

Geom. Francesco Balleri

Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n° 1078

Via Giovanni March, 14/C -57121 Livorno (LI)-

Tel. 0586.1754535 Fax 0586.1754534 Cell. 338.8371694 Mail. francesco.balleri72@gmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. NICOLETTI FABRIZIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 110/2020

PROMOSSA DA



CONTRO



Esperto estimatore Geom. Francesco Balleri

Incarico del 10 luglio 2020

Giuramento del 15 luglio 2020

Prossima udienza 11 febbraio 2021 ore 09:30

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. Esistenza di eventuali abusi edilizi:

Non sono state rilevate alcune difformità edilizie.

2. Cause ostative alla vendita:

Non sono state rilevate cause ostative alla vendita.

3. Valore di stima e prezzo base:

Valore di Mercato € 168.000,00

Valore di base d'asta € 151.000,00



4. Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in linea di n°4 piani fuori terra, dal piano terreno al piano terzo, ubicata nel Comune di Livorno (LI), Via Niccolò Machiavelli, 49, piano terreno e secondo.

L'accesso alla proprietà è garantito direttamente dalla pubblica Via Niccolò Machiavelli tramite loggiato condominiale con portone ingresso in alluminio e vetri.

L'unità immobiliare è attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) al foglio 47, particella 1125, subalterno 604, categoria A/3, classe 4°, consistenza 5,5 vani, totale Mq. 82,00 totale aree scoperte Mq. 80,00, rendita catastale € 426,08

Il tutto intestato alla parte eseguita



Non c'è possibilità di divisione in lotti, pertanto si considera come lotto unico.

5. Stato di occupazione dell'immobile:

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo peritale, risultava essere occupata d



Livorno 13

Geom. Francesco Balleri



Geom. Francesco Balleri

Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n° 1078

Via Giovanni March, 14/C - 57121 Livorno (LI)-

Tel. 0586.1754535 Fax 0586.1754534 Cell. 338.8371694 Mail. francesco.balleri72@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. NICOLETTI FABRIZIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 110/2020

PROMOSSA DA



CONTRO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto estimatore Geom. Francesco Balleri

Incarico del 10 luglio 2020

Giuramento del 15 luglio 2020

Prossima udienza 11 febbraio 2021 ore 09:30

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in linea di n°4 piani fuori terra, dal piano terreno al piano terzo, ubicata nel Comune di Livorno (LI), Via Niccolò Machiavelli, 49, piano terreno e secondo.

L'accesso alla proprietà è garantito direttamente dalla pubblica Via Niccolò Machiavelli tramite loggiato condominiale con portone ingresso in alluminio e vetri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'edificio è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) al foglio 47, particella 1125, subalterno 604, categoria A/3, classe 4°, consistenza 5,5 vani, totale Mq. 82,00 totale aree scoperte Mq. 80,00, rendita catastale € 426,08

Il tutto intestato alla parte eseguita



Non c'è possibilità di divisione in lotti, pertanto si considera come lotto unico.

PARTI:

- debitore: [REDACTED]
- Creditore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Creditore Iscritto non intervenuto: [REDACTED]
- Creditore Iscritto non intervenuto: [REDACTED];
- Creditore intervenuto: [REDACTED]
[REDACTED]

INDICE DEI CAPITOLI

Fasi peritali	pag. 5
Quesito	pag. 6
Sopralluogo	pag. 9
Descrizione Generale	pag. 10
Dati Catastali	pag. 11
Atto di provenienza	pag. 11
Ricerche Servizio Pubblicità Immobiliare	pag. 11
Trascrizioni	pag. 13
Situazione Urbanistica e Regolarità Edilizia	pag. 13
Conformità con i titoli abilitativi	pag. 13
Caratteristiche Intrinseche	pag. 13
Caratteristiche Estrinseche	pag. 14
Situazione Condominiale	pag. 14
Esistenza di contratti di affitto/locazione	pag. 14

Certificazione energetica	pag. 14
Market Comparison Approach (M.C.A.)	pag. 15
Parametri di Stima	pag. 17
Stima Sintetica a Superficie	pag. 18
Conclusioni	pag. 18
Elenco Allegati	pag. 20



FASI PERITALI:

Il sottoscritto Geom. Francesco Balleri, nato a Livorno il 28 luglio 1972 e ivi residente con studio tecnico in Livorno Via Giovanni March, 14/C piano quarto, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 1078,

Premesso:

- Che con decreto del 5 dicembre 2019 ricevuto il 10 luglio 2020 il sottoscritto veniva nominato esperto estimatore per la presente esecuzione immobiliare (allegato n. 1).
- Che in data 9 dicembre 2019 prestava giuramento di rito (allegato n. 2).
- Che in data 17 settembre 2020, ore 11:00, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile posto nel Comune di Livorno (LI), Via Niccolò Machiavelli, 49 alla presenza [REDACTED] e il custode, Avvocato Fulceri Fabrizio.
- Che in data 22 luglio 2020 veniva eseguito un accertamento presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Fabbricati, per la visura dei certificati catastali dei beni.
- Che in data 24 novembre 2020 è stata inviata richiesta di esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per l'unità oggetto di relazione (allegato n. 3).
- Che in data 5 agosto 2020 e in data 06 novembre 2020 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli accertamenti sul bene (allegato n. 4).
- Che in data 13 agosto 2020 è stata fatta la richiesta, tramite Pec, di accesso agli atti presso il Comune di Livorno (LI), Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sui beni, richiesta assunta con il protocollo n°85709 del 13 agosto 2020 (allegato n. 5).
- Che in data 27 agosto 2020, al sottoscritto veniva trasmesso, tramite Wetransfert, le pratiche edilizie richieste, si recava presso il Comune di Livorno, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sul bene (allegato 6).
- Che in data 19 settembre 2020 è stata fatta richiesta, tramite mail all'amministratore del condominio, Sig.ra Pistolesi Silvia, eventuali pendenze contro [REDACTED] con risposta della stessa in data 31 ottobre 2020.

- Che in data 13 gennaio 2021 lo scrivente ha provveduto a inviare copia, per Pec, della presente all'Avv. Fulceri Fabrizio (Allegato 8).
- Che in data 1 dicembre 2020 l'Agenzia delle Entrate di Livorno rispondeva alla richiesta del 24 novembre 2020 (allegato n. 9).
- Che in data 13 gennaio 2021 lo scrivente ha provveduto ad inviare copia della presente relazione, con gli allegati, per raccomandata [REDACTED]
- Che in data 13 gennaio lo scrivente ha provveduto ad inviare, per Pec, copia della presente relazione, con gli allegati, per raccomandata all'Avv. Pantalissi Giuseppina (Allegato n. 11).
- Che in data 16 dicembre 2020 lo scrivente chiedeva al Giudice proroga di almeno 30 (trenta) giorni (Allegato n. 18).
- Che in data 09 gennaio 2021 veniva concessa la proroga per il deposito della relazione (Allegato n. 19).
- Che in data 31 dicembre 2020 veniva sostituito il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare (Allegato n. 20).

QUESITO:

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, II 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 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 l'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 agli 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 e 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 il 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 dell'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 i 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 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 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 vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) i 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 eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime di IVA oppure a 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.

SOPRALLUOGO:

Come concordato in data 17 settembre 2020 alle ore 11:00 sono iniziate le fasi peritali presso l'immobile posto nel Comune di Livorno (LI) Via Niccolò Machiavelli, 49, alla presenza

l'Avvocato Fulceri Fabrizio.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita di tutti i locali e delle parti esterne, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari (documentazione fotografica allegato n. 9), oltre ad una perlustrazione della zona.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 12:00 circa

DESCRIZIONE GENERALE:

L'immobile oggetto di stima è posto nel Comune di Livorno (LI) Via Niccolò Machiavelli, ed è un fabbricato di non recente costruzione edificato alla fine degli anni '60, di tipologia costruttiva popolare. Nonostante richiesta all'ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno (LI), è stata reperita Abitabilità/Agibilità del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica in linea, di n°4 piani fuori terra, con al piano terreno attività commerciali, identificato dai numeri civici dal n°35 al n°67, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, ha accesso da civico n°49, tramite portone in alluminio e vetri posto al piano terreno al di sotto di un loggiato.

Detto fabbricato risulta costruito con struttura tradizionale (travi e pilastri) in c.a., solai in latero-cemento, vano scale condominiale con ossatura in c.a. e gradini rivestiti in marmo, copertura a tetto con tegole e grondaie metalliche, facciata principale prospiciente su Via Niccolò Machiavelli esposta a sud, in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Dal disegno architettonico la facciata si presenta con un'architettura sostanzialmente lineare tipicamente di edilizia popolare, senza fregi architettonici di particolare entità, ed è caratterizzata da mattone faccia vista.

Nel complesso le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio, sono da considerarsi buone.

Come detto l'immobile fa parte del civico n°49 ed è composto da n°6 unità immobiliari a destinazione covile abitazione, poste dal piano primo al piano terzo, e da n°6 ripostigli posti al piano terreno.

L'unità oggetto di perizia è posta al piano secondo, lato destro per chi, dalla pubblica via guarda la facciata principale del fabbricato.

Le rifiniture interne di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono sufficientemente rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale, e risultano del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile in buono stato di conservazione.
- Rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina sono in piastrelle in ceramica colorata di qualità media.
- Pavimentazione, in tutta l'unità immobiliare, è in ceramica bianca tradizionale, locali rifiniti con battiscopa anch'essi in ceramica abbinati al colore dei pavimenti di qualità media.

- Infissi esterni sono in legno naturale con vetro camera protetti da avvolgibili in PVC di colore chiaro, in buono stato di conservazione.

- Infissi interni in legno tamburato, per la zona notte, a vetri nella zona pranzo e sala.

- Articoli igienico sanitari in ceramica di colore bianco di qualità media comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore;

- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, telefono e TV, citofono apriporta elettrico, riscaldamento garantito da impianto autonomo, tramite caldaia a gas, posta sul terrazzo lato nord, a doppia funzione, gli elementi radianti sono in alluminio verniciati di colore chiaro.

Il grado di finitura e lo stato di conservazione sono da considerarsi buoni pertanto non si prevedono rilevanti opere di manutenzione se non una manutenzione ordinaria che un immobile di questo tipo necessita (Allegato n. 12 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI), al foglio 47, particella 1125, sub. 604, categoria A/3 di classe 4, vani 5,5, totale Mq. 82,00, totale aree scoperte Mq. 80,00, rendita catastale di € 426,08; intestato a [REDACTED]

PROVENIENZA:

Con atto di Compravendita del Notaio Riccetti Giovanni, Repertorio n°10433, registrato a Livorno (LI) il giorno 3 agosto 1999 e ivi trascritto in data 28 luglio 1999 al n°7786, l'A.T.E.R. -Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale- già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Livorno, ha venduto [REDACTED] Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI), al foglio 47, particella 1125, sub. 604, categoria A/3 di classe 4, vani 5,5, totale Mq. 82,00, totale aree scoperte Mq. 80,00, rendita catastale di € 426,08. (Allegato 14)

RICERCHE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per le necessarie visure a carico [REDACTED]

Sono state effettuate le visure sui Repertori meccanizzati delle quali viene allegata la stampa dell'ispezione effettuata e le cui risultanze vengono di seguito riportate.

TRASCRIZIONI:

Trascrizione a favore del 28/07/1999

Registro Generale 13782 – Registro Particolare 7796

Atto notarile pubblico del 21/07/1999 repertorio 10433/1999

Notaio Riccetti Giovanni di Livorno

Immobile in Livorno (LI) Via Niccolò Machiavelli, 49, appartamento posto al piano secondo, al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) foglio 47, particella 1125, sub. 604;

A favore: [REDACTED]

Contro: “A.T.E.R. –Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale della Provincia di Livorno” già “Istituto Autonomo per le Case Popolari”

Iscrizione contro del 21/10/2010

Registro Generale 18856 – Registro Particolare 4397

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale: D’Errico Angelo, Repertorio 42267/11205 del 13/10/2010

Immobile in Livorno (LI) Via Niccolò Machiavelli, 49 piano secondo al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) foglio 47, particella 1125, sub. 604

Contro: [REDACTED]

A favore: “[REDACTED]”

Iscrizione contro del 25/07/2011

Registro Generale 12399 – Registro Particolare 2507

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pisa (PI) Sezione Distaccata di Pontedera (PI), Repertorio 756/2011 del 30/06/2011

Immobile in Livorno (LI) Via Niccolò Machiavelli, 49 piano secondo al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) foglio 47, particella 1125, sub. 604

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Trascrizione contro del 19/06/2020

Registro Generale 7821 – Registro Particolare 5245

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Livorno (LI), Repertorio 1285 del 29/05/2020

Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA:

A seguito di accertamento presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Livorno (LI) è emerso che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è stato costruito con Licenza Edilizia n. 88 rilasciata in data 4 marzo 1959 (Allegato n. 15).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 06/12/1962 con Abitabilità n°164 (Allegato n. 16).

CONFORMITA' CON I TITOLI ABILITATIVI:

Durante le fasi di sopralluogo abbiamo provveduto è stato possibile verificare lo stato di fatto con quanto unito alla Licenza Edilizia n°88 del 4 marzo 1959. Nonostante le ripetute richieste, sia telefoniche che per mail (Allegato n. 17), non è stata, ad oggi, recuperata la pratica edilizia attinente ad una variazione catastale "ampliamento e veranda" n°1325F.1/1986 del giorno 7 aprile 1986

L'unità immobiliare è comunque in conformità agli elaborati grafici in nostro possesso pertanto si può confermare la conformità del bene, infatti, lo stato di fatto coincide con lo stato di diritto.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Nel complesso, come già accennato, l'immobile oggetto di stima si presenta sostanzialmente nella complessità in buone condizioni di conservazione data l'epoca di costruzione, sia esternamente (facciate, copertura e parti esterne in generale) che all'interno.

Quindi, non sono preventivabili gravose spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, serramenti, ecc.

In considerazione del fabbricato e dello stato manutentivo si valutano buone a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: distribuzione planimetrica, grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, caratteristiche igieniche ed estetiche.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Il bene di cui trattasi è ubicato nel quartiere di Livorno “La Rosa” sufficientemente collegato con tutti i servizi necessari anche con i mezzi pubblici di trasporto.

La zona è caratterizzata da immobili simili a quello in esame e cioè appartamenti inseriti in più ampi fabbricati elevati per 4/5 piani fuori terra edificati o ristrutturati negli anni 50/60.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata, dotato dei principali comfort moderni e pertanto sufficientemente rispondente alle richieste del mercato delle compravendite immobiliari.

Confini: a Nord su spazi aperti; a Est in aderenza con altra unità immobiliare a destinazione civile abitazione, stesso fabbricato, altro civico; a Sud, sulla pubblica Via Niccolò Machiavelli; a Ovest, sul vano scale condominiale e in aderenza con altra unità immobiliare a destinazione civile abitazione stesso fabbricato di proprietà dei Sigg. Bernini/Morini;

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

In fase di sopralluogo lo scrivente ha rilevato la presenza di amministratore condominiale nel nome di Pistolesi Silvia, con studio in Livorno (LI) Via Fiume, 15, la quale, a seguito di richiesta formale, ha dichiarato che XXXXXXXXXX non risulta in pari con le quote millesimali a far data dal 31/10/2020 di € 199,29. (vedi allegato n 13).

ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO/LOCAZIONE:

A seguito di richiesta formale all’Agenzia delle Entrate, del 24 novembre 2020 carico dell’unità immobiliare non risulta registrato nessun contratto di locazione e/o comodato come da risposta dell’Agenzia delle Entrate del 1 dicembre 2020 protocollo n°0042213 (vedi allegato n 9)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non è stato rinvenuto nessun attestato di prestazione energetica e nessun riferimento viene menzionato nella documentazione tecnica allegata al progetto edilizio; data l’epoca di costruzione, la tipologia edilizia e il grado di finitura nelle chiusure verticali si ritiene di poter affermare che l’unità immobiliare potrebbe rientrare in una classe energetica “G”.

MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.):

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile da €/mq 1.400,00 a €/mq 1.650,00 di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Appartamento nel Comune di Livorno (LI), Via Niccolò Machiavelli, 49 piano terreno e secondo composto da ingresso, cucina, sala, disimpegno, n. 1 camere, n. 1 locale igienico, n°2 terrazzi e n°3 ripostigli di cui uno posto al piano terreno.
- Appartamento Mq. 93,70, n°2 terrazzi Mq. 9,00, ripostiglio piano terreno Mq. 3,50.
- Stato manutentivo buono.
- Classe energetica presumibilmente "G".

- COMPARABILE N. 1:

- Appartamento in condominio in quartiere "La Rosa", piano secondo composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e cantina/ripostiglio.
- Appartamento mq. 90,00;
- Stato manutentivo normale prezzo € 175.000,00;
- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.940,00;
- Classe energetica "G≥175KWh/mq anno";
- Data comparabile 19 ottobre 2020;

- COMPARABILE N. 2:

- Appartamento in condominio in quartiere “La Rosa” ad.ze Via dei Pensieri, piano terzo composto da soggiorno/cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e posto auto condominiale.
- Appartamento mq. 85,00;
- Stato manutentivo normale prezzo € 178.000,00;
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.090,00;
- Classe energetica “F≥175KWh/mq anno”;
- Data comparabile 23 luglio 2020;



- COMPARABILE N. 3:

- Appartamento in condominio in quartiere “La Rosa”, piano primo composto da cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e posto auto condominiale.
- Appartamento mq. 85,00;
- Stato manutentivo normale prezzo € 149.000,00;
- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.750,00;
- Classe energetica in fase di certificazione
- Data comparabile 16 marzo 2020;



L'applicazione del M.C.A. prevede “aggiustamenti” sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, come sotto indicato:

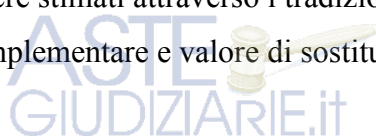
- COMPARABILE N. 1: € 178.000,00/Mq. 90,00≈ €/Mq 1.970,00

- COMPARABILE N. 2: € 178.000,00/Mq. 85,00≈ €/Mq 2.090,00

- COMPARABILE N. 3: € 149.000,00/Mq. 85,00≈ €/Mq 1.750,00



Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).



Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di ~ € 168.000,00.



PARAMETRI DI STIMA:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. oltre che con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

A completamento della ricerca del più preciso valore unitario abbiamo eseguito un accesso all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando i parametri che più si avvicinano alla nostra unità immobiliare: Via Niccolò Machiavelli rientra nel codice di zona "D7", con tipologia di abitazione di tipo economico, i dati sono riferiti al primo semestre 2020 con un valore di mercato variabile da € 1.400,00 a mq. a € 1.650,00 a mq.

Date le caratteristiche sopra indicate e lo stato manutentivo dell'immobile oltre l'epoca di costruzione si ritiene congrua la quotazione unitaria pari a € 1.740,00 al metro quadrato considerando che l'unità abitativa nella sua complessità ha una buona commerciabilità.

Per la determinazione di un unico valore metrico commerciale si deve intendere la superficie comparata ad un unico valore virtuale comparando la superficie degli accessori diretti (terrazzi e locali accessori non comunicanti) alla superficie dell'appartamento.

I locali posti a piano secondo, locali principali e accessori diretti, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari al 100%; per i terrazzi si ritiene opportuno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari al 15%; per il ripostiglio non comunicante con l'unità immobiliare principale, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari al 25%

Tipologia (1)	Superficie (2)	Coefficiente (3)	(4) = (2) x (3)
Appartamento piano secondo	Mq. 93,70	1,00	Mq. 93,70
Terrazzi piano secondo	Mq. 9,00	0,15	Mq. 1,35
Ripostiglio al piano terreno non comunicante	Mq. 3,50	0,25	Mq. 0,90
	-----	-----	Mq. 95,95

Pertanto si considera la superficie unitaria lorda dell'appartamento di Mq. 95,95 ~ Mq. 96,00.



STIMA SINTETICA A SUPERFICIE:

Valori di stima:

Appartamento Superficie mq. 96,00 x €/mq. 1.750,00 = **€ 168.000,00**

L'immobile posto nel Comune di Livorno (LI) Via Niccolò Machiavelli, 49, piano terreno e secondo ha il più probabile valore di libero mercato di **€ 168.000,00** (Euro Centosessantottomila/00).

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore di mercato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% della stima appena fatta in virtù delle difficoltà nell'entrare in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario in considerazione delle modalità di pagamento che in caso di asta sono più rigidi e meno dilazionabili, l'impossibilità di entrare in possesso di eventuali certificazioni impiantistiche che in un trasferimento forzoso non sempre è possibile, possibilità di vizi del bene aggiudicato:

Quindi si ha:	Valore di Mercato stimato	€ 168.000,00
	Detrazione 10 %	€ - 16.800,00
	Spese condominiali	€ - 199,29
	Valore a base d'asta	€ 151.000,00

L'edificio posto in Livorno Via Niccolò Machiavelli, 49, piano terreno e secondo, ha il più probabile valore di base d'asta di € 151.000,00 (Euro Centocinquantunomila/00).

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto nel determinare il valore delle unità immobiliari ha preso in considerazione le caratteristiche indicate, le peculiarità ed il contesto dov'è inserito.

Si precisa che:

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).
- L'appartamento e l'autorimessa non possiedono le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.
- Data la categoria catastale A/3 la vendita non è soggetta a normale regime di IVA ma ad imposta di registro.

- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.
- La bozza della perizia è stata inviata all'Avv. Fulceri Fabrizio in qualità di custode. (Allegato n. 8).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. Francesco Balleri dopo aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli dal Sig. Giudice Dott. Capurso Simona, successivamente sostituita da Sig. Giudice Fabrizio Nicoletti, rimane, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti in merito ringraziando della fiducia accordata.

In fede.

Livorno 13 gennaio 2021

Geom. Francesco Balleri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Francesco Balleri



Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n° 1078

Via Giovanni March, 14/C -57121 Livorno (LI)-

Tel. 0586.1754535 Fax 0586.1754534 Cell. 338.8371694 Mail. francesco.balleri72@gmail.com



ELENCO ALLEGATI:

Allegato n. 1	Conferimento incarico.
Allegato n. 2	Giuramento incarico.
Allegato n. 3	Richiesta esistenza contratti di affitto/locazione presso l'Agenzia delle Entrate.
Allegato n. 4	Visura servizio pubblicità immobiliare a nome [REDACTED]
Allegato n. 5	Richiesta di accesso agli atti Comune di Livorno.
Allegato n. 6	Trasmissione Pratica Edilizia dal Comune di Livorno.
Allegato n. 7	Richiesta amministratore per posizione [REDACTED]
Allegato n. 8	Ricevuta invio Pec perizia all'Avvocato Fulceri.
Allegato n. 9	Risposta dell'Agenzia delle Entrate per la richiesta dei contratti di affitto.
Allegato n. 10	Ricevuta raccomandata per invio relazione [REDACTED]
Allegato n. 11	Ricevuta invio Pec perizia all'Avvocato Pantalissi.
Allegato n. 12	Documentazione fotografica.
Allegato n. 13	Visura storica catastale appartamento e planimetria catastale.
Allegato n. 14	Atto di provenienza.
Allegato n. 15	Licenza Edilizia 1959.
Allegato n. 16	Abitabilità 1962.
Allegato n. 17	Richieste e solleciti al Comune di Livorno (LI) Ufficio Edilizia Privata e Condono
Allegato n. 18	Richiesta di proroga.
Allegato n. 19	Concessione di proroga.
Allegato n. 20	Variazione del Giudice

