

G E O M E T R A

ANDREA MARANGONI

via Don G. Minzoni n. 26 - 57023 Cecina (LI)

Cod. Fisc. MRN NDR 72T21 A852A P. iva 01389730498

tel. 0586 686975 - cell. 327 7346705

e-mail. geomarangoni@gmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Esecuzioni

Esecuzione Immobiliare n. 201/2024

promossa da

XXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Capurso Dott. Simona

ESPERTO ESTIMATORE:

Marangoni Geom. Andrea

DATA GIURAMENTO:

10/11/2024

DATA PROSSIMA UDIENZA:

10/07/2025

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN LIVORNO,

VIA CORRADO DODOLI N. 4, PIANO SECONDO



PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON RIFERIMENTI CATASTALI

Trattasi di una civile abitazione individuata al piano secondo di un più ampio edificio residenziale ubicato in Livorno, via Corrado Dodoli n. 4.

L'accesso all'intero fabbricato, avviene dalla via Corrado Dodoli n. 4, mediante un ingresso a comune e scala per accedere fino al pianerottolo del piano secondo, dal quale si accede a tre unità abitative, tra cui quella in oggetto ben visibile perché di fronte all'arrivo con la scala. Internamente, il modesto appartamento si sviluppa su di un unico livello al piano secondo ed è composto da ingresso/disimpegno dal quale si accede a sinistra nella zona giorno, composta dal soggiorno con balcone che affaccia sulla via C. Dodoli, ancora dal disimpegno/ingresso si accede direttamente alla cucina con veranda, a seguire si accede al bagno con piccola finestra che affaccia nella veranda ed infine nella camera doppia con finestra che affaccia sulla via C. Dodoli.

Il bene in oggetto risulta distinto all'Agenzia delle Entrate-Territorio della Provincia di Livorno, nel Comune di Livorno al foglio 8, particella 660, subalterno 7, categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 65 e totale escluso le aree scoperte mq 64, rendita € 258,23, piano secondo, proprietà 1/1 Regime: bene personale

1.2. VALORE DI STIMA DEL LOTTO E PREZZO A BASE D'ASTA

⇒ Valore di mercato per comparazione: € 71'401,75

⇒ Valore a base d'asta arrotondato: € 67'800,00

1.3. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità abitativa in oggetto risulta abitata dall'inquilina con la sua famiglia composta da due figli minorenni: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

1.4. ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Nel sopralluogo dell'unità abitativa, sono emerse alcune difformità rispetto all'unico progetto depositato in Comune in fase di richiesta di Condonò del 12/10/1985 Prot. n. 33007, dalla [REDACTED] (proprietaria dell'epoca) e dalla planimetria catastale di impianto risalente al 1955, le difformità rilevate riguardano lo spostamento della parete passa impianti tra la zona cucina ed il bagno, la mancanza del passaggio che rende comunicanti la cucina direttamente con la zona soggiorno e la piccola insenatura ricavata sul muro esterno in corrispondenza del balcone che affaccia sulla via C. Dodoli.

A parere dello scrivente le suddette modifiche rilevate risalgono come epoca di realizzazione alla data di edificazione dell'intero edificio plurifamiliare, in quanto la modifica del prospetto, riferita alla insenatura ricavata in corrispondenza del balcone è ripetuta anche nelle altre abitazioni ai piani sotto e sopra dell'intero edificio, formando un intervento unico di facciata e non un semplice intervento eseguito privatamente all'abitazione; anche la doppia parete che separa la cucina con il bagno, servita come passa impianti per i servizi delle altre abitazioni facenti parte del fabbricato, è stata realizzata nella forma e posizione attuale contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, in quanto non è materialmente possibile spostarla successivamente e privatamente nella sola abitazione in argomento. In merito alla mancata realizzazione del passaggio che rende direttamente comunicati la cucina dalla zona soggiorno, anche per questa è possibile pensare che sia stata concretizzata contestualmente in fase di edificazione dell'intero edificio, in quanto non sono presenti riprese di intonaco da far pensare ad un intervento eseguito in tempi diversi, anche se il suddetto

intervento sarebbe potuto essere eseguito in qualsiasi tempo, perché non prevede il coinvolgimento dell'intero condominio ma della singola abitazione.

Le modifiche precedentemente descritte (*ad eccezione del mancato passaggio tra la cucina e la zona soggiorno*) non sono soggette a sanatoria edilizia, in quanto ai sensi del DPR 380/2001 all'art 34bis ed alla LRT n. 65/2014 all'art 198, i suddetti interventi rientrano tra le tolleranze edilizie, i quali debbono solamente essere comunicati e dichiarati così come previsto al punto 4) dell'art. 198 della LRT 65/2014. In riferimento alla mancata realizzazione del passaggio di comunicazione tra la cucina ed il soggiorno, questo non può essere sanato con una semplice comunicazione ma deve essere ripristinato con un passaggio avente una superficie maggiore di 4 mq, in quanto la superficie della cucina è inferiore ai 9 mq e conseguentemente deve essere inglobata nella superficie del soggiorno, rendendo un unico ambiente adibito a cucina-soggiorno-pranzo. **(Vedere all. I)**

1.5. CONTINUITA' DEI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

- Attuale intestatario: XXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Regime: bene personale, ha acquistato l'intera proprietà in forza al rogito del Notaio Vignoli Valerio di Livorno in data 22/03/2004, Repertorio n. 45124, dal sig.: XXXXXXXXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1;
- Il sig. XXXXXXXXXXXX, nato Livorno (LI) il XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Regime: bene personale, risulta proprietario da oltre il ventennio. **(Vedere all. D)**

1.6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non sussistono eventuali circostanze ostative alla vendita dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA**PREMESSA**

A seguito dell'incarico di ufficio ricevuto dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 05/02/2025, il sottoscritto Marangoni Geom. Andrea, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 1194, con studio professionale in Cecina alla via Don G. Minzoni n. 26, il giorno 10/02/2025 ha prestato il giuramento di rito ed ha adempiuto alle altre formalità.

Dopo gli opportuni accertamenti di circostanza, ed i sopralluoghi in loco (**Vedere all. A**), provvede a rimettere la presente relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice che si allega in calce alla presente.

UBICAZIONE DEL BENE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene oggetto della Esecuzione Immobiliare è costituito da una civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio edificio con ingresso dalla via Corrado Dodoli n. 4. L'intero edificio in cui fa parte l'abitazione in oggetto risale come epoca di edificazione agli inizi degli anni 50, è inserito a nord del centro abitato di Livorno distante circa ml 400 dalla via Firenze a quattro corsie che attraversa dal nord a sud il centro della città. La struttura portante dell'intero edificio è in muratura portante, si sviluppa su cinque piani, la copertura è a padiglioni e le finiture esterne sono a mattoncini faccia vista klinker per l'intero piano terra, mentre i piani soprastanti sono finiti ad intonaco civile tinteggiato con colori tenui, i serramenti sono in legno prevalentemente di colore bianco con avvolgibili color rosso mattone oramai scoloriti. Il fronte principale del fabbricato affaccia direttamente sulla via Corrado Dodoli su ampio marciapiede, i due lati del fabbricato ed il retro sono chiusi da cancelli comandati elettronicamente e sul retro insiste una viabilità con dei posti auto a pettine (*l'abitazione in argomento, attualmente risulta sprovvista di posto auto*). Nell'insieme l'intero edificio risulta in

mediocre stato di conservazione e parte dell'intonaco sulle facciate, in corrispondenza dei solai in laterocemento inizia a distaccarsi già in più parti. **(Vedere all. E)**

Il fabbricato in cui insiste l'unità abitativa oggetto della Esecuzione Immobiliare, è ubicato nel centro abitato di Livorno vicino alla viabilità quattro corsie (*via Firenze*) che attraversa centralmente da nord a sud l'intera città di Livorno, la stazione ferroviaria è distante circa hm 1,50, mentre per andare nella zona centrale della città, la piazza della Repubblica risulta distante circa ml 900, percorrendo la sola via Giuseppe Garibaldi.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Per quanto attiene l'inquadramento urbanistico relativamente all'immobile in oggetto, si evidenzia che l'immobile è inserito nell'Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato, individuato come TS5 – Tessuti Prevalentemente Residenziali Pianificati, normato dall'art. 103 delle NTA vigenti. UTOE 2 Città Storica e Consolidata.

VINCOLI URBANISTICI

Verificato sul PIT, il fabbricato e la zona in oggetto:

- non è compreso in area soggetta ai vincoli determinati dal D.lgs. 42/04;
- non è soggetto al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923.

INTESTATARI

Come da Atto di Compravendita e Visura Catastale, l'abitazione in argomento risulta in proprietà al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Livorno (LI) XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Regime: bene personale. **(Vedere all. B e C)**

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una civile abitazione individuata al piano secondo di un più ampio edificio residenziale ubicato in Livorno, via Corrado Dodoli n. 4.

L'accesso all'intero fabbricato, avviene dalla via Corrado Dodoli n. 4, mediante un ingresso a comune e scala per accedere fino al pianerottolo del piano secondo, dal quale si accede a tre unità abitative, tra cui quella in oggetto ben visibile perché di fronte all'arrivo con la scala. Internamente l'abitazione risulta in mediocre stato di conservazione con alcune deformità edilizie che verranno trattate nel seguito **(Vedere All. I)**, in riferimento all'unico titolo edilizio rintracciato e riguardante la richiesta di condono per la trasformazione di una loggia in veranda all'abitazione in argomento, domanda Prot. n. 33007 del 12/10/1985 a nome di Bertini Derna **(Vedere All. G)**, il modesto appartamento si sviluppa su di un unico livello al piano secondo ed è composto da ingresso/disimpegno dal quale si accede a sinistra nella zona giorno, composta dal soggiorno con balcone che affaccia sulla via C. Dodoli, ancora dal disimpegno/ingresso si accede direttamente alla cucina con veranda, a seguire si accede al bagno con piccola finestra che affaccia nella veranda ed infine nella camera doppia con finestra che affaccia sulla via C. Dodoli.

L'abitazione nel suo insieme risulta in medio stato di conservazione, le finiture interne sono mediocri, gli infissi sono in legno ed avvolgibili in pvc risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato, le porte interne sono in legno tamburato ed i pavimenti sono in ceramica, ad eccezione del balcone, il quale ne risulta sprovvisto e protetto da una moquette verde. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e da considerare conformi all'epoca della loro realizzazione. **(Vedere all. E)**

CONFINI

Relativamente alla civile abitazione i confini sono: la via Corrado Dodoli, proprietà XXXXXXXXXX, scala a comune, proprietà XXXXXXXXXX, il tutto salvo se altri e più precisi confini.

DATI CATASTALI

Il bene in oggetto risulta distinto all'Agenzia delle Entrate-Territorio della Provincia di Livorno, nel Comune di Livorno al foglio 8, particella 660, subalterno 7, categoria A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 65 e totale escluso le aree scoperte mq 64, rendita € 258,23, piano secondo, proprietà 1/1 Regime: bene personale

La planimetria catastale risulta difforme allo stato dei luoghi *(in quanto deve essere aggiornata per una esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi ed il passaggio di collegamento tra il soggiorno e la cucina al momento non è presente)*.

L'intestazione catastale risulta corretta **(Vedere all. C)**

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'intero edificio in cui fa parte l'abitazione oggetto della esecuzione immobiliare in argomento, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali risulta edificato agli inizi degli anni 50 in favore e dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Livorno; considerato l'epoca di edificazione non sono presenti concessioni edilizie ed abitabilità del fabbricato.

Successivamente, per lavori eseguiti in assenza di titoli abilitativi e consistenti nella trasformazione della loggia in veranda, in data 12/10/1985 Prot. n. 33007, dalla sig.ra XXXXXXXX *(proprietaria dell'epoca)* è stato presentato regolare Domanda di Condono Edilizio ai sensi della legge n. 47/1985, ad oggi per la domanda in argomento si è formato il silenzio-assenso, ma ancora non è stata ritirata la Concessione Edilizia in Sanatoria, la quale può essere

richiesta e ritirata dalla proprietà attuale o futura, facendo una domanda di voltura agli organi competenti e previa il pagamento della marca da bollo e dei diritti di segreteria rivalutati ad oggi. **(Vedere all. G)**

Nel sopralluogo dell'unità abitativa avvenuto in data 10/04/2025 alla presenza del Custode Dott. Luca Cordoni, dell'inquilina XXXXXXXXXX e dal proprietario XXXXXXXXX **(Vedere all. A)**, sono emerse alcune difformità rispetto all'unico progetto depositato in Comune in fase di richiesta di Condono del 12/10/1985 Prot. n. 33007, dalla sig.ra XXXXXXXXX (*proprietaria dell'epoca*) e dalla planimetria catastale di impianto risalente al 1955, le difformità rilevate riguardano lo spostamento della parete passa impianti tra la zona cucina ed il bagno, la mancanza del passaggio che rende comunicanti la cucina direttamente con la zona soggiorno e la piccola insenatura ricavata sul muro esterno in corrispondenza del balcone che affaccia sulla via C. Dodoli.

A parere dello scrivente le suddette modifiche rilevate risalgono come epoca di realizzazione alla data di edificazione dell'intero edificio plurifamiliare, in quanto la modifica del prospetto, riferita alla insenatura ricavata in corrispondenza del balcone è ripetuta anche nelle altre abitazioni ai piani sotto e sopra dell'intero edificio, formando un intervento unico di facciata e non un semplice intervento eseguito privatamente all'abitazione; anche la doppia parete che separa la cucina con il bagno, servita come passa impianti per i servizi delle altre abitazioni facenti parte del fabbricato, è stata realizzata nella forma e posizione attuale contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, in quanto non è materialmente possibile spostarla successivamente e privatamente nella sola abitazione in argomento. In merito alla mancata realizzazione del passaggio che rende direttamente comunicati la cucina dalla zona soggiorno, anche per questa è possibile pensare che sia stata concretizzata contestualmente in fase di edificazione dell'intero edificio, in quanto non sono presenti riprese di intonaco da far pensare ad un intervento eseguito in tempi diversi, anche se il suddetto

intervento sarebbe potuto essere eseguito in qualsiasi tempo, perché non prevede il coinvolgimento dell'intero condominio ma della singola abitazione.

Le modifiche precedentemente descritte (*ad eccezione del mancato passaggio tra la cucina e la zona soggiorno*) non sono soggette a sanatoria edilizia, in quanto ai sensi del DPR 380/2001 all'art 34bis ed alla LRT n. 65/2014 all'art 198, i suddetti interventi rientrano tra le tolleranze edilizie, i quali debbono solamente essere comunicati e dichiarati così come previsto al punto 4) dell'art. 198 della LRT 65/2014. In riferimento alla mancata realizzazione del passaggio di comunicazione tra la cucina ed il soggiorno, questo non può essere sanato con una semplice comunicazione ma deve essere ripristinato con un passaggio avente una superficie maggiore di 4 mq, in quanto la superficie della cucina è inferiore ai 9 mq e conseguentemente deve essere inglobata nella superficie del soggiorno, rendendo un unico ambiente adibito a cucina-soggiorno-pranzo.

Dalle valutazioni a cui sono giunto, l'intervento da attuare quindi sarà quello di ripristinare l'unità abitativa (*per la sola apertura di comunicazione tra la cucina ed il soggiorno*) allo stato di progetto originario, ricreando ex novo un passaggio di comunicazione sulla parete di spina interna che separa la cucina dal soggiorno. Il costo complessivo per detto intervento di ripristino dello stato dei luoghi con trasporto del materiale di risulta in pubblica discarica, oltre le spese tecniche per eseguire l'aggiornamento catastale (Docfa) per la esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, può essere valutato ragionevolmente a corpo in € 4'500,00; in quanto si prevede la presenza di una ditta con due operai per almeno 3 giorni lavorativi ad €/ora 35,00, oltre le spese di smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta, il materiale vario per il ripristino dello stato dei luoghi e le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e catastale (Docfa) per la esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi. **(Vedere all. E, G e I)**

CONTINUITÀ DEI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NELL'ULTIMO VENTENNIO:

- Attuale intestatario: XXXXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Regime: bene personale, ha acquistato l'intera proprietà in forza al rogito del Notaio Vignoli Valerio di Livorno in data 22/03/2004, Repertorio n. 45124, dal sig.: XXXXXXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1;
- Il sig. XXXXXXXXXX, nato Livorno (LI) il XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Regime: bene personale, risulta proprietario da oltre il ventennio. **(Vedere all. D)**

CRONOLOGIA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DELL'ULTIMO VENTENNIO:

Come indicato sul certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, fino alla data del 05/12/2024 il bene in oggetto risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE N. 631 DEL 13/03/2024 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 1260 del 24/03/2004); a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX, le ultime due persone non datori di ipoteca.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 14917 DEL 09/12/2024; a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dai controlli effettuati personalmente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, riguardo ai beni oggetto della procedura, con verifica

eseguita in data 31/05/2025, si conferma quanto già certificato dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, in data 13/12/2024. **(Vedere all. D)**

GRAVAMI E SERVITÙ

Non sono stati riscontrati.

AFFITTO

L'unità abitativa in oggetto risulta locata alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno il 31/07/2023 al n. 4531 serie 3T, con decorrenza dal 01/08/2023 fino al 31/07/2026 per un canone annuo di € 5'040,00.

(Vedere all. F)

In base a quanto dettato da CC art. 2923 III, è stata eseguita una indagine svolta presso le Agenzie Immobiliari della zona in questione e sull'Osservatorio Immobiliare riferito alla zona interessata ed è emerso che gli affitti mensili per le abitazioni con simili caratteristiche e superfici ammontano mediamente a circa €/mese 430,00; moltiplichiamo la suddetta rata per le 12 mensilità al fine di individuare il canone annuo oggetto di confronto ed arriviamo ad € 5'160,00 = (€/mese 430,00 x mese 12).

Contratti di affitto medi della zona interessata, ridotti di 1/3 ammontano a € 3'440,00 = (€ 5'160,00 x 2/3).

Il contratto di affitto in argomento è da considerare valido per l'art. 2923 CC, III, in quanto risulta superiore ai valori medi di mercato per gli affitti ridotti di 1/3.

Verifica € 5'040,00 > € 3'440,00

ASPETTI FISCALI

- Il trasferimento del bene non è soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 10 Comma 8/bis DPR 633/1972, ma al pagamento delle imposte di registro. Inoltre, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di "prima casa", l'immobile non possiede caratteristiche di lusso.
- Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione art. 9 D. lgs n. 122/2005.
- Non sussistono eventuali circostanze ostative alla vendita dell'immobile.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Relativamente alle spese condominiali ed ai rapporti ancora in essere con il condominio, si allega la situazione reale aggiornata al 05/05/2025, nella quale il sigXXXXXXXXXXXX deve al condominio la somma di € 92,00. **(vedere all. H).**

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato, valutato la documentazione reperibile al fine di fornire il giusto valore dell'abitazione con pertinenze in oggetto, si procede mediante l'elaborazione di tre diversi procedimenti volti a ricavarne il:

- VALORE CATASTALE
- VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILARI,
- VALORE A BASE D'ASTA.

VALORE CATASTALE

Al fine di assegnare il valore catastale della civile abitazione esclusiva, si procede moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento determinati per legge. Nel

caso specifico la rendita catastale delle unità immobiliari andrà rivalutata del 5%, moltiplicata per 120 e moltiplicata per la quota di proprietà.

Abitazione $(€ 258,23 + 5\%) * 120 * 1 =$ € 32'536,80

Totale Valore Catastale € 32'536,80

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILARI

Per la valutazione della civile abitazione, oltre alla corte di uso comune del fabbricato facenti parte di un più ampio complesso immobiliare, si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione/restauro del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale, per la parte abitativa verrà conteggiato interamente, mentre per le parti autonome e di pertinenza dell'abitazione verrà attribuito un coefficiente riduttivo a correzione, il tutto al fine di equiparare la superficie delle varie pertinenze alla superficie abitativa:

-	<u>Superficie abitativa;</u>	100%
-	<u>Superficie balcone;</u>	25%
-	Superficie porticato;	40%
-	Superficie cantine collegate ai vani principali;	35%
-	Superficie cantine non collegate ai vani principali;	25%
-	Superficie box auto collegati ai vani principali;	60%
-	Superficie box auto non collegate ai vani principali;	50%

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Superficie posto auto coperto;
- Superficie posto auto scoperto,
- Superficie locale tecnico;

ASTE
GIUDIZIARIE®40%
30%
15%

Superficie abitativa equiparata: mq 67,55 = $(66,60 \cdot 1 + 3,80 \cdot 0,25)$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La presenza di elementi migliorativi o peggiorativi delle unità immobiliari oggetto di stima verrà valutata in percentuale migliorativa/peggiorativa, separatamente alla valutazione iniziale. Costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fonti di informazione:

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, riferito al 2024 – semestre 2,
- Tipologia Abitazioni di Tipo Economico, Stato di Conservazione Normale, valore al mq lordo minimo € 1'100,00 e valore al mq lordo massimo € 1'500,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore medio:

€/mq 1'300,00 = $(1'100 + 1'500) / 2$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- ❖ A migliorare l'appetibilità dell'immobile vi è indubbiamente la centralità dell'abitazione e la vicinanza ai principali servizi senza dover obbligatoriamente utilizzare mezzi privati, inoltre ancora nelle vicinanze è presente il parco pubblico di Villa Glori entro il quale possono essere svolte delle attività per il tempo libero; la presenza di questi elementi migliora indubbiamente l'appetibilità dell'abitazione, e può essere valutata in un incremento di valore di mercato del +5%.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- ❖ A peggiorare l'appetibilità dell'immobile è la mancanza di posti auto privati e/o ripostigli al piano terreno che consentano un minimo riparo di mezzi per spostarsi agilmente nel centro abitato, la mancanza dell'ascensore per raggiungere il 2° piano e la vetustà

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'intero condominio con la presenza di vistose parti di intonaco distaccato in corrispondenza dei marcapiani tra il solaio di laterizio e la muratura; la presenza di questi elementi peggiorativi, riduce indubbiamente l'appetibilità dell'abitazione, e può essere valutato con un deprezzamento di valore di -15%.

Valore di Mercato della civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, scaturito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio:

Valore unità immobiliare: € 79'033,50 = $(67,55 \cdot 1'300) + (+5\% - 15\%)$

➤ Acquisizione diretta delle informazioni presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona, alle quali sono state date indicazioni sull'ubicazione, le condizioni manutentive, la superficie da valutare e le indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile. Il valore di mercato dell'abitazione scaturito dalla conoscenza diretta delle agenzie di mediazione immobiliari della zona oscilla tra gli €/mq lordo 1'000,00 e gli €/mq lordo 1'400,00.

Valore medio: €/mq 1'200,00 = $(1'000 + 1'400) / 2$

Rimangono valide anche per le agenzie di mediazione immobiliare le condizioni migliorative e/o peggiorative dell'abitazione, così come indicato nel paragrafo precedente.

Valore di Mercato della civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, scaturito dalla conoscenza diretta delle agenzie di mediazione immobiliare della zona:

Valore unità immobiliare: € 72'954,00 = $(67,55 \cdot 1'200) + (+5\% - 15\%)$

La media matematica tra la valutazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e la media matematica delle indicazioni riportate dalle Agenzie di Mediazione

Immobiliare operanti nella zona in cui insiste l'abitazione, ammonta ad:

$$\text{€ } 75'993,75 = (79'033,50 + 72'954,00) / 2$$

Nella valutazione immobiliare appena compiuta non sono state considerate le opere eseguite in difformità al titolo abilitativo, le quali non potendole sanare per completamente, dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi e di diritto. Il costo della manodopera e pratiche edilizie per detto intervento di ripristino può essere valutato ragionevolmente a corpo in € 4'500,00.

Il debito maturato presso il condominio alla data del 05/05/2025, ammonta ad € 92,00.

I suddetti importi verranno sottratti dal valore di mercato scaturito inizialmente.

Valore di mercato depurato dagli abusi oggetto ripristino allo stato dei luoghi e dalla pendenza con il condominio:

$$\text{€ } 71'401,75 = \text{€ } 75'993,75 - \text{€ } 4'500,00 - \text{€ } 92,00$$

VALORE A BASE D'ASTA

Considerando di procedere con una vendita giudiziaria, si è tenuto conto dei fattori negativi che tale procedura richiama, quali l'assenza di garanzie per i vizi del bene aggiudicato, il pagamento del prezzo totale in un tempo limitato rispetto alla possibilità di articolare il pagamento in una trattativa privata e l'immissione in possesso in tempi posteriori più o meno lunghi dalla data del versamento dell'intero prezzo.

Per i fattori negativi richiamati, determinati da una vendita all'asta, si procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato scaturito, che si ritiene congruo quantificare in -5%,

da cui:

❖ valore di mercato scaturito	€ 71'401,75
❖ detrazione del - 5%	€ 3'570,09

ASTE
GIUDIZIARIE®

valore di mercato a base d'asta

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 67'831,66

CONCLUSIONI

Per le considerazioni esposte e tenuto conto dei vincoli particolari di procedura; ho ritenuto di utilizzare per determinare il valore del bene in oggetto, quello risultante dal metodo di stima a base d'asta, arrotondato in **€ 67'800,00** (euro sessantasettemilaottocento/00)

Il sottoscritto con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferito.

Resta in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Cecina, lì 03/06/2025

Il Perito:

Marangoni Geom. Andrea

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO ALLEGATI:

- A) ACCESSO IMMOBILE
- B) COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- C) DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURA E PLANIMETRIA)
- D) CERTIFICATO NOTARILE
- E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- F) VERIFICA CONTRATTI DI AFFITTO, COMODATI O ALTRO
- G) SITUAZIONE URBANISTICA
- H) SITUAZIONE CONDOMINIALE
- I) PLANIMETRIA DEGLI ABUSI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®