttive quali quelle di vedute, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili.

A.5. Stato di possesso

Al momento dell'accesso, in casa veniva rinvenuta la presenza di un terzo (Sig. XXXXX XXXXXXXX), il quale dichiarava di essere di essere ospite dell'intestatario del contratto di locazione Sig. XXXXX XXXXXXXX che al momento si trovava in Gran Bretagna (vedasi dichiarazione dell'occupante in allegato2).

Contattato telefonicamente il Sig. XXXXX XXXXXXXX inviava tramite Whatsapp all'incaricato dell'IVG Dott. XXXXXXX delle foto del contratto di locazione.

Sulla base delle ricerche effettuate presso gli uffici dell'A.D.E. in data 12/11/2024 la stessa A.D.E. comunicava che (Allegato 17): *“da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX (cf XXXXXXXXXXXXXXX) in qualità di dante causa risulta registrato il seguente contratto di locazione riguardante l'immobile situato a Livorno in Scali del Monte Pio 23 iscritto al foglio 93 particella 157 sub 53*

- in data 26 Gennaio 2017 al numero 626 serie 3T a favore di XXXXX XXXXXXXX con decorrenza 16 Gennaio 2017 e fino al 15 Gennaio 2021, per un canone annuo di € 5.160,00

Non è stata trasmessa la proroga del contratto ma il locatario XXXXX XXXXXXXX risulta ancora residente all'indirizzo Scali del Monte Pio 23".

Il certificato di residenza, rilasciato dal Comune di Livorno in data 19/11/2024 (allegato21), riporta che XXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) nato il XXXXXXXX in XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Risulta iscritto all'indirizzo: SCALI DEL MONTE PIO N. 23 - Interno: 5 - Comune LIVORNO (LI).

Pertanto, l'immobile risulta essere occupato da un terzo in forza di un contratto di locazione registrato in data in data 26/01/2017 (in data antecedente al pignoramento trascritto in data 27/06/2024) nel possesso condiviso tra il conduttore ed il Custode I.v.g..

L'importo mensile del canone di locazione è contrattualmente stabilito in € 430,00 comprensivo di spese condominiali.

L'affitto medio nella zona di Piazza della Repubblica è indicato dai principali borsini immobiliari in circa 10,17 €/mq/mese e nelle quotazioni OMI del 1° semestre 2024 è indicato come compreso tra 5,4 e 6,6 €/mq/mese per le abitazioni di tipo economico e tra 6,4 e 8,9 €/mq/mese per le abitazioni di tipo civile.

Considerando che la superficie commerciale dell'appartamento è di 69 mq il valore unitario del canone di affitto corrisponde a $430/69 = 6,23$ €/mq/mese.

Tale valore è in linea con i parametri forniti dall'O.M.I. per il primo semestre 2024, ma inferiore agli attuali prezzi di mercato. Considerando che il contratto è del 2017 e non prevede aumenti contrattuali (cedolare secca), che i valori di locazione dell'O.M.I. per il primo semestre 2017 risultano compresi tra 5,4 e 6,6 €/mq/mese per le abitazioni di tipo economico e tra 5,8 e 8,6 €/mq/mese per le abitazioni di tipo civile, possiamo considerare congruo il canone di locazione.

Il 15/01/2021 era la prima scadenza contrattuale ed il contratto si rinnovava per altri 4 anni e quindi fino al 15/01/2025 seppur senza che sia stata registrata la proroga. Dal 16/01/2025 sarebbe dovuto scattare il rinnovo tacito alla seconda scadenza ed i termini per il rinnovo o la rinuncia scadevano contrattualmente 6 mesi prima, quindi il 15/07/2024.

In data 27/06/2024, prima del suddetto termine, veniva trascritto il Pignoramento e di conseguenza, non avendo il G.E. autorizzato il custode a rinnovare la locazione, la posizione del conduttore cessa di essere assistita da un titolo giuridico efficace.

Sulla base di quanto sopra a parere dello scrivente l'immobile è **occupato in ragione di titolo non più opponibile alla procedura esecutiva**, ma il G.E. potrà meglio valutare tale circostanza.

Dalla targa rinvenuta nell'androne il condominio risulta amministrato da XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXa cui, in data 18/11/2024, il sottoscritto ha inviato una PEC per conoscere,
con riferimento all'appartamento in oggetto:

- *se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura;*
- *la quota ordinaria e la sua periodicità,*
- *se ci sono state spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate,*
- *se sono presenti debiti condominiali relativi agli ultimi due anni e, in caso positivo, a quanto ammontano*

ed è stato allegato il modulo predisposto dal Tribunale di Livorno da utilizzare per la risposta.

In data 20/12/2024 l'amministratore rispondeva allegando il prospetto compilato (allegato18)

da cui si evince

- il fabbricato non è dotato di un regolamento condominiale;
- all'unità immobiliare afferisce una quota di 87,66 millesimi;
- che la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile è di € 107,07 bimestrali e che la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXXnon è in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal 01/01/2024 per un importo complessivo di € 1868,26.
- Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il redigendo decreto di trasferimento, dovrà essere assoggettato ad imposta di Registro. Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali, ove ne ricorrano i requisiti, l'acquirente può usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

Il trasferimento di detto immobile non è soggetto ad I.V.A..

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalla documentazione in atti risulta che è presente una liquidazione giudiziale N.RG 22/2024 e che con sentenza del tribunale di Livorno in data 11/7/2024 è stata dichiarata la liquidazione giudiziale di XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX. – Società in accomandita Semplice e dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXX XXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) e la procedura è nella fase di dichiarata liquidazione giudiziale.

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 16 Particella 1048 Subalterno 53 risultano:

1. TRASCRIZIONE del 21/03/1996 - Registro Particolare 1979 Registro Generale 3299
Pubblico ufficiale RICCETTI GIOVANNI Repertorio 7351 del 20/03/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
La Signora XXXXXXXX XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ed il
Signor XXXXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) acquistavano dalla
Signora XXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) la quota di ½ ciascuno della
proprietà dell'immobile censito al Catasto FABBRICATI del Comune di Livorno al
Foglio 16 Particella 1048 Subalterno 53 Consistenza 3.5 vani - Natura A4 Indirizzo
SCALI DEL MONTE PIO N. civico 23 Piano 3
2. ISCRIZIONE del 21/03/1996 - Registro Particolare 545 Registro Generale 3300
Pubblico ufficiale RICCETTI GIOVANNI Repertorio 7352 del 20/03/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Annotazione n. 1971 del 18/07/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 16A Particella 1048 Subalterno 53 risultano:

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 12341 Registro Generale 20697
Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Repertorio 5247 del 18/12/2000
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
2. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 12342 Registro Generale 20698
Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Repertorio 5248 del 18/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
La Signora XXXXXXXX XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
acquistava dal Signor XXXXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) la
quota di ½ della proprietà dell'immobile censito al Catasto FABBRICATI del Comune di
Livorno al Foglio 16A Particella 1048 Subalterno 53 Consistenza 3.5 vani - Natura A4 -
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Indirizzo SCALI DEL MONTE PIO N. civico 23
Piano 3 - In regime di SEPARAZIONE DEI BENI.
3. ISCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 4445 Registro Generale 20699
Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Repertorio 5249 del 18/12/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Tale mutuo, erogato dalla Banca Commerciale Italiana, in base a quanto riportato nel contratto del 10/02/2005 depositato in atti, è stato estinto al momento della stipula del nuovo contratto di mutuo, ma l'iscrizione è ancora presente.

4. ISCRIZIONE del 14/02/2005 - Registro Particolare 804 Registro Generale 3134
Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Repertorio 40031 del 10/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
A favore della XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) contro
XXXXXXXX XXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
5. TRASCRIZIONE del 27/06/2024 - Registro Particolare 8013 Registro Generale 11198
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2268 del 23/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
relativa al pignoramento afferente alla presente procedura.

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 93 - Particella 157 - Subalterno 53 (attuale intestazione catastale) risultano:

1. ISCRIZIONE del 20/11/2017 - Registro Particolare 3233 Registro Generale 18048
Pubblico ufficiale ELEFANTE EMANUELA Repertorio 2929/2436 del 17/11/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
a favore della XXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXX
XXXXXX XXXXXX(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in qualità di terzo datore di
ipoteca.
2. TRASCRIZIONE del 27/06/2024 - Registro Particolare 8013 Registro Generale 11198
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2268 del 23/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
relativa al pignoramento afferente alla presente procedura.
3. TRASCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 12875 Registro Generale 18047
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 66/2024 del 11/07/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE

La sentenza dichiara aperta la liquidazione giudiziale nei confronti di XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX e dei soci illimitatamente responsabili
XXXXXXXX XXX e XXXXXX XXXXX XXXXX

In allegato 16 sono riportate le ispezioni ipotecarie e copia della sentenza di apertura della
Liquidazione Giudiziale.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In seguito al sopralluogo del 8/11/2024 lo scrivente ha potuto effettuare il rilievo dell'immobile e visionarlo sia internamente che esternamente. La relativa documentazione fotografica è riportata nell'allegato 8.

Tale appartamento si trova al terzo piano di un fabbricato condominiale costituito da 5 piani fuori terra di cui il piano terra essenzialmente occupato da fondi commerciali ed i restanti piani da appartamenti residenziali. L'accesso all'immobile avviene da un portone condominiale posto al civico 23 di Via Scali del Monte Pio (Livorno)

Dopo un piccolo androne condominiale iniziano le scale a doppia rampa che permettono di salire ai vari piani. All'appartamento si accede da un disimpegno condominiale con ingresso sul vano scale in corrispondenza del terzo piano.

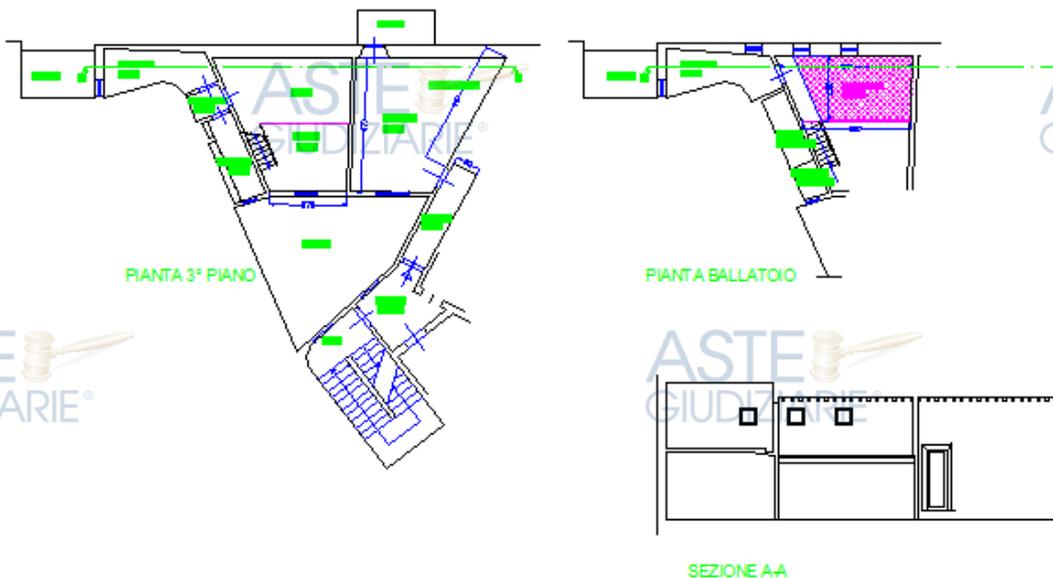


L'appartamento è attualmente composto da un vano di ingresso, soggiorno-angolo cottura, camera, disimpegno, bagno wc e ripostiglio, piano ballatoio con scala di accesso dalla camera e sul piano ballatoio un ripostiglio, un locale servizio (con parte terminale in un sottoscala) ed un soppalco in legno che si proietta sopra la camera. Dal soggiorno è possibile accedere ad un piccolo balcone tramite uno scalino ed una porta-finestra.

L'altezza interna dei vani varia al piano terzo da m.2,56 circa nell'ingresso a m.4,25 nel soggiorno-angolo cottura e nella camera (h=m2,20 nel tratto sotto il soppalco) per poi scendere nel ripostiglio a m.2,4 e nel bagno a m. 2,82. Al piano ballatoio l'altezza è di circa m.2,08 tranne un piccolo tratto sottoscala con altezza variabile.



Di seguito è riportata la rappresentazione dello stato reale dei luoghi (vedi allegato 11).



Complessivamente la superficie utile netta dei locali dell'appartamento è di circa 68,67 mq così ripartita:

APPARTAMENTO		BALLATOIO		TOTALE	
	mq				
Ingresso	3,48	Ingresso	1,70		
Soggiorno - Angolo cottura	19,40	soppalco	8,41		
Camera con scala	18,27	Ripostiglio	5,11		
Bagno	3,64	Servizio	2,37		
Disimpegno	1,18				
Ripostiglio	5,11				
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE	51,08	mq	17,59	mq	68,67
				mq	mq

La **superficie commerciale**, considerando anche i muri interni, ed il 50% dei muri esterni comuni, e ragguagliando la parte a soppalco ed il balcone è di circa 69 mq, così come la **superficie catastale** (che peraltro non è riportata nelle visure).

	mq	Coeff	mq Ragguagliati
Sup. al lordo muri - 50% muri comuni	63,82	1	63,82
Ballatoio altezza inferiore 2,40m	27,92	0,15	4,19
Balcone fino a 25 mq	3,33	0,25	0,83
Superficie commerciale			69 mq

Gli infissi delle finestre della camera sono in parte in alluminio (porta-finestra balcone, bagno, ripostiglio) ed in parte in legno (soggiorno e camera): Le porte interne e di ingresso sono in legno tamburato.

Il pavimento è con piastrelle in cotto rettangolari uguali in tutto l'appartamento e posate dritte sfalzate. Nel bagno si ha un rivestimento ceramico fino all'altezza di circa due metri, inoltre è presente una piccola porzione di rivestimento in prossimità dell'angolo cottura e acquaio.

Il soffitto nei vani principali mostra a vista l'orditura del solaio (travi, travetti e pannelle), mentre negli altri locali è intonacato. Nel bagno si hanno distacchi di pittura a soffitto, segno di pregresse infiltrazioni in quanto al momento del sopralluogo il soffitto non era bagnato.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idraulico, nonché di impianto termico con caldaia a metano e termosifoni in alluminio. La caldaia è collocata nei pensili dell'angolo cottura con scarico in parete in prossimità del balcone.

L'impianto elettrico non è particolarmente vecchio, ma non sono state reperite certificazioni.

Al momento del sopralluogo è stato possibile visionare l'A.P.E. allegato al contratto di locazione da cui risulta che l'unità immobiliare ricade in classe "G" con un valore dell'EP_{gl,nren} di 218,7170 Kwh/m²anno

L'appartamento si presenta con uno stato di conservazione medio, ma da una sommaria visita non sono stati rilevati problemi strutturali o infiltrazioni di acqua, ad esclusione del soffitto del bagno dove sono presenti distacchi di pittura.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al terzo piano di un fabbricato condominiale costituito da 5 piani fuori terra di cui il piano terra essenzialmente occupato da fondi commerciali ed i restanti piani da appartamenti residenziali.

L'immobile, di antica edificazione, è il tipico multipiano in linea, è realizzato in muratura portante con solai tradizionali in legno e tetto a padiglione con tegole in laterizio. Le facciate sono

intonacate e gli infissi sono muniti di persiane di vario tipo, le scale interne sono in pietra e non c'è ascensore.

L'immobile fa parte di un edificio dotato di un unico affaccio su scali del Monte Pio, che in quel punto presenta un allineamento ad angolo, dovuto alla originaria presenza di fortificazioni: i restanti fronti sono posti a confine con i fabbricati adiacenti o si affacciano su una chiostra interna.

Nel corso degli anni si sono avuti diversi interventi edilizi, ivi compresi quelli di frazionamento che hanno generato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Gli esterni si presentano in normale stato di conservazione, con alcune "sbollature" di intonaco in corrispondenza dello spigolo ovest del fabbricato.



Gli spazi comuni (androne di ingresso, corpo scale, disimpegno comune di ingresso al piano) presentano uno stato di conservazione buono.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Scali del Monte Pio n.23, nel rione Venezia della città di Livorno, in contesto centrale, eminentemente residenziale e commerciale, con caratteristiche di valore dal punto di vista storico, artistico e ambientale. Dista meno di 300 m da Piazza del Municipio e meno di 500 m dal porto di Livorno.

L'immobile è situato nel comune di Livorno, fascia Semicentrale, zona RIONE VENEZIA e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ha Codice zona: C4 - Microzona: 2 con Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Il contesto in cui ricade l'immobile è fortemente urbanizzato, caratterizzato da edilizia in gran parte risalente ai sec. XVI e XVII dove alcuni edifici danneggiati dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale sono stati totalmente ricostruiti.

Gli edifici presenti sono mediamente alti con una consistente densità edilizia e la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e artigianali di piccole dimensioni. Non appaiono evidenti problematiche gravi dovute a congestione del traffico veicolare o fenomeni definibili di degrado economico e sociale.

Il mercato immobiliare nel comune di Livorno, in base ai dati reperibili sul sito immobiliare.it mostra negli anni il seguente andamento:



Con un valore richiesto per gli immobili in vendita a novembre 2024 di 2.066 €/mq in aumento del 2,68% rispetto a novembre 2023. Nella zona di Centro il prezzo di vendita è indicato in 1.672 €/mq ed il prezzo dell'affitto in 10,17 €/mq/mese.

Il mercato immobiliare nella zona (zona C4, microzona 2), in base ai dati OMI è compreso tra 1.350 e 1.800 €/mq per abitazioni di tipo civile (1° semestre 2024) con gli stessi valori del secondo semestre 2023 (allegato19).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Data la consistenza del bene e la sua conformazione si ritiene non possibile la suddivisione in più lotti e pertanto si avrà un LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà dell'appartamento in oggetto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Poiché nella zona dove si trova il bene da stimare esiste un'ampia casistica di immobili simili, si è scelto di adottare il metodo di comparazione (Market Comparison Approach - MCA), quale modello per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento.

Infatti, dalle ispezioni effettuate sono state reperite moltissime trascrizioni per compravendite avvenute nell'ultimo semestre (per la precisione 56) relative al trasferimento di immobili abitativi situati nello stesso foglio di mappa catastale del bene oggetto di stima. Tra queste molte sono relative ad immobili situati a poca distanza dal bene da stimare.

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. Nello specifico si procederà al confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita, effettuato su base multiparametrica con riferimento ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionali.

C.3. Determinazione del valore di mercato

La ricerca di beni comparabili si è concentrata sulle compravendite avvenute negli ultimi mesi del 2024 nel foglio di mappa 93 del Comune di Livorno. Avendo reperito molte trascrizioni è stato possibile individuare immobili collocati in prossimità del bene da stimare (intorno a 100m).

Sono stati individuati vari comparabili di cui alla fine ne sono stati utilizzati tre che si ritiene garantiscano una buona affidabilità in quanto ubicati nelle vicinanze del bene e con caratteristiche abbastanza paragonabili tra loro e con il subject.

Comparabile1

TRASCRIZIONE del 24/09/2024 - Registro Particolare 11416 Registro Generale 15974 Pubblico ufficiale GROSSO GIANLUCA Repertorio 8654/6893 del 18/09/2024.

Atto di compravendita di un appartamento ubicato nel comune di Livorno Viale Caprera n. 21 piano 2 avente le seguenti caratteristiche:

- categoria A/4, classe 5[^], consistenza vani catastali 4,5, superficie catastale metri quadri 130 rendita Euro 418.33
- appartamento per civile abitazione al piano secondo avente accesso dalla seconda porta a sinistra per chi giunga sul pianerottolo salendo le scale, composto da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali con sovrastante sottotetto praticabile e non abitabile collegato da scala interna.
- L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due grandi locali, disimpegni ed un bagno oltre a terrazzo ed un sottotetto.
- Prezzo convenuto per la compravendita € 155.000,00

Comparabile2

TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 9030 Registro Generale 12649

Pubblico ufficiale LUCATTELLI ELEONORA Repertorio 6048/4014 del 08/07/2024

Atto di compravendita di un appartamento ubicato nel comune di Livorno viale Caprera n. 27 piano 1 avente le seguenti caratteristiche:

- appartamento categoria A/4, Classe 5, vani 2, superficie catastale mq. 43, rendita catastale Euro 185,92
- L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno
- Prezzo convenuto per la compravendita € 58.558,60

Comparabile3

TRASCRIZIONE del 01/08/2024 - Registro Particolare 9953 Registro Generale 13851

Pubblico ufficiale CAVALLINI MARCO Repertorio 147137/19033 del 30/07/2024

Atto di compravendita di un appartamento ubicato nel comune di Livorno, Scali del Ponte di Marmo n. 16 avente le seguenti caratteristiche:

- categoria A/2, classe 3^Δ, consistenza vani catastali 4,5, superficie catastale metri quadri 99 rendita Euro 673,98
- appartamento per civile abitazione al piano terzo di un fabbricato condominiale composto da due vani, cucina ed accessori
- Prezzo convenuto per la compravendita € 200.000,00

Per l'applicazione del procedimento si sono assunti i seguenti parametri:

- Data della compravendita: i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche abbastanza omogenee e vicine a quelle della stima (max 6 mesi), ad ogni caso si è considerato l'andamento del mercato immobiliare nel comune di Livorno - con un incremento annuo del 2,68%.
- Caratteristiche estrinseche ambientali relative alla zona ove è collocato il subject ed i comparabili: zona OMI e caratteristiche della collocazione del bene (presenza di zone verdi e panorama, qualità del costruito e presenza di servizi, accessibilità e vicinanza di grandi arterie. Tutti i beni fanno parte della stessa zona OMI.
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio (totale piani e vetustà)
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare: livello conservativo, livello di piano, presenza ascensore, numero bagni e complementi (balconi, giardino, terrazzo), impianto di riscaldamento e raffrescamento.
- Caratteristiche intrinseche commerciali: se libero o locato, taglio della superficie commerciale.

Sulla base di dette caratteristiche, applicando i relativi parametri come riportato nell'allegato 20, si ottiene la seguente tabella dove C.E.A. rappresenta le Caratteristiche Estrinseche Ambientali e C.I.P. rappresenta le Caratteristiche Intrinseche Posizionali:

<i>Unità</i>	<i>C.E.A.</i>	<i>C.I.P.</i>
Comparabile C1	1,10	0,33
Comparabile C2	1,10	0,46
Comparabile C3	1,00	0,35
Subject	1,00	0,27

I prezzi corretti noti per i comparabili risultano:

<i>VEETTORE PREZZI CORRETTI NOTI (€/mq)</i>	
Comparabile C1	1.398,20
Comparabile C2	1.486,57
Comparabile C3	1.817,18

Per cui risolvendo il sistema si ottiene il valore di mercato del soggetto riferito al lordo delle spese di regolarizzazione e dei debiti condominiali per la piena proprietà dell'intero immobile:

€/mq 1.767,46 x mq commerciali 69 = € 121.955,00 arrotondato € **122.000,00**.

Per quanto attiene le spese di regolarizzazione/demolizione, l'unico elemento che non trova legittimazione nelle pratiche edilizie reperite è il soppalco in legno collocato parzialmente sopra la camera così come ampiamente descritto al punto A.3.

Sulla base del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Livorno:

“Il soppalco deve avere le seguenti caratteristiche:

- *non copra una porzione superiore al 50% della superficie utile del locale principale;*
- *l'installazione di parapetto per la protezione dalle cadute, di altezza massima conforme alle normative vigenti, non costituisce chiusura del lato aperto;*
- *la parte sottostante al soppalco non abbia altezza interna netta inferiore a 2,40 mt;*
- *la parte sottostante al soppalco sia totalmente aperta.*
- *la scala di accesso sia posta nel locale principale”*

Poiché attualmente l'altezza interna netta inferiore è di circa 220 cm, il soppalco nella sua attuale configurazione e posizione sembrerebbe non sanabile a meno di spostarlo in una posizione più alta.

Ai fini del deprezzamento si considera quindi il costo di rimozione, stimabile in circa 1.500€ a cui va aggiunta la riduzione della superficie convenzionale di $8,41 \times 0,15 = 1,26$ mq che moltiplicati per 1.767,46 €/mq portano ad una riduzione di valore dell'immobile di 2.227,00 €.

Pertanto come spese di regolarizzazione possiamo considerare $1.500,00 \text{ €} + 2.227,00 \text{ €} = 3.727,00 \text{ €}$ arrotondabili a 3.700,00 €.

Tale cifra deve essere ulteriormente incrementata del costo prevedibile per l'aggiornamento catastale (€ 1.300,00 comprensivi di IVA, oneri e spese) e pertanto le spese di regolarizzazione sono complessivamente stimabili in € 3.700,00 + € 1.300,00 = € 5.000,00)

Per quanto riguarda i debiti condominiali, sulla base di quanto comunicato dall'amministratore (vedasi sezione A.6) *la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXX è "non in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal 01/01/2024 per un importo complessivo di € 1868,26"* e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie. Si considerano in cifra tonda 2.000,00 €.

VALORE DI MERCATO	€ 122.000,00
spese di regolarizzazione/demolizione	€ 5.000,00
debiti condominiali	€ 2.000,00
VALORE DI MERCATO NETTO	€ 115.000,00

(diconsi euro centoquindicimila/00).

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

In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione.

- A) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- B) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- C) 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;
- D) 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;
- E) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Analizzando le ultime aste aggiudicate per beni immobili di media dimensione cat. A/4 collocati nel raggio di 2 Km rispetto al bene oggetto di esecuzione è possibile avere la media del rapporto tra prezzo aggiudicato e valore di mercato e del rapporto tra prezzo base d'asta e valore di mercato:

IMMOBILE				DATI STIMATI				ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %			
Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	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
Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 58.723,44	23/12/2022	€ 31.300,00	€ 31.300,00		€ 35.510,00	53,30 %	60,47 %	53,30 %
Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 77.691,34	26/02/2024	€ 61.051,79	€ 61.051,00	1	€ 75.000,00	78,58 %	96,54 %	78,58 %
Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA M	€ 30.083,00	17/05/2024	€ 21.533,00	€ 34.000,00	1	€ 25.500,00	71,58 %	84,77 %	113,02 %
												Media:	80,59 %	81,63 %

Si assumerà il maggiore delle due medie e si applicherà al valore di mercato al lordo di costi di regolarizzazione e debiti. Otteniamo pertanto:

VALORE MERCATO SUBJET

AL LORDO DI REGOLARIZZAZIONE E DEBITI € 122.000,00

Deprezzamento per prezzo a base d'asta (122.000 x (1-0,8163)) = € 24.411,40

Deprezzamenti per spese di regolarizzazione/demolizione € 5.000,00

debiti condominiali € 2.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 92.588,60

Arrotondabile a **92.600,00 (diconsi euro novantaduemilaseicento/00)**.

* * *

D CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore di mercato per la piena proprietà dell'immobile pignorato (lotto unico) ammonta ad € **115.000,00** ed il valore base d'asta ad € **92.600,00**.

L'immobile risulta essere occupato da un terzo in forza di un contratto di locazione registrato in data in data 26/01/2017 (in data antecedente al pignoramento) ma rinnovato tacitamente in data 15/01/2021 senza che sia stata trasmessa all'A.D.E. la proroga del contratto.

in data 25/10/2024 è stata trascritta SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. N. 66/2024 del 11/07/2024 e la sentenza dichiara aperta la liquidazione giudiziale nei confronti di XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX e dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXX XXX e XXXXXXX XXXXX XXXXX.

Con quanto fino a qui espresso, ritiene di aver riferito in modo esauriente sui quesiti postigli, rimane tuttavia a disposizione dell'Ill.mo Giudice fallimentare per quei i chiarimenti che si palesassero necessari su quanto fino ad ora riferito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI

1. Quesito del G.E.
2. Dichiarazione dell'occupante
3. Estratto di mappa catastale
4. Sovrapposizione foto satellitari con mappa catastale
5. Planimetria Catastale
6. Ultimo elaborato planimetrico in atti
7. Visure storiche Catastali Fg 16A Part 1048 sub 53 e Fg 93 Part 157 sub 53
8. Documentazione Fotografica.
9. Pratica edilizia Prot. 16398
10. Pratica edilizia Prot. 27998
11. Rappresentazione dello stato reali dei luoghi
12. Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale
13. Confronto tra stato reale dei luoghi ed ultima pratica edilizia
14. Atto di acquisto del bene del 1996
15. Atto di acquisto del bene del 2000
16. Ispezioni ipotecarie
17. Risposta A.D.E. e Contratto di Locazione
18. Dichiarazione Amministratore Condominio
19. Dati O.M.I. zona di interesse
20. Schema stima MCA
21. Certificato residenza occupante e stato civile esecutato

Piombino, 31 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico dell'Ufficio

Dott. Ing. Maurizio FILIPPINI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 1168	Ing. Industriale Ing. dell'Informazione