

TRIBUNALE DI LIVORNO
Esecuzione Immobiliare procedura esecutiva n°20/2023

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Sussiste continuità delle trascrizioni per la parte abitabile al terzo piano, vi è incertezza per i locali sottotetto.

2) CONFORMITA' EDILIZIA

Non Conforme.

3) CONFORMITA' CATASTALE

Non Conforme.

4) VALORE DI STIMA DEL BENE

Valore di mercato del bene:	€. 105.000,00
Valore a base d'asta del bene	€. 100.000,00

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Civile abitazione al terzo piano dell'edificio residenziale sito nel Comune di Livorno, Via dei Tranquilli n°1, composto da: soggiorno/cottura con piccola veranda, ripostiglio sottoscala, disimpegno, servizio igienico e camera; completano l'unità immobiliare due locali al sottotetto, praticabili ma non abitabili, accessibili con scala in muratura/legno collocata in angolo del soggiorno/cucina.

I locali sottotetto, sebbene oggetto di trasferimento in favore degli esecutati, non appaiono ricompresi nell'atto di provenienza di chi ha venduto.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 17, particella 2459, sub. 602.

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Libero



7) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Nessuna.



TRIBUNALE DI LIVORNO



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°20/2023

Promossa da:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 5F
Esperto stimatore:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Udienza:	04 luglio 2024

Il sottoscritto geometra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. xxxxx, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. in data 29.04.2023 nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premess

- che in data 08.05.2023 il sottoscritto provvedeva a redigere ed inoltrare per via telematica al Tribunale di Livorno il giuramento con l'accettazione dell'incarico;
- che il G.d.E. ha ritenuto opportuno nominare l'Istituto Vendita Giudiziarie, con sede in Pisa (Pi) Via del Brennero n°81, quale custode dell'immobile, e che lo scrivente contattava detto Istituto per concordare la data e l'ora per svolgere il sopralluogo;



- che in data 08.05.2023, alle ore 14.30, in accordo con il custode giudiziario dott. xxxxxx xxxxxx, è stato fissato l'appuntamento per il sopralluogo con l'ausilio di un fabbro per forzare la porta blindata di accesso. Alle ore 16.30, con la porta ancora serrata, il sottoscritto ha dovuto abbandonato il sopralluogo a causa di impegni fissati in precedenza;
- che in data 21.05.2023, alle ore 14.30, il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario dott. xxxxx xxxx;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in modalità telematica;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Territoriale di Livorno - mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 19.05.2023 per richiedere certificazione in merito all'esistenza di contratti di locazione in corso sull'immobile;
- presso il Comune di Livorno - archivio delle pratiche edilizie (16.06.2023);
- presso l'amministrazione condominiale mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 16.08.2023 all'amministratore pro-tempore dott.ssa xxxxxxx xxxxxxx;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno in modalità telematica e presso l'ufficio in Livorno Via delle Cateratte (17.08.2023);
- presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Livorno in modalità telematica (03.04.2024);

provvede a relazionare, nei sottostanti capitoli, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.d.E. e riportati nell'incarico affidato.

RELAZIONE TECNICA



CAPITOLI

1. *Ubicazione del bene*
2. *Caratteristiche del bene*
3. *Dati catastali*
4. *Inquadramento urbanistico e vincolistico*
5. *Accertamento della proprietà*
6. *Trascrizioni ed iscrizioni*
7. *Corrispondenza con il pignoramento*
8. *Formazione di lotti omogenei*
9. *Stato di possesso sul bene*
10. *Indagine condominiale*
11. *Formalità, vincoli ed oneri*
12. *Aspetti fiscali*
13. *Prelazione*
14. *Criterio di stima*
15. *Procedimento di stima*
16. *Valore a base d'asta*
17. *Limiti, assunzioni – precisazioni – disclaimer*
18. *Conclusioni*

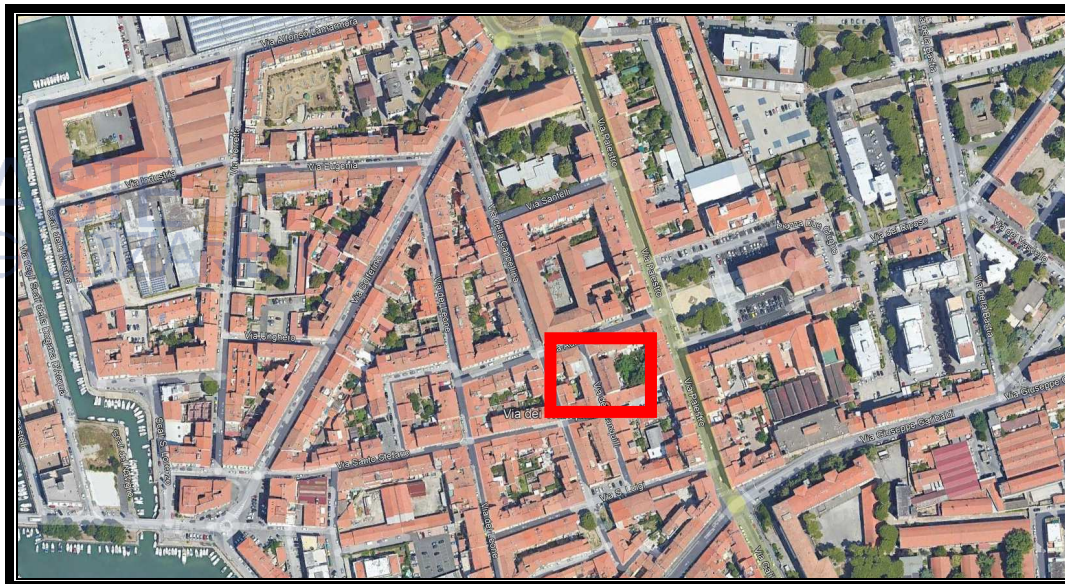
1) Ubicazione del bene

L'unità immobiliare, oggetto della procedura esecutiva, con accesso dalla scala a comune al civico n°1 di Via dei Tranquilli, è inserita al piano terzo di un condominio residenziale composto da due corpi di fabbrica contigui tra loro, ed in linea con altri, per un totale di 15 alloggi.

La zona in cui è ubicato, denominata "quartiere Garibaldi", risulta una delle più vecchie della città di Livorno e si caratterizza per l'alta densità edilizia, con isolati chiusi attraversati da stradine strette con marciapiedi limitate dimensioni. Alle estremità del quartiere, lungo le vie principali che lo delimitano, sono presenti di tutti i servizi primari ed i negozi di vicinato.



Posso definirsi comodi i collegamenti viari verso il mare (circa 3 km), per il centro città (circa 1 km) e verso i centri commerciali di Livorno (circa 2 km.).



Vista Satellitare

2) **Caratteristiche del bene**

2.1 Descrizione

L'unità immobiliare, oggetto della perizia, consiste in un alloggio posto al terzo piano, con accesso dalla porta a sinistra sull'ultimo pianerottolo della scala a comune, dell'edificio condominiale in Livorno, con ingresso dal civico n°1 di Via dei Tranquilli.

L'intero edificio, composto da n°2 corpi di fabbrica in linea tra loro, elevato per tre piani fuori terra, nel suo complesso racchiude 15 unità abitative raggiungibili da due scale condominiali prive di ascensori, rispettivamente ai civici nn°1 e 3 della predetta via.

Il fabbricato, edificato nei primi anni '60 del vecchio secolo e reso abitabile nel 1963, presenta struttura portante in muratura, copertura a capanna con manto in tegole di laterizio, una pianta semi rettangolare, scale condominiali in struttura di cemento armato con gradini rivestiti in marmo e ringhiere di metallo verniciate di semplice fattura. Nel suo complesso, per quanto è stato possibile appurare durante il sopralluogo, all'interno è parso

in sufficiente stato di conservazione non evidenziando particolari segni di usura o degrado. La facciata fronte strada, intonacata a civile e pitturata, presenta anche un rivestimento in spaccatello in travertino nella parte bassa. Lo stesso prospetto principale evidenzia, inoltre, riquadri alle finestre sempre in travertino, ringhiere metalliche verniciate ai balconi e lattonerie in rame. Dall'esame visivo esterno, svolto il giorno del sopralluogo, è stato constatato il suo mediocre stato di conservazione, con diffusi fenomeni di degrado alle parti intonacate, sbollature e distacchi della pittura e della finitura sottostante sia alle pareti che ai sotto balconi ed al sotto gronda, nonché la necessità di una profonda pulizia del rivestimento di spaccatello di travertino.

Il bene oggetto della procedura consiste in un appartamento al terzo piano, con affacci sui due lati est e ovest, al suo interno composto da: soggiorno/cottura con piccola veranda, ripostiglio sottoscala, disimpegno, servizio igienico e camera; completano l'unità immobiliare due locali al sottotetto, praticabili ma non abitabili, accessibili con scala in muratura/legno collocata in angolo del soggiorno/cucina.

L'intera unità immobiliare appare ristrutturata recentemente ed in buono stato di conservazione, difatti è stata oggetto di interventi edilizi ultimati nel 2008, durante i quali, oltre a rinnovare il piano abitabile, è stato sbassato il solaio soprastante e ricavati due locali sottotetto, non abitabili, mediante delimitazione con muri verso la restante soffitta e apertura di vano scala di collegamento. A riguardo di detti locali sottotetto, il perito anticipa che non erano ricompresi nell'acquisto fatto dal venditore degli esecutati.

In dettaglio l'unità immobiliare, con solaio di interpiano in travi di legno lamellare con soprastante doppio tavolato in legno, presenta al piano terzo: intonaci a civile prevalentemente tinteggiati con alcune pareti decorate, pavimenti in gres posati in diagonale con greche perimetrali, infissi in legno, portoncino di ingresso blindato, porte interne tamburate di semplice fattura e servizio igienico, cieco ma con estrattore meccanico, allestito con lavabo, bidet, w.c., doccia, pavimentato e rivestito con piastrelle di mosaico. I locali sottotetto, anch'essi in buono stato, anche se

è stata rilevata un'infiltrazione di acqua meteorica da un lucernario, hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimento in tavolato in legno, un lucernario in legno per locale e porte interne di tipo tamburato lisce. I due piani sono collegati da una scala a giorno, con i primi gradini in muratura rivestiti in tozzetti di gres ed i restanti in struttura lignea, con sottostante piccolo ripostiglio. Infine la veranda, accessibile dal soggiorno/cucina, è tamponata e coperta con vecchi infissi in alluminio anodizzato a vetri smerigliati.

A livello tecnologico l'alloggio risulta dotato di impianto elettrico adeguato presumibilmente durante i lavori ultimati del 2008, così come appare a norma quello di riscaldamento composto da una caldaia murale installata nella veranda, da un cronotermostato in prossimità della porta di ingresso, da radiatori in alluminio in tutti gli ambienti compreso i locali sottotetto e da un termo arredo nel bagno. Completa l'allestimento impiantistico uno split presente in uno dei due locali sottotetto.

2.2 Superfici

L'appartamento, inscrivibile in un rettangolo dalle dimensioni massime di ml. 5,00 x ml. 11,50, con altezza interna utile di ca. ml. 2,71 all'intradosso del tavolato e di ml. 2,52 all'intradosso delle travi del solaio, misura una superficie interna netta di poco oltre i mq. 38 e lorda¹ di ca. mq. 46; la veranda conta una superficie lorda di ca. mq. 3,70.

I locali sottotetto, uno con altezza utile media di ca. ml. 1,85 e l'altro di ca. ml. 1,50, misura una superficie utile (escluso la scala) di ca. mq. 36 e lorda di ca. mq. 47 (compreso la scala).

2.3 Confini

L'appartamento confina a est con Via dei Tranquilli, a sud con vano scala condominiale e a ovest con colonna d'aria su resede di proprietà xxxxx, salvo se altri e più precisi confini.

¹ Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. Nel caso in esame gli spessori delle murature confinanti con le altre proprietà è stato stimato in quanto non rilevabile direttamente.

3) **Dati catastali**

L'unità immobiliare, correttamente intestata come di seguito:

- Signor xxxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx), il xxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, proprietario per ½ in regime di separazione dei beni;
- Signora xxxxxx xxxxxx, nata a xxxxxxx (xx), il xxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni;

risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (Li) come segue:

- foglio 17, particella 2459, subalterno 602, categoria A/2, classe 2ª, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 60, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 60 e rendita catastale di €.506,13.

I sopra indicati estremi catastali sono stati originati dalla "variazione per frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" prat. LI0068883 del 16.05.2008 (n°13801.1/2008) in atti dal 16.05.2008; precedentemente l'immobile era ricompresa nella più estesa unità immobiliare urbana originaria identificata al foglio 47, particella 2459, subalterno 6.

In merito alle normative catastali vigenti è emerso che:

- *i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia si allega;*
- *l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare;*
- *la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto, e in particolare rappresenta una suddivisione interna del locale sottotetto differente rispetto allo stato di fatto. Essendo detta modifica rilevante ai fini del calcolo della rendita catastale, l'aggiudicatario dovrà provvedere a redigere e depositare un aggiornamento della planimetria in atti.*

4) Inquadramento urbanistico e vincolistico

4.1 Inquadramento Urbanistico

- L'immobile di cui il bene oggetto di stima fa parte ricade nel Piano Strutturale 2 vigente, nell' UTOE 2 "Borghi Spianate".
- L'immobile di cui il bene oggetto di stima fa parte ricade, nel Regolamento Urbanistico vigente, nelle "Aree d'Impianto Storico privata (art. 11)" e fa parte del gruppo "edifici recenti (gruppo 5 – art. 7)".

4.2 Inquadramento Vincolistico

- L'immobile di cui il bene oggetto di stima fa parte non ricade né nel vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2008 né ricade nelle aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

4.3 Risultanze delle ricerche presso l'archivio delle pratiche edilizie

Dalle ricerche condotte presso lo Sportello dell'Edilizia – Servizio Archivio - del Comune di Livorno è emerso che l'intero stabile è stato eretto in forza della Licenza Edilizia n°243 del 13.06.1962.

Successivamente, senza richiedere nessun titolo edilizio, state realizzate due verande mediante il tamponamento dei due balconi sul retro, in seguito regolarizzate con pratica di condono edilizio in sanatoria prot. 86/23738 progr. 618117008, richiesta dalla sig.ra xxxxxxx xxxxxx, per la quale l'amministrazione comunale ha attestato il silenzio assenso prot.602815 del 09.11.2007 ad oggi non ancora perfezionato con il rilascio alla proprietà.

Infine l'unità immobiliare, oggetto della procedura, risulta avere ottenuto l'attuale conformazione a seguito dei lavori di ristrutturazione ed accorpamento dei locali sottotetto, eseguiti in forza della pratica edilizia con D.I.A. prot. 92579 del 05.11.2007 e successiva Variante Finale contestuale alla Comunicazione di Fine Lavori prot. 49129 del 13.06.2008, il tutto intestato alla sig.ra xxxxxxxxxx xxxxxxxx.

4.4 Abitabilità/Agibilità

A completamento della pratica edilizia relativa all'intera costruzione è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Livorno, l'Autorizzazione di Abitabilità n°85 in data 25.06.1963.

Per l'intervento edilizio del 2007 è stata rintracciata Attestazione di Abitabilità depositata in data 24.06.2008 e registrata al prot. 52.223.

4.5 Conformità Edilizia

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato durante l'ultimo sopralluogo svolto in data 21.06.2023 e lo stato di diritto, come rappresentato negli elaborati allegati alla variante finale della pratica edilizia con DIA, è emerso quanto segue:

- a piano terzo, quello abitabile, lo stato di diritto sostanzialmente ricalca lo stato di fatto, con le dimensioni dei locali rientranti nelle tolleranze costruttive da norma, ad esclusione della chiusura del sottoscala uso ripostiglio e per la mancanza della porta di separazione tra la zona soggiorno/cottura ed il disimpegno, necessaria per evitare un collegamento diretto con il servizio igienico;

- al piano sottotetto, praticabile non abitabile, è stata accertata la mancanza di una parete divisoria, presente nello stato di diritto, atta a ricavare un ripostiglio nel locale sottotetto prossimo allo sbarco dalla scala; nonché alcune nicchie presenti sempre nello stesso locale sottotetto e non rappresentate negli elaborati grafici acclusi alla pratica edilizia.

Per quanto concerne i costi da sostenere per riportare il bene ad una piena conformità, in via forfettaria, si può sostenere che per la loro regolarizzazione si possono stimare circa €. 2.400,00, comprensive delle spese tecnico professionali in campo edilizio, della sanzione e dei diritti di segreteria.

5) Accertamento della Proprietà

5.1 Titoli di Provenienza

5.1.1 n° part. 8.673 del 11.08.2008 – Compravendita

Con atto di Compravendita, Notaio Dott. Corrias in Livorno, repertorio n°27669 del 05.08.2008, trascritto a Livorno al n° part. 8.673 in data 11.08.2008, i signori xxxxxxxx xxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxx, e xxxxx xxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xxxxx. c.f. xxxxxxxxxxxxxx, hanno acquistato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime patrimoniale di

separazione dei beni l'unità immobiliare in esecuzione dalla signora xxxxxxx
xxxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx. Con detto atto gli
esecutati acquistavano un "...appartamento al 3° piano, composto da 2
vani, accessori oltre a sottotetto praticabile non abitabile."

5.1.2 n° part. 6.955 del 27.05.2006 – Divisione

Con Atto di Divisione, Notaio Dott. M. Cavallini in Livorno, repertorio
n°41.935 del 16.05.2006, trascritto a Livorno al n° part. 6.955 in data
27.05.2006, alla signora xxxxxxxxxx xxxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f.
xxxxxxx, pervenne in piena proprietà, come bene personale, l'unità
immobiliare all'epoca identificata al foglio 18A particella 2459 sub 6
ricomprendente al suo interno anche il bene in esecuzione, da potere del
signor xxxxxxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx (xx) xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la
quota di 13/36, e dalla signora xxxxxxxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxx,
c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di 23/36.

5.1.3 n° part. 9.372 del 15.09.2004 – Successione

Con certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro
di Livorno in data 18.05.2004 rep. 76/953, trascritto a Livorno al n° part. 9.372
in data 15.09.2004, in morte della signora xxxxxxxxxx xxxxxx, nata a xxxxxx il
xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, l'eredità è stata devoluta ai figli signora xxxxxxxxxx
xxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di 10/18, e
xxxxxxx xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, come da
testamento Notaio M. Cavallini in Livorno, del 20.11.2003 rep. 38.530,
trascritto a Livorno al n° part. 3.729 in data 09.04.2004.

(Con atto per causa morte al rogito del Notaio B. Corrias in Livorno, in data
05.08.2008 rep. 27669, trascritto a Livorno al n° part. 5.345 in data 02.05.2023, risulta
accettazione tacita di eredità in morte della signora xxxxxx xxxxxx da parte
dell'erede signora xxxxxxxxxx xxxxxx. Con atto per causa morte al rogito del Notaio
M. Cavallini in Livorno, in data 16.05.2006 rep. 41935, trascritto a Livorno al n° part.
5.347 in data 02.05.2023, risulta accettazione tacita di eredità in morte della
signora xxxxxxxxxx xxxxxxx da parte dell'erede signor xxxxxxxxxx xxxxxxx).

5.1.4 n° part. 8.668 del 18.08.2009 – Successione

Con certificato di denuncia successione emesso dall'Ufficio del Registro di Livorno in data 12.01.2006 rep. 37/977, trascritto a Livorno al n° part. 8.668 in data 18.08.2009, in morte del signor xxxxxxxx xxxx, nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, pervenne per la quota di 1/12 ciascuno ai signori xxxxxxxx xxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxx xxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxx (xx) xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx.

(Con atto per causa morte al rogito del Notaio B. Corrias in Livorno, in data 05.08.2008 rep. 27669, trascritto a Livorno al n° part. 5.346 in data 02.05.2023, risulta accettazione tacita di eredità in morte del signor xxxxxxxx xxxx da parte dell'erede signora xxxxxxxxxxx xxxx, la quale accetta in proprio ed in nome e per conto della signora xxxxxxx xxxx. Con atto per causa morte al rogito del Notaio M. Cavallini in Livorno, in data 16.05.2006 rep. 41935, trascritto a Livorno al n° part. 5.348 in data 02.05.2023, risulta accettazione tacita di eredità in morte del signor xxxxxxx xxxx da parte dell'erede signor xxxxxxx xxxx il quale accetta in proprio ed in nome e per conto della signora xxxxxxxxxxx xxxxxxx).

5.1.5 n° part. 6.382 del 23.10.1979 – Compravendita

Con atto di Compravendita, Notaio Dott. Miccoli in Livorno, repertorio n°5566 del 19.10.1979, trascritto a Livorno al n° part. 6.382 in data 23.10.1979, la signora xxxxxxx xxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, e xxxxxxx xxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, hanno acquistato per la quota di ½ ciascuno in regime patrimoniale di comunione legale dei beni dalla signora xxxxxxx xxxxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, "un appartamento per abitazione in Livorno, Via dei Tranquilli n°1, piano 3°, di vani 3 e accessori meglio identificato nella planimetria identificata al Catasto fg. 18/A, particella 2459, sub. 6".

5.1.6 n° part. 28 del 04.01.1966 – Compravendita

Con atto di Compravendita, Notaio Dott. Biondi in Livorno, repertorio n°3178 del 29.12.1965, trascritto a Livorno al n° part. 33 in data 04.01.1966, la signora xxxxxxx xxxx, nato a xxxxx (xx) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, ha acquistato la quota di ½ della proprietà dalla Soc. xxxxxxx, con sede in

xxxxxx, di "porzione di casa di civile abitazione, di nuova costruzione, posta in Livorno, Via dei Tranquilli n°1 e costituita, detta porzione di casa, da un quartiere posto al 3° piano di vani 3 più cucina, bagno e ripostiglio al Catasto fg. 18/A, particella 2459, sub. 6".

6) Trascrizioni ed iscrizioni.

Sulla base della documentazione ipotecaria presente in atti ed a seguito delle ricerche svolte in presenza ed in modalità telematica negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare - sul bene gravano le seguenti formalità:

6.1 Trascrizioni

5.1.1 n° part. 1.168 del 02.02.2023 – Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficiali Giudiziari di Livorno, repertorio n°5375 del 14.01.2023, in favore del xxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxx (xx) e codice fiscale xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1, e contro il signor xxxxxx xxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di ½, e la signora xxxxx xxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di ½;

6.2 Iscrizioni

6.2.1 n° part. 2.261 del 03.08.2018 – Ipoteca Conc. Amministrativa

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo per un capitale di €. xxxxxx per un totale di €. xxxxxxx, pubblico ufficiale – xxxxxxxxxxx - xxxxxxx, con sede in xxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, e contro il signor xxxxxxxxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

6.2.1 n° part. 3.529 del 11.08.2008 – Ipoteca Volontaria

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del capitale di €. xxxxxx interessi di €. xxxxxxx e per un totale di €. xxxxxxx, pubblico ufficiale – Notaio Corrias in Livorno, in favore della xxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxx (xx) e codice fiscale xxxxxxx, per la quota di

proprietà di 1/1, e il signor xxxxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di ½, e la signora xxxxx xxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di ½ in regime di separazione dei beni.

(Annotazione a Iscrizione n° 1.127 del 01.04.2010 per Surroga ai sensi della L. 40/2007 Bersani).

7) Corrispondenza con il pignoramento

I dati catastali e le quote di proprietà indicati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento immobiliare del 14.01.2023 rep. 5375, trascritto a Livorno in data 02.02.2023 al n° part. 1.168, corrispondono al bene oggetto di esecuzione.

8) Formazione di lotti omogenei

Vista la natura e la consistenza del bene non si ritiene possibile la suddivisione in lotti.

9) Stato di possesso sul bene

Attualmente il bene oggetto della procedura, il cui accesso è avvenuto forzosamente, risulta libero. Dalle indagini è comunque stato riscontrato che il signor xxxxxxxx xxxxxxx vi ha ancora la residenza.

10) Indagine condominiale

Il bene fa parte di un condominio costituito ed amministrato dalla "Amministrazione xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx", con ufficio in xxxxx, xxxxxxxxxxx n°x.

La predetta amministratrice, con dichiarazione ricevuta per mail ordinaria in data 16.04.2024 ed allegata alla presente relazione, informava il sottoscritto che in riferimento alla proprietà degli esecutati:

- non sono in regola i pagamenti delle quote condominiali dal 2022 per un importo complessivo pari a €. 2.142,59, salvo conguaglio al 31.12.2023 in fase di redazione e rate 2024 insolute conteggiate al 30.04.2024 a preventivo;
- che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

Inoltre, nella missiva ricevuta, si precisa che alla proprietà in questione sono attribuiti 122,060 millesimi generali e che l'importo bimestrale della relativa quota condominiale è di circa €. 83,00.

11) Formalità, vincoli od oneri

Dalle ricerche eseguite non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene.

12) Aspetti fiscali

La vendita è soggetta ad imposta di registro poiché i proprietari sono soggetti privato.

L'immobile inoltre non possiede le caratteristiche di un'abitazione di lusso, pertanto l'acquirente potrà richiedere l'agevolazione per la prima casa.

13) Prelazione

Il bene oggetto della procedura non rientra nella casistica richiamata dall'ex art.9 del D. Lgs. 122/2005.

14) Criterio di Stima

Per quanto concerne il criterio di valutazione, dato l'oggetto in stima e la presenza di un numero adeguato di compravendite per il segmento di mercato in cui questo si colloca, si ritiene più appropriato svolgere la stima immobiliare secondo il *Market Comparison Approach* comunemente abbreviato in MCA. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nel principio per la quale: *il mercato fisserà un prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*. Un compratore infatti non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nello specifico si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto della stima (*subject*) con immobili simili (*comparabili*) recentemente oggetto di compravendita, effettuato su base multiparametrica. Pertanto il MCA si

fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e con dimostrazione dei risultati.

Il classico metodo di stima secondo il confronto di mercato (detto Expertise) generalmente tende a considerare solo le caratteristiche quantitative. L'applicazione del MCA, invece, consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi a confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Per fabbricati simili si intendono fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il segmento di mercato è definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati. Le caratteristiche oggetto di analisi possono essere:

- quantitative o *aestimabilis* per le quali è possibile individuare un parametro monetario, detto prezzo marginale, direttamente collegato ai prezzi di mercato;
- qualitative *inaestimabilis* per le quali non è possibile ottenere in modo diretto un riferimento ai prezzi di mercato.

Con la disponibilità dei dati necessari si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione che comprende:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dei dati (*sales summary grid*);
- i prezzi marginali (*adjustment*);
- la tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- la sintesi valutativa (*reconciliation*).

I parametri sono le caratteristiche che si intendono analizzare per la stima in funzione del segmento di mercato a cui appartiene il bene.

15) Procedimento di stima

15.1. parametri del segmento immobiliare

- Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliare e riferiti al momento della stima.
- Tipo di superficie²: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale la superficie principale (SP) e quelle accessorie (SA), quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;
- Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli, tenuto conto anche dello stato esterno del fabbricato:
 - 1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;
 - 2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte nonché la presenza di impianti tecnologici vetusti e privi di certificazioni;
 - 3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur manifesti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza nonché con presenza di impianti tecnologici certificati;

² Le superfici dei comparabili sono state tratte dalle planimetrie catastali in scala 1:200 allegata agli atti di compravendita. Le superfici del subject sono state rilevate in maniera diretta.

4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;

5 = massimi/buono: le condizioni dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tantomeno straordinaria.

- Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello del piano dove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano in un edificio multipiano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

0 = p. T, 1 = p. 1°, 2 = p. 2°, 3 = p. 3°

- Climatizzazione Invernale (RIS): rappresenta la dotazione o meno dell'alloggio di un impianto di riscaldamento tradizionale alimentato a caldaia a gas e elementi radianti.

1 = non presente;

2 = presente;

- Esposizione o affaccio (ESP): nel caso specifico rappresenta la distanza dai fabbricati fronteggianti.

1 = affaccio del fabbricato su viabilità di larghezza fino a ca. ml. 6,00;

2 = affaccio del fabbricato su viabilità di larghezza oltre ml. 6,00.

15.2 tabelle dei dati (comparabili)

prog.	Fonte riferimento	Tipologia	Tipo Valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	compravendita	Atto Notarile del 20.09.2023	Cifra dichiarata	Residenziale	sufficiente/ discreto	Via Adriana, 15
2	compravendita	Atto Notarile del 25.05.2023	Cifra dichiarata	Residenziale	scarso	Via Santo Stefano, 43
3	compravendita	Atto Notarile del 31.03.2023	Cifra dichiarata	Residenziale	mediocre	Via Santo Stefano, 47

ID	prezzo e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
PRZ	prezzo totale	€ 122.000	€ 43.000	€ 58.000,00	
DAT	data	20.09.2023	25.05.2023	31.03.2023	
SP	superficie principale	mq. 90,50	mq. 59,00	mq. 59,00	mq. 46,00
SA. DIR.	sup. accessori diretti (veranda)	-----	-----	-----	mq. 3,70
SA. BT.	sup. accessori diretti (sottotetto)	-----	-----	-----	mq. 47,00
STM	stato di manutenzione	4	1	2	4
LIV	livello di piano	1	1	1	3
RIS	climatizzazione invernale	2	1	2	2
ESP	Esposizione o affaccio	2	1	1	2

15.3 prezzi marginali

Come coefficienti di compensazione, vista la natura dei beni, per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per la superficie dell'appartamento;
- 0,60 per le verande;
- 0,70 per i locali sottotetto praticabili non abitabili;

15.4 analisi e scomposizione del prezzo

		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
vani principali	1,00	90,50	59,00	59,00	46,00
verande	0,60	0,00	0,00	0,00	3,70
locali sottotetto	0,70	0,00	0,00	0,00	47,00
SUPERFICIE COMMERCIALE		90,50	59,00	59,00	81,12
PREZZO RICHIESTO		€ 122.000,00	€ 43.000,00	€ 58.000,00	
Prezzo Medio		€ 1.348,07	€ 728,81	€ 983,05	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili, quindi pari a €/mq. 728,81 per tutti i comparabili.

Considerati gli indici mercantili di 1,00 per i vani principali, 0,60 per le verande, 0,70 per i locali sottotetto praticabili non abitabili, i prezzi marginali saranno pari a:

	Prezzo Marginale	Indice Mercantile	Prezzo Corretto al mq.
vani principali	€ 728,81	1,00	€ 728,81
verande	€ 728,81	0,60	€ 437,29
locali sottotetto	€ 728,81	0,70	€ 510,17

15.5 analisi dei prezzi marginali

Caratteristica: Data della compravendita:

I prezzi di vendita sono riferiti a epoche diverse e quindi devono essere ragguagliati all'andamento del mercato immobiliare e riferiti al momento della stima.



Prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 12 mesi (marzo 2023 – marzo 2024) l'andamento dei prezzi degli immobili nella zona "Centro", del Comune di Livorno, hanno avuto una fase crescente di circa il 2,4%.

In base a quanto sopra, ai prezzi sarà applicato un saggio di crescita del 2% come sopraddetto.

Caratteristica: Stato di Manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento. Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait. Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato nella misura di €/mq. 250,00 di superficie commerciale per passare da un livello all'altro.

Caratteristica: Livello di Piano

Vista l'assenza di ascensore sia per i comparabili che per il subject si stima una decurtazione del 2% per passare da un livello inferiore a quello superiore.

Climatizzazione Invernale

Il prezzo marginale per la climatizzazione invernale è stato valutato in base al

costo di realizzo, deprezzato per il periodo trascorso tra la data della sua realizzazione e quello di stima, nel caso specifico è stato quantizzato in € 8.000.

Caratteristica: Esposizione o Affaccio

Per le differenze di esposizione tra i comparabili viene stabilito che l'affaccio su di una strada con larghezza inferiore a ca. ml. 6 comporta una decurtazione del 5%.

15.6 tabelle di valutazione

COMPARABILE 1						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 122,000.00
DAT	data	30/03/2024	20/09/2023	192	2.40%	€ 1,540.21
SP	superficie principale	46.00	90.50	-44.50	€ 728.81	-€ 32,432.05
SA.DIR.	sup. accessori diretti (verande)	3.70	0.00	3.70	€ 437.29	€ 1,617.97
SA.IND.	sup. accessori diretti (locali sottotetto praticabili non abitabili)	47.00	0.00	47.00	€ 510.17	€ 23,977.99
STM	stato di manutenzione	4	4	0	250.00	€ 0.00
LIV	livello di piano	3	1	-2	2.00%	-€ 4,880.00
RIS	climatizzazione invernale	2	2	0	€ 8,000.00	€ 0.00
ESP	esposizione o affaccio	2	2	0	5.00%	€ 0.00
prezzo corretto						€ 111,824.13

COMPARABILE 2						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 43,000.00
DAT	data	30/03/2024	25/05/2023	310	2.40%	€ 876.49
SP	superficie principale	46.00	59.00	-13.00	€ 728.81	-€ 9,474.53
SA.DIR.	sup. accessori diretti (verande)	3.70	0.00	3.70	€ 437.29	€ 1,617.97
SA.IND.	sup. accessori diretti (locali sottotetto praticabili non abitabili)	47.00	0.00	47.00	€ 510.17	€ 23,977.99
STM	stato di manutenzione	4	1	3	250.00	€ 44,250.00
LIV	livello di piano	3	1	-2	2.00%	-€ 1,720.00
RIS	climatizzazione invernale	2	1	1	€ 8,000.00	€ 8,000.00
ESP	esposizione o affaccio	2	1	1	5.00%	€ 2,150.00
prezzo corretto						€ 112,677.93

COMPARABILE 3						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 58,000.00
DAT	data	30/03/2024	31/03/2023	365	2.40%	€ 1,392.00
SP	superficie principale	46.00	59.00	-13.00	€ 728.81	-€ 9,474.53
SA.DIR.	sup. accessori diretti (verande)	3.70	0.00	3.70	€ 437.29	€ 1,617.97
SA.IND.	sup. accessori diretti (locali sottotetto praticabili non abitabili)	47.00	0.00	47.00	€ 510.17	€ 23,977.99
STM	stato di manutenzione	4	2	2	250.00	€ 29,500.00
LIV	livello di piano	3	1	-2	2.00%	-€ 2,320.00
RIS	climatizzazione invernale	2	2	0	€ 8,000.00	€ 0.00
ESP	esposizione o affaccio	2	1	1	5.00%	€ 2,900.00
prezzo corretto						€ 105,593.43

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra il prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = (\text{€}. 112.677,93 - 105.593,43) / \text{€}. 112.677,93 = 6,28\%$$

15.7 Sintesi di Stima (Valutazione):

Il valore della stima a Market Comparison Approach del subject è rappresentata dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è uguale a:

$$(\text{€}. + 112.677,93 + \text{€}. 111.824,13 + \text{€}. 105.593,43) / 3 = \text{€}. 110.031,83$$

A tale importo dovranno essere detratte le spese per riportare il bene in una situazione di conformità edilizia, stimate in via forfettaria al punto 4.5 in €2.400,00, e le spese per l'aggiornamento catastale stimabili in circa €600,00 e le spese condominiali non saldata, da cui avremo:

$$\text{€}. 110.031,83 - \text{€}. 2.400,00 - \text{€}. 600,00 - \text{€}. 2.142,59 = \text{€}. 104.889,24$$

$$\text{in cifra tonda arrotondata per eccesso} \quad \underline{\text{€}. 105.000,00}$$

16) Valore a base d'asta

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato andrà applicata una riduzione che tenga di conto delle seguenti limitazioni:

- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;

- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare poiché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere di accesso;
- le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto degli immobili sul libero mercato;
- la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
- esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;
- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- in ultimo, ma non per importanza, l'incerta proprietà dei locali sottotetto. Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del cd. valore a base d'asta. Nel caso specifico una decurtazione del 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui

Più Probabile Valore di Mercato	€. 105.000,00
coefficiente di abbattimento 5%	€. 5.250,00
	€. 99.750,00
<u>Valore a Base d'Asta in cifra tonda</u>	<u>€. 100.000,00</u>

In riferimento al valore dell'immobile, si rammenta che i locali sottotetto, sebbene oggetto di trasferimento in favore degli esecutati, non appaiono ricompresi nell'atto di provenienza di chi ha venduto, Pertanto gli

aggiudicatari dovranno provvedere ad eseguire ulteriori approfondimenti e eventuali acquisizioni.



17. Limiti e Assunzioni – Precisazioni – Disclaimer:

Per le valutazioni non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n°46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n°10/91 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione;
- Conformità alle norme in materia di barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 e D.P.G.R. 41/R/2009.

I valori, quindi, si riferiscono al bene ipotizzando che la costruzione di quest'ultimo sia avvenuta nel rispetto delle suddette normative e vincoli.

Le superfici dei beni comparabili sono state determinate sulla scorta delle planimetrie catastali allegare agli atti notarili.

Lo stato di conservazione dei beni comparabili all'epoca della loro compravendita è stato ipotizzato prendendo atto dei dati di costruzione degli immobili e da quanto desumibile dall'atto notarile, ad esempio la presenza di certificazioni impiantistiche e di riferimenti a pratiche edilizie recenti.

18) Conclusioni:

Sulla base di quanto sviluppato nella stima di cui sopra, i valori richiesti dal G.d.E. nel suo quesito sono:

- **Valore di Mercato**

€ 105.000,00
(Centocinquemila euro/00)

- **Valore a Base d'Asta**

€ 100.000,00
(Centomila euro/00)



Il sottoscritto, nel ricordare che il bene si trova in stato di illegittimità edilizia come descritto al punto 4.5, non ravvede circostanze ostative alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente e diligentemente risposto ai quesiti postigli e quindi di aver concluso il mandato che con il giuramento si era impegnato ad assolvere, ringraziando per la fiducia accordatagli ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, resta a disposizione per eventuali richieste di ulteriori integrazioni/chiarimenti.

Cecina li, 15 aprile 2024

il tecnico
geometra Claudio Ditta



Allegati:

- allegato fotografica;
- planimetria catastale all'attualità;
- planimetria catastale del 1986;
- planimetria catastale del 1963;
- estratto della mappa catastale;
- visura catastale storica al 19.05.2023;
- autorizzazione di abitabilità del 1963;
- attestazione di abitabilità del 2008;
- condono edilizio per la veranda – silenzio assenso;
- certificati di residenza;
- certificato dell' Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
- elaborati grafici raffiguranti lo stato di diritto, lo stato di fatto e la loro sovrapposizione;
- dichiarazione dell' amministrazione condominiale;
- verbale del 1° sopralluogo;
- verbale del 2° sopralluogo.