

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Simona Capursocausa civile iscritta al n.r.g. **115/2024****VERSIONE PRIVACY**

promossa da:

OMISSIS

contro :

OMISSIS

esperto estimatore : Arch. GRILLI GABRIELE

custode : ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

decreto incarico : 05/08/2024

trasmissione giuramento : 07/08/2024

udienza ex 569 cpc : 16/01/2025

LOTTO UNICO

Attuali proprietari : OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Descrizione sintetica del bene**Appartamento per civile abitazione sito in Livorno, Via Fratelli Bandiera n°16.**

L'alloggio, edificato nel 1953 dall' I.A.C.P (Istituto Autonomo delle Case Popolari), è posto al quarto ed ultimo piano, accessibile dal vano scale privo di ascensore. E' composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, veranda e un balcone. L'alloggio è in mediocre stato di manutenzione.

LOTTO UNICO

Sommaro

A) ANALISI PRELIMINARE

- A.1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi
- A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza
- A.3) Inquadramento urbanistico, Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4) Stato di possesso
- A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale
- A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1) Descrizione del bene
- B.2) Caratteristiche del fabbricato
- B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

- C.1) Metodo di stima
- C.2) Determinazione del valore di mercato
- C.3) Determinazione del prezzo a base d'asta

A.1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Ubicazione Via Fratelli Bandiera, 16

In data 27/11/2024 è stato eseguito il sopralluogo nei luoghi oggetto di causa alla presenza del sottoscritto CTU, del Custode giudiziario e della OMISSIS in qualità di occupante ex moglie del proprietario . (all. 1)

Appartamento per civile abitazione sito in Livorno, Via Fratelli Bandiera n°16 identificato al NCEU di Livorno al Foglio 8, Particella 650, Subalterno 8. L'immobile è ubicato nel quartiere Shanghai, a nord della città. La strada di accesso all'immobile è interdetta al traffico. L'alloggio, edificato nel 1953 dall' I.A.C.P (Istituto Autonomo delle Case Popolari), è posto al quarto ed ultimo piano dell'edificio ed è accessibile dal vano scale privo di ascensore. E' composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, veranda e un balcone. L'alloggio è in mediocre stato di manutenzione.

Titolo di provenienza : Atto di compravendita del Notaio OMISSIS di Livorno del 01/09/2003 repertorio n.49650/9601 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Livorno il 02/09/2003 a Livorno al n.8379 di formalità; favore : OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A.2) Identificazione catastale

Appartamento per civile abitazione sito in Livorno, Via Fratelli Bandiera, n° 16, piano quarto identificato al NCEU di Livorno al Foglio 8; Particella 650; Subalterno 44; Cat.A/3; Classe 2; Cons.vani 5,5; Rendita euro 298,25 (all.2)

Immobili confinanti

L'alloggio confina a nord con via F.lli Bandiera, a ovest col vano scale condominiale e alloggio identificato al NCEU di Livorno al Foglio 8; Particella 650; Subalterno 45.



Planimetria catastale depositata al N.C.E.U. di Livorno

A.3) Inquadramento urbanistico, identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all.3) l'immobile ricade :

- nel **Piano Strutturale** vigente con la seguente destinazione :
 - interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.)
 - Ambito insediativo (art. 265 delle NN.TT.A.)
 - U.T.O.E. 3 “ Città Otto-novecentesca”
- nel **Regolamento Urbanistico** vigente con la seguente destinazione :
 - aree normative : Aree consolidate di iniziativa privata (art. 13 delle NN.TT.A.), classificato come zona “B” secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444.
 - Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano)
 - Gruppo di edifici : Gruppo 5 edifici recenti (art.7 delle NN.TT.A.)
- **nella Variante al Piano Strutturale adottato con la seguente destinazione:**
 - Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano)
 - U.T.O.E. 2” Città storica e consolidata”
- **Nel Piano Operativo adottato con la seguente destinazione:**
 - Tessuti a isolati aperti e edifici isolati su lotto (T1) (art. . 105 delle NN.TT.A.)
 - Edificato storico o storicizzato
 - Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2028

Presso gli uffici comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (all. 4) :

- Permesso a costruire con deliberazione della Giunta Comunale N. 32929 del 04/05/1953. Autorizzazione di abitabilità del Comune di Livorno n° 257 del 20/11/1956.
- Concessione in sanatoria per veranda

La richiesta di accesso agli atti comprendeva anche la pratica edilizia prot.100944 del 13/11/2009 relativa all'apertura di una botola di accesso al sottotetto che però non risulta reperibile presso l'Amministrazione comunale come da comunicazione allegata (all. 5). Tale richiesta è stata comunque inoltrata sebbene nella ricerca online delle pratiche edilizie si facesse riferimento, per un probabile refuso, all'alloggio qui trattato (sub 44) e a quello attiguo (sub 45).

- Verifica rispondenza edilizia

L'alloggio risulta conforme agli atti depositati presso l'Amministrazione di Livorno.

A.4) Stato di possesso

L'immobile risulta nella disponibilità della OMISSIS in qualità di occupante, ex moglie del proprietario.

Si allega documento dell'Agenzia delle Entrate (all.6)

A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale

Si allega Dichiarazione dell'Amministratore in cui alla data del 02/12/2024 risultano non pagate rate condominiali per un importo di euro 783,50. Inoltre, sono state deliberate spese condominiali straordinarie non ancora scadute per un importo pari ad euro 399,00 relativo alla quota parte interessata. (all.7)

A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni (all.8)

1. TRARIZIONE A FAVORE del 02/09/2003 Registro Particolare 8739 Registro Generale 15269
Pubblico Ufficiale OMISSIS Repertorio 49650/9601 del 01/09/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/09/2003 – Registro Particolare 3564 Registro Generale 15270
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49651/9602 DEL 01/09/2003 del 10/03/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Immobili siti in LIVORNO
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2019 – Registro Particolare 779 Registro generale 1042
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2523/2016 del 21/11/2016
ATTO GIUDIZIARIO-PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
Immobili siti in Livorno (LI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2023 – Registro Particolare 2108 Registro Generale 14427
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49651/9602 del 01/09/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LIVORNO
SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCIZIONE CONTRO del 10/07/2024– Registro Particolare 8668 Registro Generale 12093
Pubblico ufficiale PUNEP C/O TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2511 del 31/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LIVORNO.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene. (fascicolo fotografico allegato)

Appartamento per civile abitazione di tipo economico sito in Livorno, via Fratelli Bandiera n° 16. L'immobile oggetto della presente relazione è posto al quarto piano di un edificio edificato nel 1953 da I.A.C.P. L'alloggio, accessibile dal vano scale che è privo di ascensore, è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e un ripostiglio. L'alloggio è dotato di un balcone e di una veranda posta sul retro dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è autonomo ad elementi radianti

ed è alimentato da una caldaia a gas ubicata nel disimpegno. E' presente l'impianto di climatizzazione nel soggiorno e nella camera 2. L'impianto elettrico, sotto traccia nelle murature, è dotato di dispositivo salvavita. I fuochi della cucina sono alimentati a gas. Le pavimentazioni dell'alloggio sono in mattonelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e serrande in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno massello. L'alloggio è in mediocre stato di manutenzione .



Soggiorno



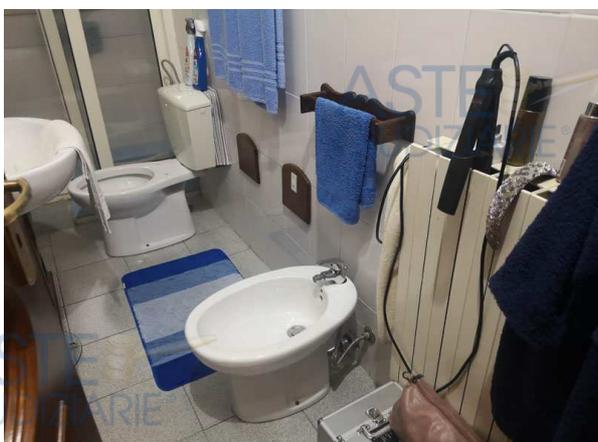
Cucina



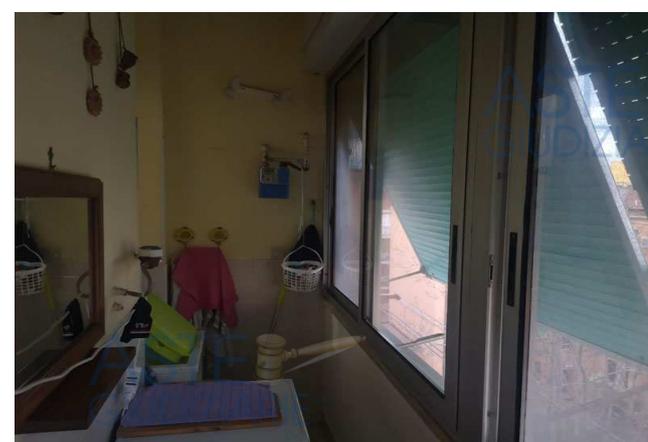
Camera 1



Camera 2



Bagno

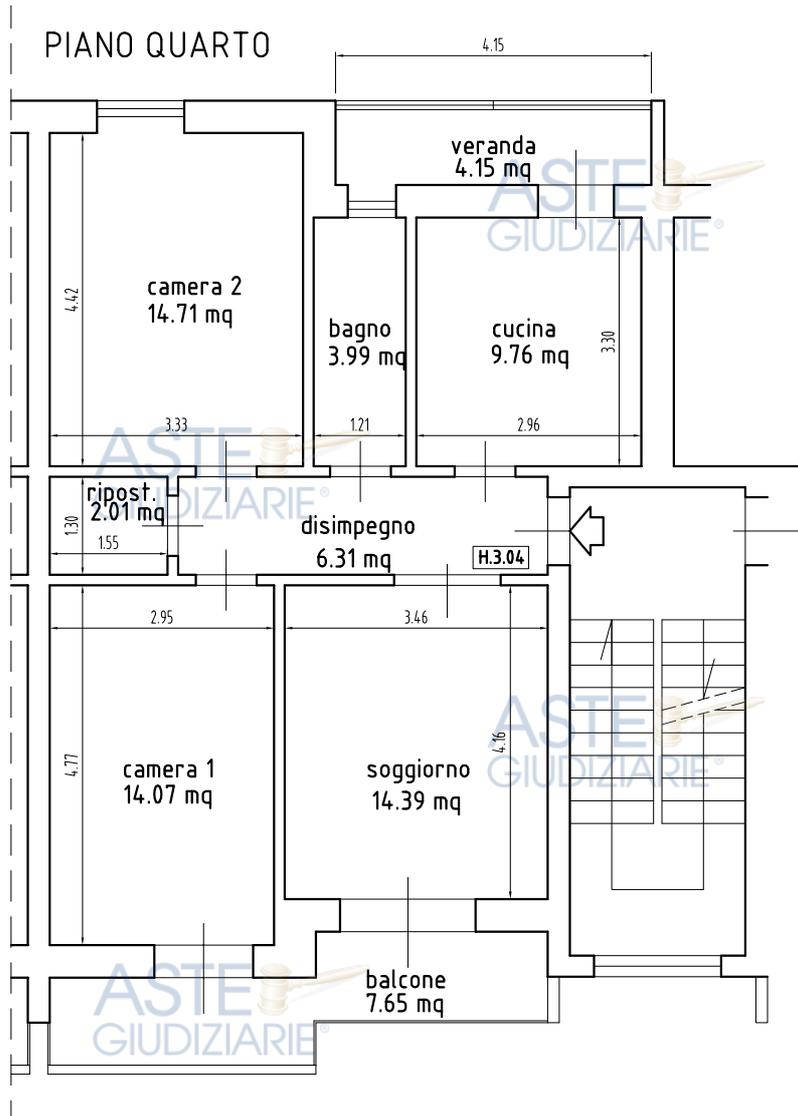


Veranda

Segue planimetria dello stato rilevato

S.I.L. 68.81 mq

S.E.L. 80.38 mq



VIA F.LLI BANDIERA

orientamento



B.2) Caratteristiche del fabbricato



Edificio via Fratelli Bandiera, 16 - Livorno

L'edificio, costruito nel 1953 dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari si compone di cinque piani fuori terra. Si tratta di un edificio in linea che comprende 5 vani scala con, al piano terra, fondi per attività commerciali. La struttura è realizzata in muratura portante, le tamponature esterne hanno finitura ad intonaco, la copertura è piana. Per ogni piano ci sono due appartamenti serviti dal vano scale condominiale. L'edificio è privo di ascensore. E' in cattivo stato di manutenzione in quanto in piu' punti l'intonaco si presenta distaccato. I balconi del piano primo del civico 16 sono stati puntellati come risulta dalla foto 3 del fascicolo fotografico allegato.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel quartiere denominato Shanghai, nella periferia nord della città. La nascita del quartiere risale al 1930 quando l'Istituto Case Popolari di Livorno inizio' la costruzione di blocchi abitativi. Nel quartiere sono presenti numerosi negozi al dettaglio. Sono presenti un asilo nido, la scuola elementare ed un centro civico. Il quartiere è ben servito da mezzi pubblici. Il centro cittadino è a circa due chilometri di distanza.

C) STIMA DEL BENE

C.1) Metodo di stima

Il metodo di stima adottato è quello denominato "MARKET COMPARISON APPROACH". Per la determinazione del valore del bene in oggetto viene utilizzato il metodo comparativo, che terrà conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, quali l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, il livello delle finiture dei vari ambienti. Il criterio di stima tiene conto dell'attuale valore unitario per immobili comparabili di caratteristiche analoghe a quello in oggetto, ubicati in analoghe zone urbanizzate.

C.2) Determinazione del valore di mercato

- Determinazione della superficie commerciale :

Alloggio S.I.L.	68,81 mq	S.E.L. 80,38 mq
Terrazzo sup. 7,65 mq x 0,30	2,30 mq	2,30 mq
Veranda sup. 4,15 mq x 0,50	2,08 mq	2,08 mq
Totale sup. commerciale	73,18 mq	84,76 mq

Per la perizia di stima è stata utilizzata la **S.I.L.** Superficie interna lorda.

- Beni comparabili e parametri utilizzati

Nella zona su cui insiste il fabbricato da valutare sono stati analizzati 5 immobili compravenduti nell'anno 2024 di cui tre con caratteristiche simili utilizzati per la comparazione:

E – Immobile sito in Livorno compravenduto con atto del notaio CASTELLI GIULIO in data 24/04/2024 Repertorio n.98259 – Raccolta n. 18196

C – Immobile sito in Livorno compravenduto con atto del notaio TODARO GIUSEPPE in data 06/08/2024 Repertorio n.2079 – Raccolta n. 1813

E – Immobile sito in Livorno compravenduto con atto del notaio CORRIAS BIANCA in data 04/07/2024 Repertorio n.443066 – Raccolta n. 223519

L'immobile contrassegnato con la lettera "E" si trova al quarto piano de numero civico 10 dello stesso edificio.

- Valorizzazione utilizzata :

Si assume quale valore medio del bagno : € 8.000,00

Si assume quale valore medio del posto auto scoperto : € 7.000,00

Si assume quale valore medio del ripost./loc.sgombero : € 8.000,00

Costo marginale presenza ascensore (piano IV) :€30.000,00

Costo marginale localizzazione : da 1 a 2 €12.000,00 ; da 1 a 3 €24.000,00

Costo marginale Stato di manutenzione del condominio : da 1 a 2 € 5.000,00 – da 1 a 3 € 10.000,00)

Costo marginale Stato di manutenzione dell'alloggio : da 1 a 2 € 1.000,00 – da 1 a 3 € 30.000,00 – da 1 a 4 €45.000,00 – da 1 a 5 €60.000,00)

TABELLA DATI

<u>Prezzo di mercato e caratteristica</u>	<u>A</u>	<u>C</u>	<u>E</u>	<u>subject</u>	<u>Informazioni mercantili</u>
Prezzo	€ 95.000,00	€ 155.000,00	€ 177.000,00		prezzi ricavati da atti o da informazioni dimostrabili
data (mesi)	7	3	4	-	variazione dei prezzi annuali nell'ordine del 1,85%
Superficie principale (S.I.L.)	68,81 mq	76,64 mq	80,20 mq	68,81 mq	indice mercantile 1
Superficie conv. Veranda	2,08 mq			2,08 mq	indice mercantile 0,50
Superficie conv. Terrazzi	2,30 mq	2,13 mq	2,12 mq	2,30 mq	indice mercantile 0,30
Superficie conv. Cantina		1,05 mq			indice mercantile 0,35
bagni (n°)	1	1	1	1	costo marginale € 8.000
posto auto scoperto		1	1		costo marginale € 7.000
presenza ascensore (piano IV)	0	1	1	0	costo marginale € 30.000
Localizzazione	1	2	2	1	Da 1-2 € 12.000 da 1-3 € 24.000
Stato manutenzione condominio (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	1	3	3	1	Da 1-2 € 5.000 da 1-3 € 10.000
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	3	3	4	3	Da 1-2 € 15.000 da 1-3 € 30.000 da 1-4 € 45.000 e da 1-5 € 60.000
Superficie totale convenzionale	73,18 mq	79,82 mq	82,32 mq	73,18 mq	

TABELLA PREZZI MARGINALI

<u>Prezzo di mercato e caratteristica</u>	<u>A</u>	<u>C</u>	<u>E</u>
data (mesi)	€ 146,46	€ 238,96	€ 272,88
Superficie convenzionale	€ 1.298,17	€ 1.941,94	€ 2.150,28
Bagno	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
posto auto scoperto	€ 0,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
presenza ascensore (piano IV)	€ 0,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Localizzazione	€ 0,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Stato manutenzione condominio (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 45.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<u>Prezzo di mercato e caratteristica</u>	<u>A</u>	<u>C</u>	<u>E</u>
Prezzo	€ 95.000,00	€ 155.000,00	€ 177.000,00
data (mesi)	€ 1.025,21	€ 716,88	€ 1.091,50
prezzo sub.	€ 95.000,00	€ 142.111,33	€ 157.357,23
Bagno	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
posto auto scoperto	€ 0,00	-€ 7.000,00	-€ 7.000,00
presenza ascensore (piano IV)	€ 0,00	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00
Localizzazione	€ 0,00	-€ 12.000,00	-€ 12.000,00
Stato manutenzione condominio	€ 0,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
Stato di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	-€ 15.000,00
Prezzo corretto	€ 96.025,21	€ 88.828,20	€ 89.448,73

Valore di mercato media	€ 91.434,05	€/mq 1.249,44
-------------------------	--------------------	----------------------

	MAX	MIN
Test della divergenza assoluta	€ 96.025,21	€ 88.828,20
Divergenza compresa fra 5 e 10%	8,10%	

In ragione delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni stimative svolte come esposto nelle pagine precedenti, il piu' probabile valore dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **€ 1.250,00/mq.** (valore arrotondato)

Valore di mercato : € 1.250,00/mq x 73,18 mq = € 91.475,00

Al valore del bene si deve detrarre l'ammontare del debito condominiale :

Debito condominiale € 783,50

Valore di mercato netto stimato : € 90.691,50

C.3 Determinazione del prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta è stato ottenuto riferendosi alle Linee Guida ABI e agli Standard Europei di Valutazione sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali applicate al caso trattato e applicando una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame.

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

valore di mercato stimato € 90.691,50
 Incidenza area 20%

Calcolo saggio di capitalizzazione

	V locaz.		Valore di Mercato Min.	
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Min.	€mq 4,70	x 12	€mq 0.960,00	5,875%
(V.locazione Max. X 12 mesi) / valore di mercato Max.	€mq 6,40	x 12	€mq 1.300,00	5,908%
				media 5,891%

Deprezzamento	periodo	r% annuo	importo a detrarre	nota metodologica
variazione di mercato	10 mesi	1,000%	€ 752,32	variazione di mercato in funzione del periodo trascorso tra data della stima e aggiudicazione. Data la situazione del mercato attuale
mancato guadagno da investimento alternativo	3 mesi	3,438%	€ 767,47	il saggio di interesse per il calcolo del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a media / lungo termine – fascia da 8 a 12 anni da pubblicazione curata da Banca d'Italia (Rendistato – ott 2024)
mancato reddito da locazione	6 mesi	5,891%	€ 2.601,94	ricavato dalla media sei saggi di capitalizzazione come da formula sopra riportata
quota di ammortamento	12 mesi	1,000%	€ 180,56	quota di ammortamento per immobili residenziali la cui vita economica si ipotizza di cento anni, considerando un intervallo tra stima e presa in possesso di 12 mesi
rischio per mancata garanzia		7,000%	€ 6.348,41	rischio connesso all'assenza di garanzia postuma o presenza di vizi o difetti non individuabili prima dell'acquisto che oscilla tra un minimo del 7% e un massimo del 10% in funzione dell'estensione, della qualità e dalla natura del complesso oggetto di stima
		totale	€ 10.650,70	
		valore a base d'asta	€ 80.040,80	
		ribasso	11,74%	

Prezzo a base d'asta a lordo : € 80.040,80

Debito condominiale € 783,50

Prezzo a base d'asta € 79.257,30

Per quanto sopra espresso i valori determinati sono :



VALORE DI STIMA	VALORE A BASE D'ASTA
€ 91.000,00 (novantunomila)	€ 79.000,00 (settantanovemila)

(valori arrotondati)



Il sottoscritto, a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti,

distintamente saluta

Livorno, 10.12.2024

perito estimatore

Arch. Gabriele Grilli



La presente relazione di stima è stata consegnata tramite P.E.C. alle Parti. Una copia comprensiva degli allegati è stata consegnata in forma cartacea (compreso estratto della relazione con specificati gli abusi) e tramite PCT alla Cancelleria del Tribunale di Livorno.

Allegati :

Prospetto riassuntivo (allegato II)

Fotografie

Perizia di stima privacy

Altri allegati :

all.1) Verbale di sopralluogo

all.2) Visure storica catastale , Planimetria catastale.

all.3) Certificato di destinazione Urbanistica

all.4) Pratiche edilizie agli atti presso l'A.C. di Livorno e certificato di Abitabilità

all.5) Comunicazione A.C. di Livorno

all.6) Interrogazione della Agenzia delle Entrate per contratti di affitto/comodato

all.7) Dichiarazione dell'Amministratore di condominio

all.8) Ispezione ipotecaria

