

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2023 R.G.

PROMOSSA DA:

[REDACTED] - C. F.
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto stimatore: Geom. Giovanni Costagli

Incarico del 6 novembre 2023

Giuramento del 8 novembre 2023

Prossima udienza 13 giugno 2024 ore 10:40

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in
Pisa – Via del Brennero n. 81.**

LOTTO N. 1:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato destro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con il



n. di interno 2, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, ripostiglio, salone, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 2 balconi e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 2:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con il n. di interno 1, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, salone, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, balcone, veranda e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 3:

Piena proprietà di un fondo facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale e commerciale, posto in Livorno Via Solferino n. 24, costituito da un fondo e w.c. Attualmente il fondo è adibito a magazzino di materiali e attrezzatura edile.

L'accesso al bene avviene dall'unico ingresso collegato direttamente con Via Solferino.

LOTTO N. 4:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra posto in Livorno Via Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5 costituito da ampia zona di vendita, due locali posti sul retro e w.c.

Attualmente il fondo risulta inutilizzato.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Buontalenti.

LOTTO N. 5:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra di tipo residenziale e commerciale, posto in Livorno Via della Coroncina n. 4,

piano quinto, con entrata di fronte per chi esce dall'ascensore, costituito da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere, balcone e veranda.

L'accesso al bene avviene tramite vano scala condominiale collegato direttamente con Via della Coroncina, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 6:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9 costituito da un unico ambiente collegato direttamente con altra porzione di fondo di altra proprietà.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di prodotti dolciari.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Piazza Cavallotti.

LOTTO N. 7:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 110 costituito da un unico ambiente di vendita con disimpegno e w.c. poti sul retro, tramite scala interna si raggiunge un soppalco adibito a magazzino esteso per tutta la superficie di vendita del fondo.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di calzature.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso collegato direttamente con il porticato ad uso pubblico posto su Via Buontalenti.

LOTTO N. 8:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra posto in Livorno Via Via Buontalenti n. 59/61 costituito da ampia zona di vendita, da due locali posti sul retro e w.c.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di pane e altri generi alimentari.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Buontalenti n. 59.

LOTTO N. 9:

Piena proprietà di un fondo adibito ad autorimessa avente pianta rettangolare facente parte di un fabbricato elevato per un unico piano fuori terra posto in Livorno Via Via Vivoli n. 2 costituito da un unico ambiente oltre che a soppalco raggiungibile solo con scaletta a pioli mobile.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Vivoli tramite passo carrabile con autorizzazione comunale.

LOTTO N. 10:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per tre piani fuori terra di tipo residenziale, posto in Livorno Via G. Borsi n. 44, piano secondo, posto a sinistra guardando la facciata principale, costituito da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, sala, n. 4 camere e n. 2 balconi.

L'accesso al bene avviene tramite vano scala condominiale collegato direttamente con Via Borsi, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 11:

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo avente un'estensione di mq. 2740 catastali, posto in Livorno in Loc. Montenero costituito da unica particella catastale.

ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI E CONFORMITA':

Di seguito viene allegata una tabella riepilogativa sulle conformità dei lotti.

Lotto	Conformità Urbanistico/Edilizia	Conformità Catastale
1	Non conforme	Non Conforme
2	Non conforme	Non conforme
3	Conforme	Conforme
4	Non conforme	Non Conforme
5	Non conforme	Non conforme
6	Conforme	Conforme
7	Non Conforme	Non conforme
8	Non conforme	Non conforme
9	Non conforme	Non conforme
10	Non conforme	Conforme
11	Conforme	Conforme



VALORE DI MERCATO E BASE D'ASTA:

Di seguito viene allegata una tabella riepilogativa con l'indicazione del "Valore di mercato" e del "Valore a base d'asta".

Lotto n.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	€ 250.000,00	€ 220.000,00
2	€ 250.000,00	€ 218.000,00
3	€ 26.000,00	€ 23.000,00
4	€ 114.000,00	€ 98.000,00
5	€ 153.000,00	€ 134.000,00
6	€ 36.000,00	€ 31.300,00
7	€ 31.000,00	€ 17.850,00
8	€ 93.000,00	€ 79.000,00
9	€ 30.000,00	€ 24.000,00
10	€ 270.000,00	€ 240.000,00
11	€ 10.000,00	€ 9.000,00

Livorno 10 maggio 2024

Geom. Giovanni Costagli



Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2023

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli con studio tecnico in Livorno Via Giovanni March n. 20, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 850 a seguito di incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa Emilia Grassi redige la presente relazione inerente la proprietà della [REDACTED]

INDICE DEI CAPITOLI

Fasi peritali	pag. 6
Quesito	pag. 9
Scelta della modalità di vendita in lotti	pag. 12
Lotto n. 1	pag. 13
Lotto n. 2	pag. 31
Lotto n. 3	pag. 49
Lotto n. 4	pag. 64
Lotto n. 5	pag. 79
Lotto n. 6	pag. 96
Lotto n. 7	pag. 111
Lotto n. 8	pag. 127
Lotto n. 9	pag. 142
Lotto n. 10	pag. 156
Lotto n. 11	pag. 172



FASI PERITALI:

Premesso:

- Che in data 6 novembre 2023 il sottoscritto è stato nominato esperto estimatore per la presente esecuzione immobiliare.
- Che in data 8 novembre 2023 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito.
- Che in data 9 novembre 2023 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Fabbricati, tramite Sister, per la richiesta dei certificati catastali dei beni.
- Che in data 20 novembre 2023 tramite PEC è stata inviata richiesta di esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per tutte le unità oggetto di relazione (allegato n. 1), richiesta protocollata al n. 85786.
- Che in data 27 novembre 2023 è stata concordata, con l'incaricato dell'IVG la data e l'ora per i primi sopralluoghi presso i beni posti in Livorno Via Bartolena e Via Solferino previsti per il giorno 11/12/23 dalle ore 10:00.
- Che in data 4 dicembre 2023 è stato eseguito il primo accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sulla [REDACTED]. (Allegato n. 4).
- Che in data 6 dicembre 2023, protocollo 90782, tramite PEC l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 20/11/2023 (allegato n. 2).
- Che in data 11 dicembre 2023 dalle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso i beni posti in Livorno Via Bartolena n. 37 (lotti n. 1 e 2) e Via Solferino n. 24 (lotto n. 3).
- Che in data 11 dicembre 2023 è stato concordato il programma per i sopralluoghi presso gli altri immobili per i giorni 19/12/2023 e 5/1/2024.
- Che in data 18 dicembre 2023, protocollo 93736, tramite PEC è stata inviata richiesta di copia di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per le unità locate, protocollo n. 93736 (allegato n. 3).
- Che in data 19 dicembre 2023 dalle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso i beni posti in Livorno Via Buontalenti n. 63 (lotto n. 4), Via della Coroncina n. 4 (lotto n. 5), Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9 (lotto n. 6), Via Buontalenti n. 110 (lotto n. 7), Via Buontalenti n. 59/61 (lotto n. 8).
- Che in data 19 dicembre 2023 l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 18/12/2023 inviando copia dei contratti di locazione

- Che in data 5 gennaio 2024 dalle ore 10:30 sono iniziate le operazioni peritali presso i beni posto in Livorno Via Vivoli (lotto n. 9), Via Borsi n. 44 (lotto n. 10) e terreno Loc. Montenero (lotto n. 11)

- Che in data 12 gennaio 2024 è stata fatta la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Livorno, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sugli immobili oggetto di pignoramento.

- Che in data 17 gennaio 2024 sono state inviate, tramite mail agli amministratori dei condomini le richieste di estratto conto delle spese per tutti gli immobili.

- Che in data 22 gennaio 2024 sono stati eseguiti gli accertamenti presso il Comune di Livorno per la visione dei progetti depositati sui beni.

- Che in data 22 gennaio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via Bartolena n. 37.

- Che in data 23 gennaio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via della Coroncina.

- Che in data 23 gennaio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via Buontalenti.

- Che in data 29 gennaio 2024 è stata fatta la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno in Loc. Montenero, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno.

- Che in data 31 gennaio 2024 il Comune di Livorno ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno in Loc. Montenero, richiesto il 29/1/24.

- Che in data 13 febbraio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via Solferino.

- Che in data 13 marzo 2024 è stata concordata la data per un nuovo sopralluogo per l'immobile in Via Vivoli.

- Che in data 25 marzo 2024 è stato eseguito un nuovo accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Che in data 26 marzo 2024 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile in Livorno Via Vivoli n. 2 (Lotto n. 9).

- Che in data 5 aprile 2024 è stato eseguito un nuovo accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Che in data 10 maggio 2024 il sottoscritto ha provveduto a inviare copia della presente alle parti.



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) 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:

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

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

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

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

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) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

6) 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 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 sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del facsimile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria.

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

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

9) 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.);

10) 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;

11) Depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'Udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punto A4) procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

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

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

7) alla descrizione dei beni, 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), con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale 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 sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero,

in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
 - c) 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;
- 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.

SCELTA DELLA MODALITA' DI VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di unità immobiliari indipendenti e con caratteristiche non omogenee con gestioni e destinazioni d'uso diverse ubicate in varie zone della città, è stato ritenuto di procedere con la divisione in lotti.

- Lotto n. 1: Appartamento a piano terra, interno 2, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37.
- Lotto n. 2: Appartamento a piano terra, interno 1, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37.
- Lotto n. 3: Fondo a piano terra posto in Livorno Via Solferino n. 24.
- Lotto n. 4: Fondo commerciale a piano terra in Livorno Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi Del Testa n. 1-3-5.
- Lotto n. 5: Appartamento a piano quinto posto in Livorno Via della Coroncina n. 4.
- Lotto n. 6: fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9.
- Lotto n. 7: Fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 110.
- Lotto n. 8: Fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 59-61.
- Lotto n. 9: Autorimessa a piano terra posta in Livorno Via Vivoli n. 2.
- Lotto n. 10: Appartamento a piano secondo posto in Livorno Via Borsi n. 44.
- Lotto n. 11: Appezamento di terreno posto in Livorno Loc. Montenero.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]
Denominazione creditore 2	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]
Denominazione creditore 3	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Tipo diritto	Proprietà
Quota	1/1
Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	[REDACTED]
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 30/7/2001	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]	data	30/7/2001	repertorio	9/902
al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264
Periodo dal 10/1/2002	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]	data	10/1/2002	repertorio	16/911
al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	27/1/2005	n. particolare	833



Periodo	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
dal	A favore di [REDACTED]					
7/12/2009	notaio	[REDACTED]	data	7/12/2009	repertorio	45676
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

E' stato realizzato un soppalco all'interno dell'autorimessa avente la superficie di circa la metà dell'autorimessa stessa.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

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

[REDACTED]

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	30/1/2012
	Data scadenza	31/12/2027
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 50,00

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

Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 293200566273b9979858d1e6a7d4680



9. **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Piena proprietà di un fondo adibito ad autorimessa avente pianta rettangolare facente parte di un fabbricato elevato per un unico piano fuori terra posto in Livorno Via Via Vivoli n. 2 costituito da unico ambiente oltre che a soppalco raggiungibile solo con scaletta a pioli mobile.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Vivoli tramite passo carrabile con autorizzazione comunale.

10. **VALUTAZIONE DEL BENE**

Valore di mercato al lordo spese	€ 30.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 27.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 24.000,00

11. **PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)**

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

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 145
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 145
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 145
Gravami sulla proprietà	pag. 146
Stato di possesso	pag. 146
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 147
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 148
Pendenze giudiziarie	pag. 148
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 148
Descrizione del bene	pag. 152
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 153
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 153
Scelta del procedimento di stima	pag. 153
Determinazione del valore di mercato	pag. 154



INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un fondo adibito ad autorimessa avente pianta rettangolare facente parte di un fabbricato elevato per un unico piano fuori terra posto in Livorno Via Via Vivoli n. 2 costituito da unico ambiente oltre che a soppalco raggiungibile solo con scaletta a pioli mobile.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Vivoli tramite passo carrabile con autorizzazione comunale.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 [REDACTED], precedente proprietario Sig. [REDACTED].

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 31, particella 235, sub. 1, categoria C/6 di classe 9, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 24, rendita € 104,01 (Allegati n. 79 e 80).

L'ultima planimetria in atti risale all'impianto del catasto risalente al 31/12/1939.

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED] con sede in Livorno [REDACTED].

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

E' importante rilevare l'errata consistenza, mq 19, e la superficie catastale, mq. 24, riportate in atti; a seguito di rilievo metrico eseguito in fase di sopralluogo è emerso che la superficie utile interna dell'autorimessa è di circa mq. 14 oltre al soppalco di mq. 7 non indicato negli atti catastali.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 17/8/1942 n. 1150, data l'età di costruzione non è stato possibile reperire progetti depositati per l'immobile stesso.

L'unico elaborato grafico ufficiale in nostro possesso è la planimetria catastale che come indicato in precedenza risale all'anno 1939, nella stessa non è rappresentato il soppalco, si ipotizza che sia stato realizzato in epoca successiva senza aver depositato progetti.

Il sopralco non pregiudica il corretto uso dell'autorimessa che non essendo utilizzabile con scala fissa ma semplicemente con scala a pioli poggiata al muro e di altezza utile modesta è ininfluyente al corretto uso dell'autorimessa per il ricovero auto.

E' importante che l'eventuale acquirente provveda a regolarizzare il sopralco urbanisticamente e catastalmente con una spesa approssimativa di € 3.000,00.

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 81).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 26 marzo 2024 alle ore 9:30 sono riprese le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra, alla presenza del [REDACTED] incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e [REDACTED] in qualità di coniuge della [REDACTED] utilizzatrice del fondo oggetto di sopralluogo (Allegati n. 82 e 83).

[REDACTED] nell'occasione ha permesso l'accesso e la visita dell'intera autorimessa, consentendo di eseguire i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari (Allegato n. 84).

E' opportuno precisare che già in data 5 gennaio 2024 alle ore 10:30 fu fatto un sopralluogo presso l'immobile posto in Livorno Via Vivoli n. 4, piano terra, alla presenza del [REDACTED] incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e il [REDACTED] in qualità di conduttore (Allegati n. 85 e 86).

Alcuni giorni dopo il sopralluogo del 5/1/24 dall'esame dei documenti in atti è emerso che la [REDACTED] è proprietaria di una autorimessa in Via Vivoli ma non al civico 4 ma al civico n. 2 distinta con il sub. catastale 1, pertanto dopo aver informato l'Istituto Vendite Giudiziarie e il [REDACTED] del disguido, ci siamo attivati per concordare la data per un nuovo sopralluogo.

In occasione del sopralluogo l'[REDACTED] ha consegnato ai presenti copia del testamento del [REDACTED] favore degli eredi sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato n. 87) dal quale si evince che a favore della sig.ra [REDACTED], tra le altre proprietà, viene assegnato "... il primo box posto in Via Vivoli ...".

La descrizione del bene è imprecisa viene indicato il primo box senza specificare destra o sinistra ed essendo inoltre carente di numero civico, e riferimenti catastali, o altri dati certi.

Dagli atti risulta che il bene oggetto di stima è l'autorimessa posta in Via Vivoli n. 2 distinta con il sub. 1, di proprietà [REDACTED] con l'autorimessa posta in Via Vivoli n. 4 distinta con il sub. 2, di proprietà [REDACTED]

In conclusione i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (zia e nipote) utilizzano impropriamente l'uno l'autorimessa dell'altro.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 10:30.

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 6 dicembre 2023 è emerso che esiste un contratto di locazione stipulato in data 10 gennaio 2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di 30 gennaio 2012 numero 975 serie 3 a favore del sig. [REDACTED] con decorrenza dal 1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2027 per il canone annuo di € 600,00 (Allegato n. 88).

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di affitto stipulato nell'anno 2012 prevede la locazione di un fondo adibito ad autorimessa ad un canone di € 50,00 mensili ($€ 600,00 / 12 \text{ mesi} = € 50,00$).

Dal confronto di altri contratti di affitto stipulati nella zona confrontando il materiale in nostro possesso (foto, planimetrie, ecc.) abbiamo avuto conferma che il canone pattuito non è congruo con il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame.

A maggior chiarimento secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate si verifica la congruità sulla base della rendita catastale: il valore minimo del canone di affitto per un bene di categoria "C" è dato dal 10% del valore catastale del bene.

Rendita catastale (RC) € 104,01.

Valore catastale (VC) € 13.105,26.

Canone minimo annuale = $VC \times 10\% = € 13.105,26 \times 10\% = € 1.310,52$

Alla luce di quanto su esposto si conferma che il canone di locazione stabilito non è da ritenersi congruo facendo riferimento al valore catastale del fondo.

Da ricerche di mercato per la locazione di un fondo ad uso autorimessa con caratteristiche simili a questo in esame le richieste sono di circa € 100/150,00 mensili.

VINCOLE ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione ricevuta in fase di sopralluogo e da quanto accertato successivamente nell'edificio non esiste condominio costituito non ci sono spese di manutenzione ordinaria essendo le autorimesse presenti indipendenti tra loro.

Non sono previste opere di manutenzione straordinaria nelle parti condominiali.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (C/6) e l'immobile pur avendo caratteristiche che possono essere abbinate ad un bene di tipo residenziale, anche prima casa, la vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte esecutata una S.r.l.
- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali con abbinamento abitazione-autorimessa da parte dell'acquirente.
- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).
- Il fondo non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED], sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:

Trascrizione a favore del 9/12/2009

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

[REDACTED]
Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED] con sede in Livorno.

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.



Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED] a.

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

[REDACTED]
Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 23/10/2023

Registro Generale 17913 – Registro Particolare 12665.

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 21/9/2023 Repertorio 3773.

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED] b.

Contro [REDACTED]

Iscrizioni:

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9577 – Registro Particolare 2282.

Decreto ingiuntivo del 20/1/2010 repertorio 46/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9578 – Registro Particolare 2283.

Decreto ingiuntivo del 10/2/2010 repertorio 96/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di

Contro

Iscrizione contro del 5/11/2014

Registro Generale 13555 – Registro Particolare 2233.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo del 29/10/2014 repertorio 517/6114.

Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra.

A favore di

Contro

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	---
30/7/01	20/10/03	10264	20/10/03			Piena proprietà			Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05			Piena proprietà			Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09			Piena proprietà			Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2 Conferimento beni in Società

Si attesta la continuità delle trascrizioni.



DESCRIZIONE DEL BENE:

L'autorimessa oggetto di stima è posto in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra, fa parte di un edificio elevato per un piano fuori terra costituito da quattro autorimesse con ingresso diretto sulla via pubblica.

L'autorimessa è costituita da un vano a forma rettangolare e misura mq. 14,00 di superficie interna utile e circa mq. 7 di soppalco.

Per il rilievo della superficie è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare il fondo si presenta normali condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Pavimenti in ceramica/gres di di tipo commerciale.
- Serranda metallica di tipo basculante di ingresso sulla strada.
- Impiantistica elettrica.

Il grado di finitura di tipo normale è da considerarsi in buono stato di conservazione, pertanto non sono necessarie eventuali opere di rimodernamento.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in normali condizioni di conservazione anche data l'epoca di costruzione, in mediocri condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti.

All'interno del fondo non si prevedono importanti spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, e revisione serramenti, ecc.

Nel complesso sufficienti si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo normale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, affacci su strada, orientamento ecc.

Date le dimensioni l'autorimessa al suo interno può ospitare solo un'autovettura di piccole/medie dimensioni essendo la profondità di 4 ml.

Confini: Via Vivoli, altra autorimessa di proprietà [REDACTED], altra proprietà facente parte del fabbricato di Via Borsi n. 44.

Certificazione energetica:

Nel contratto di affitto non viene menzionata la Classe Energetica però prendendo in esame la tipologia costruttiva, il grado di finitura delle chiusure esterne, l'utilizzo non residenziale e l'epoca di costruzione si ritiene di ipotizzare che il bene potrebbe essere classificato nella Classe Energetica "G".



CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza, è elevato per un piano fuori terra composto da fondi adibiti ad autorimessa.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura tipica dell'epoca di costruzione, solai latero-cementizi, copertura a terrazza praticabile di proprietà di altro appartamento del piano primo di Via Borsi n. 44

Le facciate su strada si presentano in scadente stato di stato di conservazione e manutenzione.

Dal disegno architettonico la facciata principale posta sulla via pubblica presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza ad esclusione delle riquadrature degli ingressi alle autorimesse.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi in scarso stato manutentivo e conservativo e bisognose di opere di manutenzione straordinaria.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro città con edifici di tipo residenziale di un certo pregio costituiti da condomini recenti e altri edifici di carattere storico comunque ben armonizzati tra loro.

Gli edifici recenti costituiti da condomini hanno al loro interno cortili dotati di aree di parcheggio o autorimesse privati a piano terra per gli altri edifici meno recenti difficilmente è possibile trovare autorimesse al loro interno per cui il bene riscuote una buona appetibilità.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.

In conclusione si ritiene che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare per un fondo in normali condizioni manutentive sia da considerarsi buona.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

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 non è stato possibile rinvenire un numero tale di valutazioni sufficienti di beni adibiti esclusivamente ad autorimessa nella zona essendo il più delle volte l'autorimessa ceduta in abbinamento all'abitazione formulando un unico valore a corpo.

In conclusione non essendo stato possibile ricercare un numero sufficiente di comparabili ci siamo orientati su una ricerca di mercato non tanto unitaria a superficie ma valutando il bene a corpo per la sua consistenza e utilità verificando quanto il mercato immobiliare offre nella zona.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare considerando che l'unità immobiliare che nella sua complessità si presenta in buona posizione e all'interno di un edificio privo di spese condominiali si ritiene giusta la valutazione a corpo di € 30.000,00.

In conclusione si ha che l'autorimessa posta in Livorno Via Vivoli n. 2, piano terra, ha il più probabile valore di mercato di € 30.000,00 (Euro Trentamila/00).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.



- La rigidità delle modalità del trasferimento.

- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.

- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.



Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato € 30.000,00

Detrazione 10 % € - 3.000,00

Regolarizzazione urbanistica/catastale € - 3.000,00

Valore a base d'asta € 24.000,00



A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un fondo ad uso autorimessa posto in Livorno Via Vivoli n. 2 ha il più probabile valore di base d'asta di € 24.000,00 (Euro Ventiquattromila/00).

