



TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI



Oggetto: relazione tecnica di CTU per Esecuzione Immobiliare promossa

da:

GAIA SPV SRL E PER ESSA GUBER BANCA S.P.A.

Contro

XXXXXXXXXXXXX +2



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. XXXXXXXXX**

Rif. **ES. N. 221/2022**

Data del giuramento dell'Esperto: **21/11/2024**

Consulente Tecnico Ufficio: **Dott. Ing. XXXXXXXXXXXX**



PROSPETTO RIASSUNTIVO**1) Continuità delle trascrizioni**

Ante ventennio, l'immobile è pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 30/12/1986 autenticato dal Notaio Lapolla Rosa Flaviana di Livorno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 02/01/1987 Reg. Part. 1 Reg. Gen. 2, da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Il bene in questione è pervenuto a XXXXXXXXXXXX (4/6), XXXXXXXXXXXX (1/6) e XXXXXXXXXXXX (1/6) in virtù di atto di successione per causa morte di XXXXXXXXXXXX avvenuta in data XXXXXXXXXXXX, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 13/05/2013 ai Reg. Part. 4163 Reg. Gen. 6205.

2) Abusi edilizi - rilevati (vedi per dettaglio par. A.3)**3) Cause ostative alla vendita** – non rilevate**4) Valore di stima****Lotto unico**

valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione e dei debiti:

109.600,00 € (*Diconsi Euro centonovemilaseicento/00*);

valore di mercato netto stimato: **74.490,40 €** (*Diconsi Euro settantaquattromilaquattrocentonovanta/40*);

prezzo a base d'asta: **49.500,00 €** (*Diconsi Euro quarantanovemilacinquecento/00*).

5) Descrizione sommaria dei beni con riferimenti catastali**Lotto unico**

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Livorno

(LI), Via Chiellini 45, P.3/sottotetto.

L'unità immobiliare è situata al terzo piano e sottotetto di un fabbricato condominiale che si sviluppa a quattro piani fuori terra la cui epoca di realizzazione si colloca agli inizi del '900.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato fa parte di una serie di edifici realizzati in linea e possiede struttura portante in muratura mista e solai composti da travi e travicelli in legno e mezzane.

La facciata principale lungo Via Chiellini è caratterizzata da finitura con intonaco al rustico al piano terra e intonaco al civile tinteggiato in colore rosa antico ai 3 piani superiori. Le finestre delle unità immobiliari presentano persiane alla fiorentina di colore verde.

Lo stato manutentivo della facciata risulta modesto al piano terreno, che presenta ampie porzioni in distacco dell'intonaco, e sufficiente ai piani superiori.

L'unità immobiliare è composta attualmente da soggiorno con angolo cottura, sovrastante soppalco con annesso sottotetto, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e disimpegno.

L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione essendo stata interamente ristrutturata fra il 2007 e il 2009: è dotata di impianto elettrico, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento termoa autonomo di tipo tradizionale con caldaia a metano e radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia sopra menzionata.

Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Livorno al foglio 95, particella 1041, sub 602, Cat. A/4, Classe 4[^], consistenza 5,5 vani,

rendimento catastale Euro 426,08.

Il sottoscritto, Ing. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX ed esercente la libera professione in XXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXX, XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di XXXXXXX al n. XXXXXX, nominato consulente tecnico di ufficio, dopo aver prestato giuramento di rito in data **21/11/2024**,

premessato che

1. ha preso visione degli atti della procedura e nella fattispecie della seguente documentazione:
 - titoli;
 - documentazione ipocatastale;
2. il giorno **28/01/2025** alle ore **10:00**, alla presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno (I.V.G.), Dott. XXXXXXXXX, che preliminarmente aveva preso contatti diretti con l'esecutato, è avvenuto il primo accesso al bene oggetto di pignoramento sito in Via Chiellini 45, P.3, attualmente occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXX. Nell'occasione lo scrivente ha effettuato i necessari rilievi visivi, dimensionali e fotografici dell'immobile (**All. 1**);
3. ha effettuato, in data **13/01/2025**, **14/01/2025** e **17/03/2025** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio conservazione catasti, fornendo copia aggiornata delle visure, degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali del bene (**All. 2**);
4. ha effettuato, in data **11/02/2025** e **17/02/2025** le necessarie ricerche

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno valutando la conformità urbanistica del bene sulla base della documentazione reperita (**Ail. 3 - 4**);

5. ha effettuato, in data **14/03/2025** e **17/03/2025**, le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti (**Ail. 5**);

6. ha effettuato in data **04/02/2025** le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, Ufficio Territoriale di Livorno al fine di rilevare la presenza di contratti di locazione e/o comodato, in essere e non, per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare (**Ail. 6**);

7. ha condotto in data **26/02/2025** le necessarie ricerche presso l'Amministrazione XXXXXXXXXX che amministra il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare, al fine di verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, quotazione dei millesimi dell'unità immobiliare e l'ammontare delle spese di condominio annuali a carico dell'unità immobiliare (**Ail. 7**);

8. ha effettuato in data **17/03/2025** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per verificare l'esistenza di compravendite recenti su beni comparabili (**Ail. 8**);

redige la seguente relazione peritale

dividendola, per una migliore lettura, nei seguenti paragrafi:

A) ANALISI PRELIMINARE

- A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi
- A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza
- A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4 Gravami sulla proprietà
- A.5 Stato di possesso
- A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale
- A.7 Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8 Pendenze giudiziarie
- A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1 Descrizione del bene
- B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte
- B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

- C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti
- C.2 Scelta del procedimento di stima
- C.3 Determinazione del valore di mercato
- C.4 Determinazione del prezzo base d'asta
- C.5 Esposizione del valore "worst case"

A. ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Il bene afferente all'esecuzione immobiliare è relativo al pignoramento

trascritto a Livorno al **Reg. Gen. 21600, Reg. Part. 15265** in data **28/11/2022**.

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Livorno (LI), Via Chiellini 45, P.3/sottotetto.

L'unità immobiliare è situata al terzo piano e sottotetto di un fabbricato condominiale che si sviluppa a quattro piani fuori terra la cui epoca di realizzazione si colloca agli inizi del '900.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato fa parte di una serie di edifici realizzati in linea e possiede struttura portante in muratura mista e solai composti da travi e travicelli in legno e mezzane.

La facciata principale lungo Via Chiellini è caratterizzata da finitura con intonaco al rustico al piano terra e intonaco al civile tinteggiato in colore rosa antico ai 3 piani superiori. Le finestre delle unità immobiliari presentano persiane alla fiorentina di colore verde.

Lo stato manutentivo della facciata risulta modesto al piano terreno, che presenta ampie porzioni in distacco dell'intonaco, e sufficiente ai piani superiori.

L'unità immobiliare è composta attualmente da soggiorno con angolo cottura, sovrastante soppalco con annesso sottotetto, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e disimpegno.

L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione essendo stata interamente ristrutturata fra il 2007 e il 2009: è dotata di impianto elettrico, im-

pianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento termoautonomo di tipo tradizionale con caldaia a metano e radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia sopra menzionata.

Per una migliore identificazione del bene, per una maggior comprensione sulla consistenza del medesimo e del suo stato generale di manutenzione si rimanda all'allegata documentazione fotografica (**All. 1**) ed all'elaborato planimetrico prodotto dallo scrivente (**All. 10**), dal quale si evincono anche le altezze interne di piano, che rappresenta il reale stato di fatto dell'immobile.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

In data **13/01/2025** e **14/01/2025** il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio conservazione catasti, per l'aggiornamento delle visure catastali e per ottenere il rilascio della documentazione necessaria.

Catastalmente il bene oggetto della presente perizia risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al:

Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
95	1041	602	A/4	4	5,5 vani	€ 426,08

L'unità immobiliare confina a sud con il pianerottolo condominiale e altra unità immobiliare sita nel medesimo condominio, a nord con un'altra unità immobiliare sita al civico n. 41, a Ovest con Via Chiellini e ad Est con cortile interno, salvo altri.

L'estratto di mappa risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

La planimetria catastale attuale è stata redatta a seguito di lavori di ri-

strutturazione che hanno interessato l'appartamento, con DOCFA protocollo n. LI0114075 del 27/08/2009 e risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto. Le difformità consistono in avvenute modifiche interne e nella diversa posizione di un lucernario: il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (**All. 11**).

Le difformità catastali dovranno essere regolarizzate da tecnico abilitato mediante la presentazione di nuovo DOCFA, ma secondo i ripristini indicati nel prossimo paragrafo A.3. Le spese per la regolarizzazione vengono stimate in questa fase pari a circa **500,00 €** oltre I.V.A. e accessori.

L'intestazione catastale della visura è aggiornata in quanto risultano correttamente indicati i legittimi proprietari, Sig.ra XXXXXXXXX, Sig. XXXXXXXXX, Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Si fa presente che l'unità immobiliare pignorata, risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

In allegato (**All. 2**) si riporta la documentazione catastale comprensiva di visure, estratto di mappa, planimetria catastale ed elaborato planimetrico.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 25/01/1999 e successive varianti:

Aree normative:

- **Aree di impianto storico centrali** (art. 11 delle NN.TT.A.), classificato come zona "A" secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444;
- **Interno al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018;

Gruppi di edifici:

- **Gruppo 3** edifici con valore di immagine storico ambientale (art. 7 delle NN.TT.A.

Ai sensi della Variante al Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 159 del 13/07/2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 12.12.2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 19 del 07.05.2025:

- **Interno al perimetro del territorio urbanizzato** (art. 9 della Disciplina di Piano);
- **U.T.O.E. 2** "Città storica e consolidata".

Ai sensi del Piano Operativo adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 160 del 14/07/2023:

- **Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6)** (art. 104 delle NN.TT.A);
- **Edificato storico o storicizzato;**
- **Interno al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

In allegato (**AII. 3**) si rimette il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Livorno, emesso in data antecedente la pubblicazione sul B.U.R.T. della Variante al Piano Strutturale.

Dalle ricerche condotte dallo scrivente il fabbricato è stato realizzato agli inizi del '900, quando nel Comune di Livorno non vi era ancora l'obbligo del titolo autorizzativo per l'esecuzione dei lavori (licenza edilizia).

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Comune di Livorno

non è stato reperito certificato di abitabilità sull'immobile oggetto di esecuzione. Peraltro, neppure all'interno del rogito di compravendita del 1986 viene fatto riferimento a pratiche edilizie su di esso presentate sino a tale data.

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Comune di Livorno è stata reperita Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. gen. 74327 del 27/09/2007 per lavori di ristrutturazione dell'appartamento oggetto di esecuzione, comprensiva di certificazione relativa alla fine lavori prot. gen. 75332 del 28/08/2009. Copia di detta pratica edilizia è rimessa in allegato (**AII. 4**).

Lo stato di diritto dell'unità immobiliare è da ricercarsi fra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. n. 74327 del 27/09/2007. Dal confronto fra detti elaborati grafici e lo stato rilevato l'immobile risulta **non conforme**.

Le difformità consistono:

1. nella realizzazione di un lucernario in posizione diversa da quella indicata nel titolo abilitativo;
2. la realizzazione del soppalco difforme da come indicato nella pratica di ristrutturazione;
3. la realizzazione del locale sottotetto difforme rispetto a quanto riportato nella medesima pratica;
4. l'assenza di un tramezzo nel locale bagno;
5. diversa destinazione d'uso del locale ripostiglio che è attualmente destinato a bagno e presenta dimensioni difformi.

Il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (**AII. 12**).

Ai sensi del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge 105/2024 ("Salva casa"), le precedenti difformità:

- sono state realizzate entro il 24 maggio 2024 e sicuramente in corso d'opera durante la realizzazione dei lavori tra il 2007 e il 2009;
- la difformità di cui al precedente punto 2, poiché il soppalco è stato realizzato con dimensioni maggiori a quelle di progetto, fa sì che nella configurazione attuale non siano rispettati i requisiti igienico-sanitari del soggiorno, in quanto la porzione superficiale di detto locale con altezza utile maggiore di 2,70 ml risulta inferiore a 14 mq. La sanatoria relativa presupporrebbe il buon esito di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 supportata da un parere in deroga alle disposizioni igienico-sanitarie da parte della Azienda USL: tuttavia, considerando la fattispecie dell'abuso non si può garantire la possibilità di accettazione della deroga in quanto difficilmente potrà essere supportata da ragioni tecniche che lo abbiamo determinato. Perciò nell'ambito della stima finale dell'immobile, la difformità è ritenuta **non sanabile** e, pertanto, saranno considerati i costi per il ripristino della situazione di progetto con parziale demolizione del soppalco. Tali costi sono quantificabili sinteticamente in **8.000,00 €** oltre I.V.A.;
- la difformità di cui al precedente punto 3, poiché il sottotetto è stato realizzato con dimensioni maggiori a quelle di progetto, fa sì che nella configurazione attuale non siano rispettati i requisiti igienico-sanitari della camera, in quanto la porzione superficiale di detto locale con altezza utile maggiore di 2,70 ml risulta inferiore a 9 mq. Anche in que-



sto caso la sanatoria relativa presupporrebbe il buon esito di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 supportata da un parere in deroga alle disposizioni igienico-sanitarie da parte della Azienda USL: tuttavia, considerando la fattispecie dell'abuso non si può garantire la possibilità di accettazione della deroga in quanto difficilmente potrà essere supportata da ragioni tecniche che lo abbiamo determinato. Perciò nell'ambito della stima finale dell'immobile, la difformità è ritenuta **non sanabile** e, pertanto, saranno considerati i costi per il ripristino della situazione di progetto con parziale demolizione e riduzione del locale sottotetto. Tali costi sono quantificabili sinteticamente in **12.000,00 €** oltre I.V.A.;

- la mancata realizzazione del tramezzo nel bagno di cui al punto 4, rientra nelle tolleranze esecutive di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, non pregiudica i requisiti igienico-sanitari e, pertanto, non è configurabile come abuso;
- la sanabilità della diversa destinazione d'uso del ripostiglio di cui al punto 5. e diversa posizione del lucernario di cui al punto 1. sono subordinate al buon esito di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001. I costi relativi possono quantificarsi sinteticamente in complessivi **4.000,00 €** oltre I.V.A. e accessori comprensivi delle sanzioni da corrispondere al Comune;
- le difformità di dimensioni del predetto locale di cui al punto 5. sono, da ritenersi meri errori materiali di quotatura e rappresentazione indicate nel titolo edilizio, in quanto non sono riscontrabili avvenuti inter-

venti all'interno del locale e, pertanto, non si configurano come abusi.

A.4 Gravami sulla proprietà

Nessuno rilevato.

A.5 Stato di possesso

L'immobile in data **28/01/2025** (data del sopralluogo) è risultato occupato dalla Sig.ra Nencioni Daniela.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare afferisce ad un condominio attualmente amministrato dallo studio XXXXXXXXXX Sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione:

- la quota ordinaria condominiale relativa all'unità immobiliare è attualmente pari a **€ 30,00** (*Euro trenta/00*) da corrispondersi in rate mensili;
- l'unità immobiliare oggetto della presente perizia rappresenta una quota di 111,11 millesimi del condominio;
- che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

Inoltre, l'attuale amministrazione condominiale ha riferito che è recentemente subentrata alla precedente che non ha lasciato le consegne, pertanto:

- non ha potuto trasmettere informazioni relative alla regolarità o meno dei pagamenti delle quote condominiali dei proprietari l'U.I.;
- non è in possesso del regolamento condominiale.

In allegato (**AII. 7**) si riporta la documentazione ricevuta dall'amministrazione condominiale.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

La presente è non soggetta a I.V.A., ma ad imposta di registro, in

quanto gli esecutati sono soggetti privati.

Non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'ex Art. 9 del D.Lgs. 122/2005.

A.8 Pendenze giudiziarie

Non rilevate.

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

In data **14/03/2025** il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per effettuare le necessarie visure ed integrare e verificare la documentazione ipocatastale allegata agli atti. Dalle visure effettuate all'impianto meccanizzato e dai certificati ipotecari in atti risulta che sui beni oggetto della presente esistono a carico di:

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (periodo 01/06/1986 - 31/12/2013)

Ante ventennio

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 1 Reg. Gen. 2 del 02/01/1987

Atto di compravendita fra vivi, rogito Notaio Lapolla Rosa Flaviana di Livorno in data 30/12/1986 rep. 28019, con il quale i Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno acquistato dai Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Via Chiellini, 45, identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Collesalveti al F. 18 (adesso 95), P. 1041, Sub 7 (adesso 602).

Post ventennio

n. 1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 3867 Reg. Gen. 17504 del 16/10/2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SpA con sede in Volterra (PI), per la somma complessiva di € 320.000,00 (*Euro trecentoventimila/00*), in ordine ad atto notarile pubblico del 12/10/2009, rep. 29228/11659.

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (periodo **01/01/2012 - 14/03/2025**)

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. **4163** Reg. Gen. **6205** del **13/05/2013**

Atto di successione per causa di morte del Sig. XXXXXXXXXXXX avvenuta in data 22/04/2012 con il quale ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX è pervenuto l'immobile sito in Via Chiellini identificato catastalmente al F. 95, P. 1041, Sub. 602.

n. 1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. **75** Reg. Gen. **588** del **17/01/2014**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SpA con sede in Volterra (PI), per la somma complessiva di € 70.000,00 (*Euro settantamila/00*), in ordine ad atto notarile pubblico del 19/12/2013, rep. 34170/15808.

n.1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. **15265** Reg. Gen. **21600** del **28/11/2022**

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di GAIA SPV Srl in ordine ad atto giudiziario del Tribunale di Livorno del 10/11/2022 rep. 4616.

In allegato (**Ail. 5**) si riporta copia delle visure effettuate presso

l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare.

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Livorno (LI), Via Chiellini 45, P.3/sottotetto.

L'unità immobiliare è situata al terzo piano e sottotetto di un fabbricato condominiale che si sviluppa a quattro piani fuori terra la cui epoca di realizzazione si colloca agli inizi del '900.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato fa parte di una serie di edifici realizzati in linea e possiede struttura portante in muratura mista e solai composti da travi e travicelli in legno e mezzane.

La facciata principale lungo Via Chiellini è caratterizzata da finitura con intonaco al rustico al piano terra e intonaco al civile tinteggiato in colore rosa antico ai 3 piani superiori. Le finestre delle unità immobiliari presentano persiane alla fiorentina di colore verde.

Lo stato manutentivo della facciata risulta modesto al piano terreno, che presenta ampie porzioni in distacco dell'intonaco, e sufficiente ai piani superiori.

L'unità immobiliare è composta attualmente da soggiorno con angolo cottura, sovrastante soppalco con annesso sottotetto, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e disimpegno.



L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione essendo stata interamente ristrutturata fra il 2007 e il 2009: è dotata di impianto elettrico, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento termoautonomo di tipo tradizionale con caldaia a metano e radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia sopra menzionata.

La determinazione della consistenza dimensionale degli immobili è ricondotta alla determinazione della loro superficie commerciale data dalla seguente formula:

$$S_c = S_l + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove:

S_c = superficie commerciale;

S_l = superficie lorda;

S_1, S_2, S_3 = superfici vani accessori;

x, y, z = coefficienti di abbattimento dei vani accessori.

Le superfici utili dei vani principali e degli accessori risultano dallo stato legittimo che andrà ripristinato dell'unità immobiliare. Non potendo rilevare in fase di sopralluogo le superfici lorde dell'immobile, le superfici utili dei vani sono state moltiplicate per un fattore convenzionale che, sulla base di dati riportati in pubblicazioni specialistiche, è stato assunto pari a 1,2. Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è riportato nelle seguenti tabelle ed è stato condotto in riferimento all'attuale destinazione dei vani.

Descrizione	S_{utile} (mq)		S_i (mq)	Coeff.	S_c (mq)
Soggiorno	23,33	1,20	28,00	1,00	28,00
Dis.	1,50	1,20	1,80	1,00	1,80
Camera 1	12,92	1,20	15,50	1,00	15,50
Camera 2	9,42	1,20	11,30	1,00	11,30
Rip.	2,43	1,20	2,92	0,15	0,44
WC 1	3,84	1,20	4,61	1,00	4,61
WC 2	1,19	1,20	1,43	0,50	0,71
Soppalco	9,02	1,20	10,82	0,35	3,79
Sottotetto	5,60	1,20	6,72	0,35	2,35
Totali					68,50

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pertanto di **68,5 mq**.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Livorno (LI), Via Chiellini 45, P.3/sottotetto.

L'unità immobiliare è situata al terzo piano e sottotetto di un fabbricato condominiale che si sviluppa a quattro piani fuori terra la cui epoca di realizzazione si colloca agli inizi del '900.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato fa parte di una serie di edifici realizzati in linea e possiede struttura portante in muratura mista e solai composti da travi e travicelli in legno e mezzane.

La facciata principale lungo Via Chiellini è caratterizzata da finitura con intonaco al rustico al piano terra e intonaco al civile tinteggiato in colore rosa

antico ai 3 piani superiori. Le finestre delle unità immobiliari presentano persiane alla fiorentina di colore verde.

Lo stato manutentivo della facciata risulta modesto al piano terreno, che presenta ampie porzioni in distacco dell'intonaco, e sufficiente ai piani superiori.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

Il fabbricato è ubicato in una zona centrale e storica della città di Livorno, vicino al cisternone (storica cisterna acquedottistica della città).

Il quartiere è a destinazione prevalentemente residenziale, con edifici in linea di 3-6 piani fuori terra, ma sono presenti anche varie attività commerciali (alimentari, bar e ristoranti, negozi di quartiere, ecc.).

C. STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Livorno (LI), Via Chiellini 45, P.3/sottotetto.

L'unità immobiliare è situata al terzo piano e sottotetto di un fabbricato condominiale che si sviluppa a quattro piani fuori terra la cui epoca di realizzazione si colloca agli inizi del '900.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato fa parte di una serie di edifici realizzati in linea e possiede struttura portante in muratura mista e solai composti da travi e travicelli in legno e mezzane.

La facciata principale lungo Via Chiellini è caratterizzata da finitura con in-

tonaco al rustico al piano terra e intonaco al civile tinteggiato in colore rosa antico ai 3 piani superiori. Le finestre delle unità immobiliari presentano persiane alla fiorentina di colore verde.

Lo stato manutentivo della facciata risulta modesto al piano terreno, che presenta ampie porzioni in distacco dell'intonaco, e sufficiente ai piani superiori.

L'unità immobiliare è composta attualmente da soggiorno con angolo cottura, sovrastante soppalco con annesso sottotetto, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e disimpegno.

L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione essendo stata interamente ristrutturata fra il 2007 e il 2009: è dotata di impianto elettrico, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento termoa autonomo di tipo tradizionale con caldaia a metano e radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia sopra menzionata.

Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Livorno al foglio 95, particella 1041, sub 602, Cat. A/4, Classe 4[^], consistenza 5,5 vani, rendimento catastale Euro 426,08.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Vista la tipologia del bene, si constatano grosse difficoltà nel procedere ad una stima dello stesso ricorrendo ad un metodo analitico.

Pertanto il sottoscritto ritiene in questo caso di dover determinare il più probabile valore di mercato mediante un procedimento di stima di tipo **sintetico-comparativo**.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, stimando cioè la quantità di moneta che il venditore potrebbe ricavare in

una libera contrattazione di compravendita dall'acquirente che, d'altro canto, ha potuto prendere piena conoscenza del bene, lo ha potuto obiettivamente comparare con altri simili sul mercato e ne può quindi trattare il prezzo definitivo. Nello specifico, il metodo sintetico-comparativo si basa sul mettere in relazione a beni con caratteristiche simili a quelli in esame, i prezzi di vendita al mq di **superficie commerciale** che per essi vengono praticati nella zona o in zone analoghe. Nell'attribuire il valore unitario del prezzo al mq, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

C.3 Determinazione del valore di mercato

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento pubblica valori di mercato variabili da **1.400,00 €/mq** a **1.550,00 €/mq**.

Dall'analisi di annunci immobiliari on-line di beni proposti in vendita in zona, si sono rilevati immobili le cui richieste determinano prezzi unitari di vendita variabili da **1.000,00 €/mq** a **1.600,00 mq €/mq**.

Al fine di integrare le indagini di mercato effettuate, in data **17/03/2025** lo scrivente ha svolto ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, servizio conservazione catasti e pubblicità immobiliare per individuare eventuali recenti compravendite su beni aventi caratteristiche simili in zona prossima a quella del bene da stimare. Nello specifico sono stati individuati i seguenti comparabili di cui si allega documentazione in allegato (**Al. 8**):

1. Rogito Notaio Vittoria Borgonuovo Turnaturi di Pistoia Rep. 1788 del **30/09/2024** trascritto a Livorno in data 09/10/2024 al Reg. Part. 12158 Reg. Gen. 17017 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (Cat. A/3) sito nel Comune di Livorno (LI), via Chiellini n. 51, al piano secondo, composto da ingresso, cucina, due vani abitabili, bagno e ripostiglio, oltre balcone, catastalmente identificato al catasto fabbricati al F. 95, P. 1260, Sub. 7. Il bene è situato nella medesima strada in cui è situato il bene oggetto di procedura. Dalla planimetria catastale del bene si evince che trattasi di unità immobiliare di circa **63 mq** commerciali. Il prezzo di compravendita è stato pattuito in complessivi € 85.000,00 (*Euro ottantacinquemila/00*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **1.350,00 €/mq**;
2. Rogito Notaio Bianca Corrias di Livorno Rep. 43436 del **31/01/2025** trascritto a Livorno in data 12/02/2025 al Reg. Part. 1608 Reg. Gen. 2242 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (Cat. A/2) sito nel Comune di Livorno (LI), Via Chiellini n. 41, piano primo, composto da cucina, tre vani e accessori, oltre a un terrazzo con piccolo ripostiglio prospiciente la corte interna, catastalmente identificato al catasto fabbricati al F. 95, P. 1371, Sub. 5, e annessa pertinenziale autorimessa seminterrata, catastalmente identificata al catasto fabbricati al F. 95, P. 5027, Sub. 660. Il bene è situato nella medesima strada in cui è situato il bene oggetto di procedura. Dalla planimetria catastale del bene si evince che trattasi di unità immobiliare di circa **95 mq** commerciali. Il prezzo di compravendita è stato pattuito



in complessivi € 155.000,00 (*Euro centocinquantacinquemila/00*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **1.630,00 €/mq**;

3. Rogito Notaio Annamaria Mondani di Livorno Rep. 6378 del **14/10/2024** trascritto a Livorno in data 15/10/2024 al Reg. Part. 12350 Reg. Gen. 17323 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (Cat. A/4) sito nel Comune di Livorno (LI), Via Chiellini n. 42, piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, catastalmente identificato al catasto fabbricati al F. 95, P. 2029, Sub. 14. Il bene è situato nella medesima strada in cui è situato il bene oggetto di procedura. Dalla planimetria catastale del bene si evince che trattasi di unità immobiliare di circa **43 mq** commerciali. Il prezzo di compravendita è stato pattuito in complessivi € 65.000,00 (*Euro sessantacinquemila/00*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **1.510,00 €/mq**.

A fronte delle indagini esperite, il sottoscritto, tenendo conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento alla consistenza dimensionale del cespite ed allo stato di manutenzione, ha deciso di adottare come valore unitario al mq di superficie commerciale, vista l'avvenuta recente ristrutturazione quello di **1.600,00 €/mq**.

Il più probabile valore di mercato del bene risulta pertanto di:

68,50 mq * 1.600,00 €/mq = **109.600,00 €** (*Diconsi Euro centonoveimilaseicento/00*).

Tale valore non tiene conto dei costi di regolarizzazione e dei debiti.

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

Trattandosi di vendita giudiziaria, per ottenere il pezzo base d'asta, è necessario adottare un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato dell'unità immobiliare.

Secondo le nuove Direttive per gli esperti stimatori, dettate dal Tribunale di Livorno, per la determinazione del prezzo base d'asta si deve applicare la seguente procedura:

1. confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare;
2. se la ricerca tramite confronto diretto non dà riscontro positivo, possibilità di ampliare la ricerca sui beni comparabili agendo sui parametri della medesima (area, metodica di stima, tipologia, ecc.);
3. qualora le ricerche di cui ai punti 1 e 2 diano risultati negativi, determinazione del prezzo d'asta con procedimento analitico-finanziario.

Tramite il sito www.procedure.it, in conformità al punto 1., è stata effettuata la ricerca all'interno della "banca dati degli immobili aggiudicati" utilizzando i seguenti parametri: Comune di Livorno, Via Chiellini, Raggio di ricerca 10 Km, catasto fabbricati, cat. A4, destinazione residenziale, dimensione media. Nel caso in questione, non è stato trovato alcun immobile aggiudicato direttamente comparabile a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, si è proseguito in conformità al punto 2. togliendo la restrizione sulla dimensione dell'immobile e sono stati reperiti i dati riportati in allegato (All. 9).

Una volta ottenuto l'elenco dei beni possibili comparabili si è utilizzata



la percentuale media più alta tra la divergenza del valore di mercato con il prezzo di aggiudicazione e con quella del prezzo base dell'asta nel quale il bene è stato aggiudicato, che serve appunto come percentuale di riduzione del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta (valore di mercato con assunzione).

Nel caso in questione, il valore percentuale di riduzione del valore di mercato ottenuto è pari a **77,19 %**.

Valore di mercato del subject	€ 109.600,00
Spese per regolarizzazione	€ 30.109,60
<u>Debito condominiale</u>	<u>€ N.D.</u>
Valore di mercato netto stimato	€ 74.490,40

Deprezzamento per prezzo base d'asta

$$[109.600,00 \cdot (1 - 0,7719)] = € 24.999,76$$

$$\text{Prezzo base d'asta} = 74.490,40 - 24.999,76 = \text{€ } 49.490,64$$

Pertanto, il sottoscritto, ritiene congruo fissare il prezzo a base d'asta con arrotondamento a **49.500,00 €** (*Diconsi Euro quarantanovemilacinquecento/00*), senza effettuare verifica tramite metodo analitico-finanziario.

C.5 Esposizione del valore "worst case"

Non richiesto.

Con la presente, che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazia per l'incarico conferitogli.

Rosignano Solvay, luglio 2025

Il CTU

Dott. Ing. XXXXXXXXXXXX

Documentazione allegata

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. certificato di destinazione urbanistica
4. pratica edilizia
5. documentazione conservatoria RR.II.
6. nota Agenzia delle Entrate
7. documentazione amministrazione Gest.Im. snc
8. documentazione comparabili
9. risultati ricerca procedure.it
10. elaborato planimetrico – stato rilevato
11. elaborato planimetrico – difformità planimetria catastale
12. elaborato planimetrico – difformità titolo edilizio

