



TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°169/2024

Promossa da:

PURPLE SPV SRL

(C.F. 04846340265)

Avv. BRILLI FIAMMETTA

(C.F. BRLFMT65R45A390V)

Contro:

GELLI VALTER

(C.F. GLLVTR61L09E625B)

D'ERCOLE LUCILLA

(C.F. DRCLLL63S67E625M)

Avv. MINI LORENZO

(C.F. MNILNZ67L27C858O)

Esperto stimatore: Geom. Alessio Ceccarini

- Data incarico: 24/01/2025

- Data giuramento: 27/01/2025



- **Corrispondenza con Atto di Pignoramento: SI**
- **Diritto di prelazione ex Art. 9 D. lgs 122/2005: NO**
- **Bene di lusso ai sensi D.M. 02/08/1969: NO**
- **Vendita soggetta ad imposta di registro: SI**
- **I lotti risultano essere OCCUPATI**
- **Conformità Urbanistica: NON CONFORME**
- **Conformità Catastale: NON CONFORME**

Il sottoscritto Geom. Alessio Ceccarini, con studio in Livorno in Via Aurelio Lampredi n°3, iscritto all'Albo dei Geometri al n°1419 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno della Categoria "Geometri", veniva nominato dalla S.V. in data 24/01/2025 (all. n° **01**), quale esperto estimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto come da verbale di giuramento del 27/01/2025(all. n° **02**).

- In data 11/03/2025 lo scrivente si metteva in contatto telefonicamente con il custode giudiziario Dott.ssa Piraino (IVG Pisa), concordando come data del sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali il giorno 25/03/2025, dalle ore 15:30;

- In data 25/03/2025 si sono svolte le operazioni peritali con seguente redazione del verbale di sopralluogo;

- In data 26/02/2025 lo scrivente trasmetteva all'Agenzia delle Entrate una richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato, relativi al bene in oggetto (all.

n°03);



- In data 18/03/2025 l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta del 26/02/2025, comunicava la l'assenza di un contratto di locazione in corso per l'immobile oggetto della presente procedura (all. n°04);

- In data 08/04/2025 lo scrivente inoltrava richiesta della situazione contabile condominiale all'Amministratore Pro-tempore del Condominio ospitante l'unità immobiliare oggetto della presente procedura; l'Amministrazione Visconti rispondeva a mezzo mail ordinaria allegando quanto richiesto in data 09/04/2025, con ulteriori informazioni in data 11/04/2025 (all.n°24).

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento come da allegato (all. n°02) il sottoscritto espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso abitativo con cantina di pertinenza, ubicati nel Comune di Livorno (LI), Via Amedeo Modigliani n°9, Piano Terzo ed ultimo e Piano Seminterrato.

SOMMARIO

- A) Descrizione del bene;
- B) Descrizione catastale – conformità;
- C) Descrizione urbanistica e edilizia – conformità;
- D) Situazione contabile condominiale;



- E) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- F) Descrizione del metodo di stima;
- G) Stima MCA Market Comparison Approach;
- H) Valutazioni definitiva dei beni a base d'asta;
- I) Conclusioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®**A) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi della proprietà in comunione dei beni a favore di Gelli Valter C.F. GLLVTR61L09E625B e D'Ercole Lucilla C.F. DRCLLL63S67E625M.

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati.

Oggetto della presente procedura risulta essere un immobile adibito ad abitazione di tipo civile ubicato nel Comune di Livorno, precisamente in Via Modigliani n°9, Piano Terzo ed ultimo, corredato di cantina di pertinenza, ubicata al Piano Seminterrato. L'immobile è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, ma sono presenti nell'area anche attività esercizi commerciali di piccola struttura.

L'immobile oggetto della presente procedura, a carattere residenziale, è inserito all'interno di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra (costituiti da mezzanino, piano primo, secondo e terzo) ed uno seminterrato, presenta struttura portante in cemento armato, facciate tinteggiate a civile con basamento in pietra e copertura piana non praticabile.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica Via A. Modigliani, strada asfaltata di circa 7,30 m, che costituisce una traversa della principale Via delle Sorgenti.

L'appartamento, allo stato rilevato, accessibile dal vano scala condominiale, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio (adibito a camera), n.2 camere, servizio igienico e



disimpegno. Completano l'immobile due verande, prospicienti i due fronti del fabbricato, accessibili rispettivamente dal soggiorno e da una delle due camere.

La pavimentazione dell'appartamento risulta caratterizzata da piastrellatura in grès porcellanato disomogenea, mentre bagno e cucina sono caratterizzate da un rivestimento in grès fino ad un'altezza di circa 160 cm. Il servizio igienico risulta corredato di wc, bidet, lavabo e doccia.

Gli infissi esterni dell'appartamento presentano telaio in legno di colore bianco con doppio vetro e sono dotati di avvolgibili con cassonetto dedicato. Un portone in legno blindato risulta posto all'ingresso dell'appartamento. Gli infissi interni posti a separazione dei vari ambienti sono in legno di colorazione bianca, ma è doveroso precisare che l'infisso posto a separazione tra disimpegno e cucinino non è attualmente presente.

L'altezza interna dell'immobile è pari a 2,96 m, mentre in una porzione di servizio igienico è pari a 2,55 m.

Le pareti interne dell'appartamento si presentano intonacate a civile e tinteggiate in colorazione bianca, mentre il servizio igienico presenta un rivestimento di piastrelle in grès di colorazione bianca. Le pareti risultano danneggiate a causa di infiltrazioni e condensa, soprattutto in corrispondenza dei ponti termici ubicati sul prospetto tergale dell'unità.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento) sono tutti posti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con terminali in alluminio. La caldaia è posta nella veranda (accessibile dal soggiorno) ed è preposta anche all'erogazione di acqua calda sanitaria.

Per quanto concerne la condizione manutentiva interna del cespite, si comunica che le finiture degli interni e l'impiantistica risalgono presumibilmente agli anni Novanta, epoca di ristrutturazione dell'immobile. Il bene si presenta in scarso stato manutentivo, soprattutto per quanto riguarda infissi



interni, esterni e le pareti della camera padronale, le quali presentano tracce di muffa e umidità negli angoli della parete posta sul prospetto tergale del fabbricato.

La cantina di pertinenza, oggetto della presente procedura, è composta da un unico vano che non presenta divisioni interne. L'accesso all'unità avviene dal vano scala condominiale; l'infisso esterno, prospiciente la porzione tergale del fabbricato, presenta telaio in legno di colorazione scura e doppio vetro. Anche in questo caso, l'immobile è da considerarsi in stato manutentivo scarso.

Per quanto alle condizioni manutentive delle facciate esterne, il fabbricato si presenta in uno stato manutentivo scarso.

Non è stato possibile verificare lo stato manutentivo della copertura, in quanto non sono presenti gli apprestamenti di sicurezza per l'accesso e lo stazionamento in quota.

Dai rilievi eseguiti in loco si è determinata la consistenza, espressa in mq, del bene oggetto di stima e delle relative pertinenze, che qui di seguito viene riportata:

SUP. ESTERNA LORDA APPARTAMENTO: 72,63 mq

SUP. ESTERNA LORDA VERANDE: 3,52 mq + 2,85 mq = 6,37 mq

SUP. ESTERNA LORDA CANTINA: 19,66 mq

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n°05) e dall'elaborato grafico (all. n°06).

B) DESCRIZIONE CATASTALE - CONFORMITA'

L'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come segue:



Foglio **10**, P.Ila **1700**, Sub.**39**; Cat. **A/3**, Classe **3**, Consistenza **5 vani** e Rendita Catastale **€uro 322,79**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1/bis L. 27/02/85 n°52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. 78/2010, L. 122/2010, a seguito del sopralluogo, è emerso che:

1. I dati di identificazione catastale sopra indicati sono inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.
2. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare di cui sopra risulta regolare.
3. Lo stato di fatto dell'appartamento risulta essere **non conforme** alla planimetria catastale in atti. Nello specifico:

- Realizzazione di tamponatura posta a divisione tra soggiorno e cucina;
- Realizzazione di apertura posta a collegamento tra cucina e disimpegno;
- Spostamento della cottura all'interno del vano soggiorno e conseguente trasformazione della cucina raffigurata nella planimetria catastale in ripostiglio.

Al fine della perfetta corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto, si rende necessario redigere una nuova planimetria catastale mediante la presentazione di pratica docfa presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio.

Alla presente si allegano: visura catastale storica (all. n°**07**), estratto di mappa (all. n°**08**), planimetria catastale dell'immobile (all. n°**09**).

C) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Il sottoscritto ha effettuato ricerche in merito alla costruzione dell'immobile andando ad analizzare le pratiche edilizie e/o pratiche di Condono edilizio riguardanti gli immobili, al fine di poterne accertare la legittimità dello stato attuale.



Dalle ricerche effettuate presso L'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno è emerso che il fabbricato nasce come nuova costruzione, contraddistinta dal civico 7 di Via A. Modigliani in data 20/01/1949, per poi giungere all'attuale identificativo di Via A. Modigliani n°9 in data 08/11/1954.

A seguito di interlocuzione via posta elettronica con il Comune di Livorno, è emerso che l'immobile è stato realizzato dallo Stato, ma è passato in proprietà all'Amministrazione Comunale con la Convenzione Rep. 135 del 15/05/1952 (all. n°10). Tuttavia, non sono stati reperiti elaborati grafici da parte del Comune stesso e pertanto lo scrivente procederà alla valutazione di conformità urbanistica attraverso le pratiche reperite successivamente, riportate in calce:

- **Domanda di Condono Edilizio** ai sensi della L.47/85, identificata con il **prof.22973 del 16/04/1986** (all. n°11) per installazione di due verande. È doveroso precisare che suddetta pratica risulta ancora in corso di definizione, in quanto la Concessione in Sanatoria non è stata ritirata dal richiedente del tempo;
- **Richiesta di Autorizzazione in Sanatoria** ai sensi dell'art.13 della L.47/85, identificata con **prof.27536 del 02/06/1999**, seguita **dalla Concessione in Sanatoria n°404 del 22/12/2000** (all. n°12), relativa a modifiche interne e prospettiche.

Per quanto concerne la conformità urbanistico/edilizia dell'appartamento è doveroso precisare che risulta essere **NON CONFORME** ai titoli autorizzativi succitati; nello specifico è emersa la seguente difformità:

1. Spostamento della cottura nel vano soggiorno, con conseguente trasformazione della cucina in ripostiglio, attualmente adibito a camera da letto.

Il rilascio di una Concessione in Sanatoria da parte del Comune consente di dichiarare come "stato legittimo" (ai sensi dell'art.9bis del D.P.R. 380/2001) la rappresentazione dell'immobile allegata alla Concessione stessa. La conformazione attuale dell'immobile, con la modifica effettuata e descritta al **p.to 1**, non risulta regolarizzabile in quanto la superficie del vano



soggiorno/cottura non rispetta i requisiti minimi previsti dalle attuali normative. Pertanto, tale difformità dovrà essere oggetto di rimessa in pristino, riportando l'immobile allo stato raffigurato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria n°404/2000.

Si fa presente che il Condono Edilizio prot. 22973/86 non risulta concluso, in quanto la Concessione in Sanatoria non risulta ritirata. A tal fine sarà necessario attivare una procedura di Voltura e Definizione del Condono, previo pagamento di marche da bollo e di diritti di segreteria.

Le specifiche sono indicate nel paragrafo relativo alla stima del bene.

È doveroso precisare che la presente relazione è stata espletata sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto l'attendibilità dell'analisi finale è strettamente legata alla completezza delle pratiche fornite al perito.

D) SITUAZIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Per quanto concerne la situazione contabile condominiale dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata fatta richiesta da parte del Sottoscritto all'Amministratore di Condominio "Visconti G. & A. s.n.c", in qualità di Amministratore del Condominio di Via A. Modigliani n°9, avente sede ubicata in Via Diaz n°7, Livorno (LI), la quale comunica che il debito in capo all'Esecutato alla data odierna risulta pari ad € 355,23 (all. n°24).

E) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria (all. n°13), e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio sull'immobile, analizzando i titoli di provenienza dello stesso:

Gelli Valter C.F. GLLVTR61L09E625B (proprietà 1/2)



D'Ercole Lucilla C.F. DRCLLL63S67E625M (proprietà 1/2).

- **TRASCRIZIONE Reg. Part. n°12878 – Reg. Gen. n°18050 del 25/10/2024 (all. n°14)**

VERBALE DI PIGNORAMENTO per la quota di 1/1 a favore di PURPLE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), C.F. 04846340265, contro GELLI VALTER, C.F. GLLVTR61L09E625B, D'ERCOLE LUCILLA, C.F. DRCLLL63S67E625M.

Pubblco Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno - Rep. 4349 del 01/10/2024

- **ISCRIZIONE Reg. Part. n°1100 – Reg. Gen. n°7636 del 03/05/2024 (all. n°15)**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 80.000,00 (ottantamila,00), durata anni 30, per un totale di € 120.000,00 (centoventimila,00) a favore di BANCA INTESA – S.P.A. con sede in MILANO (MI) C.F. 00799960158, contro GELLI VALTER, C.F. GLLVTR61L09E625B, D'ERCOLE LUCILLA, C.F. DRCLLL63S67E625M.

Rogante: Notaio Andreini Valentina, rep. 4864/107 del 28/05/2004

- **ISCRIZIONE Reg. Part. n°2936 – Reg. Gen. n°12498 del 16/07/2008 (all. n°16)**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento per un capitale di € 30.000 (trentamila,00), durata anni 30, per un totale di € 60.000,00 (sessantamila,00) a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, SOCIETA' COOPERATIVA con sede in AREZZO (AR) C.F. 00367210515, contro GELLI VALTER, C.F. GLLVTR61L09E625B, D'ERCOLE LUCILLA, C.F. DRCLLL63S67E625M.

Rogante: Notaio Tamma Francesco Paolo, rep. 108263/13449 del 14/07/2008

- **ISCRIZIONE Reg. Part. n°2385 – Reg. Gen. n°9968 del 01/06/2004 (all. n°17)**



Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 80.000,00 (ottantamila,00), durata anni 30, per un totale di € 120.000,00 (centoventimila,00) a favore di BANCA INTESA – S.P.A. con sede in MILANO (MI) C.F. 00799960158, contro GELLI VALTER, C.F. GLLVTR61L09E625B, D'ERCOLE LUCILLA, C.F. DRCLLL63S67E625M.

Rogante: Notaio Andreini Valentina, rep. 4864/107 del 28/05/2004

Annotazione correlata Reg. Part. n°1100 – Reg. Gen. n°7636 del 28/05/2004

Rogante: Notaio Andreini Valentina, rep. 4864/107 del 28/05/2004

• **TRASCRIZIONE Reg. Part. n°5657 – Reg. Gen. n°9967 del 01/06/2004 (all. n°18)**

ATTO DI COMPRAVENDITA per la quota di 1/1 a favore di GELLI VALTER (1/2), C.F. GLLVTR61L09E625B, D'ERCOLE LUCILLA (1/2), C.F. DRCLLL63S67E625M, in regime di comunione legale, Contro MOTRONI ROBERTO, C.F.: MTRRRT59A04E625Z e ULIVIERI MONICA, C.F.: LVRMNC63T71E625K.

Rogante: Notaio Andreini Valentina, rep. 4863/106 del 28/05/2004

• **TRASCRIZIONE Reg. Part. n°11262 – Reg. Gen. n°19233 del 11/12/2001 (all. n°19)**

ATTO DI COMPRAVENDITA per la quota di 1/1 a favore di MOTRONI ROBERTO, C.F.: MTRRRT59A04E625Z e ULIVIERI MONICA, C.F.: LVRMNC63T71E625K, contro DI NASSO SIMONE, C.F. DNSSMN71H09E625P.

Rogante: Notaio Brugnoli Gloria, rep. 45450 del 10/12/2001

**F) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Come richiesto in uno dei quesiti posti, il C.T.U. procederà alla determinazione del valore di mercato del bene in regime di libera concorrenza e del valore a base d'asta del bene in esame.

Allo scopo di raggiungere una più precisa valutazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà il bene con immobili di simile tipologia di cui sono noti i più probabili valori di mercato, utilizzando il metodo sintetico-comparativo del "Market Comparison Approach".

Tale metodo 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.

Tale metodo è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari per caratteristiche estrinseche prendendo in considerazione la "**DATA**" ovvero il confronto tra la data di compravendita e quella della presente stima; **L'INCREMENTO ANNUO**" calcolato sulla base delle percentuali indicati nelle pubblicazioni di "Nomisma" ed "ANCE" sull'andamento degli incrementi dei valori di mercato, che identificano una riflessione purtroppo negativa; nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di decremento del 4%; **"STATO DI MANUTENZIONE"** caratteristica che mira il grado di deterioramento fisico di un immobile attribuendo un prezzo marginale attribuito in **€. 250,00** relativamente ai costi medi al mq di superficie per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del Subject; **"LIVELLO DI PIANO"** caratteristica che tiene di conto della posizione dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva generalmente in presenza di un ascensore, nulla o negativa in assenza di ascensore, esprimendo in percentuale il coefficiente da applicare per i ragguagli; **"SERVIZI IGIENICI"** si tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un

12



G) STIMA MCA MARKET COMPARISON APPROACH

- Soggetti Comparabili

Subject appartamento per civile abitazione con cantina di pertinenza e due verande, posto nel Comune di Livorno (LI), Via A. Modigliani n°9, Piano Terzo e Piano Seminterrato.

Comparabile A appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), in Via Modigliani n°1, Piano Terzo, con due verande e cantina di pertinenza posta al piano seminterrato – Atto di compravendita – Reg.14857/10543 – Rep.1159 – 03/08/2022 (all. n°20)

Superficie Principale (SIL) 70,16 mq

N° bagni: 1

Verande: 6,00 mq

Cantina: 21,30 mq

Prezzo di vendita €. 115.000,00

Comparabile B appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), in Via Dario Niccodemi n°8, Piano Terzo, con due balconi e ripostiglio esterno di pertinenza posto al piano seminterrato – Atto di compravendita – Reg. 20905/14931 – Rep.8827 – 09/12/2024 (all. n°21)

Superficie Principale (SIL) 66,00 mq

N° bagni: 1

Balconi: 6,41 mq

Ripostiglio: 11,80 mq

Prezzo di vendita: €. 122.000,00

Comparabile C appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), in Via Dario Niccodemi n°10, Piano Terra, con due verande e ripostiglio esterno di pertinenza posto al piano seminterrato – Atto di compravendita – Reg. 10805/7509 – Rep.7164 – 16/06/2023 (all. n°22)



Superficie Principale (SIL) 69,80 mq

N° bagni: 1

Verande: 6,38 mq

Ripostiglio: 18,95 mq

Prezzo di vendita: €. 116.900,00

- Tabelle di dimostrazione del procedimento di stima (all. n°23)

STIMA DEL BENE POSTO IN LIVORNO VIA A. MODIGLIANI N.9 -TABELLE PER IL MCA

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	subject
PREZZO	€ 115.000,00	€ 122.000,00	€ 116.900,00	
DATA	36	7	24	72,63
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq. 70,16	66,00	69,80	0,00
SUP. GIARDINO	mq. 0,00	0,00	0,00	6,37
VERANDA	mq. 6,00	0,00	6,38	0,00
BALCONE	mq. 0,00	6,41	0,00	0,00
SOFFITTA	mq. 0,00	0,00	0,00	0,00
AUTORIMESSA	mq. 0,00	0,00	0,00	19,66
RIPOSTIGLIO/CANTINA	mq. 21,30	11,80	18,95	1
SERVIZI IGIEN.	n° 1	1	1	3
STATO MANUTENZIONE	n° # 3	3	3	1
LIVELLO DI PIANO	n° 3	3	1	3

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE							
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	70,16	70,16	66,00	66,00	69,80	69,80
SUP. GIARDINO	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VERANDA	0,50	6,00	3,00	0,00	0,00	6,38	3,19
BALCONE	0,20	0,00	0,00	6,41	1,28	0,00	0,00
SOFFITTA	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTORIMESSA	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RIPOSTIGLIO/CANTINA	0,25	21,30	5,33	11,80	2,95	18,95	4,74
totale			73,16		67,28		77,73
PREZZO MEDIO MARGINALE	€	1.571,90	€ 1.813,26	€ 1.503,97			

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI			
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C
DATA	-€ 383,33	-€ 406,67	-€ 389,67
SUP. PRINCIPALE	€ 1.503,97	€ 1.503,97	€ 1.503,97
SUP. GIARDINO	€ 150,40	€ 150,40	€ 150,40
VERANDA	€ 751,99	€ 751,99	€ 751,99
BALCONE	€ 300,79	€ 300,79	€ 300,79
SOFFITTA	€ 451,19	€ 451,19	€ 451,19
AUTORIMESSA	€ 751,99	€ 751,99	€ 751,99
RIPOSTIGLIO/CANTINA	€ 375,99	€ 375,99	€ 375,99
SERVIZI IGIEN.	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
STATO MANUTENZIONE	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00
LIVELLO DI PIANO	-€ 11.500,00	-€ 12.200,00	-€ 11.690,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

SCALE E UNITA' DI MISURA

stato manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreto	4
ottimo	5
costo a mq.	€ 250,00

data		
incremento annuo		-4,00%

livello di piano		
incremento piano		-10,00%

servizi igienici	
costo deprezzato	€ 6.000,00

STIMA DEL BENE POSTO IN LIVORNO VIA A. MODIGLIANI N.9 -TABELLE PER IL MCA

TABELLA 4 - VALUTAZIONE												
	IMMOBILE A				IMMOBILE B				IMMOBILE C			
	prezzi marg	segno	aggiustam		prezzi marg	segno	aggiustam	prezzi marg	segno	aggiustam		
PREZZO	€		115.000,00	€	122.000,00	€	116.900,00	€		116.900,00		
DATA	-€	383,33	+	€ 13.800,00	-€	406,67	+	€ 2.846,67	-€	389,67	+	€ 9.352,00
SUP. PRINCIPALE	€	1.503,97	+	€ 3.714,81	€	1.503,97	+	€ 9.971,34	€	1.503,97	+	€ 4.256,24
SUP. GIARDINO	€	150,40	+	€ -	€	150,40	+	€ -	€	150,40	+	€ -
VERANDA	€	751,99	+	€ 278,23	€	751,99	+	€ 4.790,15	€	751,99	+	€ 7,52
BALCONE	€	300,79	+	€ -	€	300,79	+	-€ 1.928,09	€	300,79	+	€ -
SOFFITTA	€	451,19	+	€ -	€	451,19	+	€ -	€	451,19	+	€ -
AUTORIMESSA	€	751,99	+	€ -	€	751,99	+	€ -	€	751,99	+	€ -
RIPOSTIGLIO/CANTINA	€	375,99	-	-€ 616,63	€	375,99	+	€ 2.955,31	€	375,99	+	€ 266,96
SERVIZI IGIEN.	€	6.000,00	+	€ -	€	6.000,00	+	€ -	€	6.000,00	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€	18.290,00	-	-€ 36.580,00	€	16.820,50	-	-€ 33.641,00	€	19.431,88	-	-€ 38.863,75
LIVELLO DI PIANO	-€	11.500,00	+	€ -	-€ 12.200,00	+	€ -	-€ 11.690,00	-	€ -	-	-€ 23.380,00
PREZZO CORRETTO	€		95.596,42	€	106.994,37	€	68.523,93					

PREZZO FINALE DEL SUBJECT	€	90.371,57
ed in cifra tonda	€	90.400,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	80,73
valore unitario al mq.	€ 1.119,78

Il Tecnico
Geom. Alessio Ceccarini

Sul bene non risulta in corso alcun contratto di locazione o comodato. (all. n°04)



In campo estimativo, gli immobili locati (anche se a durata libera e remunerativi), scontano un ribasso nella quotazione di mercato quale conseguenza del restringimento della cerchia della domanda, riducendola, che esclude la porzione di potenziali acquirenti interessati ad immobili liberi.

Se si riduce la domanda, per la nota legge di mercato, si riduce il prezzo.

Il prezzo dell'immobile oggetto della presente procedura, risultando libero, non subisce pertanto alcuna decurtazione.

Al suddetto valore di mercato dovranno essere però decurtati i costi per la regolarizzazione già descritti al capitolo C) *DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA* stimabili come segue:

Spese tecniche:

- Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare.....	€.	500,00
- Presentazione Voltura e Definizione Condonò presso Comune di Livorno.....	€.	200,00
- Pratica DOCFA per aggiornamento catastale.....	€.	500,00
▪ Onorario	€.	1.200,00
▪ <u>Cassa previdenziale 5%.....</u>	€.	<u>60,00</u>
▪ Imponibile.....	€.	1.260,00
▪ <u>IVA 22%.....</u>	€.	<u>277,20</u>
Parziale.....	€.	1.537,20

Imposte, diritti e sanzioni:

- Marca da bollo presentazione voltura Condonò Edilizio.....	€.	16,00
- Marca da bollo per definizione Condonò Edilizio.....	€.	18,00
- Diritti di segreteria per definizione Condonò Edilizio.....	€.	150,00
- Diritti di segreteria per presentazione pratica DOCFA (x2).....	€.	140,00



Parziale.....€. 324,00

Interventi di rimessa in pristino:

- Demolizione di piastrellatura e smaltimento del materiale di risulta alla pubblica discarica nell'attuale vano soggiorno/cottura.....€. 300,00
- Realizzazione di arriccio, intonaco, velo di rifinitura a civile e pitturazione nelle zone demolite al punto precedente.....€. 200,00
- Modifica degli impianti di adduzione e scarico acqua presenti nella muratura, da ribaltare dell'adiacente vano (si precisa che l'impianto idrico si trova collocato nel setto murario a divisione tra attuale soggiorno/cottura e l'attuale ripostiglio) ed il vano cucina sarà appunto ripristinato in quest'ultima stanza.....€. 750,00
- Modifica dell'impianto elettrico a seguito di demolizioni/ricostruzioni.....€. 400,00
- Modifica dell'impianto del gas e scarico dei fumi a seguito di spostamento del piano cottura.....€. 450,00

- Fornitura e posa in opera di rivestimento in ceramica sulla parete della cucina....€. 300,00

▪ **Parziale.....€. 2.400,00**

▪ IVA 22%.....€. 528,00

Totale interventi.....€. 2.928,00

TOTALE.....€. 4.789,20

Alla luce di quanto suddetto il **valore stimato** per l'unità immobiliare in esame è pari a:

Valore: € 90.400,00 – 4.789,20 = **€. 85.610,80**



H) VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto Stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'imposta viene pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti catastali che, risulta inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la scrivente ritiene congruo attribuire un abbattimento del valore a base d'asta del 10 %;



- il valore a base d'asta è di:

€ 85.610,80 – 10% = € 77.049,72

arrotondato € 77.000,00 (settantasettemila/00)

I) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni, ringraziandola per averle accordato fiducia.

Livorno, 12/05/2025

IL C.T.U.

Allegati:

- n° 01) Nomina esperto estimatore;
- n° 02) Verbale di giuramento esperto estimatore;
- n° 03) Richiesta Agenzia delle Entrate per locazioni;
- n° 04) Risposta Agenzia delle Entrate per locazioni;
- n° 05) Documentazione fotografica;
- n° 06) Elaborato grafico;
- n° 07) Visura catastale storica;



-n° 08) Estratto di mappa;

-n° 09) Planimetria catastale;

-n° 10) Corrispondenza con Comune di Livorno;

-n° 11) Condono prot.22973/1986;

-n° 12) Concessione Edilizia prot.27536/1999;

-n° 13) Elenco Conservatoria RR.II.;

-n° 14) Reg Part.11262 del 2001;

-n° 15) Reg Part.4222 del 2001;

-n° 16) Reg. Part.9968 del 2004;

-n° 17) Reg. Part.2936 del 2008;

-n° 18) Reg. Part.1840 del 2014;

-n° 19) Reg. Part.12878 del 2024;

-n° 20) Comparabile A

-n°21) Comparabile B

-n°22) Comparabile C

-n°23) Tabelle MCA

-n°24) Allegati da parte dell'Amministrazione di Condominio