

TRIBUNALE DI LIVORNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

RUOLO GEN.ES.IMM.RE N. 245/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Emilia Grassi

DATA GIURAMENTO: 13/01/2020

ESPERTO STIMATORE: Ing. Emanuele Zucca

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Appartamento per civile abitazione

Via Genova, 30

Comune di Capraia Isola (LI)

1 Prospetto riassuntivo

1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Appartamento per civile abitazione ubicato in Via Genova n. 30 nel Comune di Capraia Isola.

L'appartamento risulta confinante con detta Via, affaccio su stradelli traversi a Via Genova, Società Semplice Seppia, salvo altri.

L'immobile risulta così identificato:

Comune di Capraia Isola (LI)

Catasto Urbano

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
I-1	4	175	2	A/4	4	1,5 vani	36 m ²	178,18

2) valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti:

Lotto 1 – Appartamento in Via Genova, 30

Valore di stima € 90.000,00

Prezzo a base d'asta € 81.000,00

3) stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile – specificare):

L'immobile risulta occupato dalla proprietà.

4) esistenza di eventuali abusi edilizi:

È stata rilevata la presenza di abusi, come indicato ai punti 6 e 7 della presente Relazione di stima.

5) continuità trascrizioni:

- Attuali intestatari:

XXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del XXXXX trascritto a Genova in data XXXXXX ai nn. XXXXXX contro XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXX;

- Precedenti intestatari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di successione di XXXXXX del XXXXXX trascritta a Genova in data XXXXXX ai nn. XXXXX, di 7/01/2007

rinuncia all'eredità da parte della
e di accettazione tacita

XXXXXXXX del trascritta a Genova in data XXXXXXX ai nn. XXXXX;

- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio: XXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del XXXX, trascritto a Genova in data XXXX ai nn. XXXXX contro XXXXX
- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio: XXXXXXX in forza di atto di compravendita del XXXXX, trascritto a Genova in data XXXXX ai nn. XXXXX contro XXXXXXX;
- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio: XXXXXXX in forza di atto di compravendita del XXXXX, trascritto a Genova in data XXXXX ai nn. XXXXX contro XXXXX;
- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio: XXXXXXX in forza di atto di compravendita del XXXXX, trascritto a Genova in data XXXXX ai nn. XXXXX contro XXXXX in Cuneo, XXXXXXX vedova XXXXXXXXX;

6) cause ostative alla vendita:

Non sono state rilevate cause ostative alla vendita.

2 Premessa

Il sottoscritto Ing. Emanuele Zucca, nato a Trieste il 26/07/1981, residente a Livorno, con studio in Livorno Via Ricasoli n. 136, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Livorno al n. 2169/A, nominato esperto stimatore con provvedimento del 09/01/2020, ha ricevuto l'incarico a mezzo pec in data 13/01/2020, di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- accesso in data 28/01/2019 presso l'immobile oggetto di stima per l'esame delle parti esterne ed interne, congiuntamente con il Dott. Francesco Casella, delegato del Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica della continuità delle trascrizioni ed identificazione dei soggetti aventi titolo alla presentazione di eventuali pratiche edilizie, esaminando, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 20/02/2020, i titoli di provenienza antecedenti al ventennio;
- esame, in data 30/06/2020, delle pratiche edilizie richieste agli uffici del Comune di Capraia Isola;
- ricerca di eventuali contratti di locazione/affitto/comodato relativi agli immobili in esame.

3 Descrizione degli immobili pignorati

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Capraia Isola in Via Genova n. 30, confinante con detta Via, affaccio su stradelli traversi a Via Genova, Società Semplice Seppia, salvo altri.

Esterno (fot. da 1 a 7)

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio su tre livelli, edificato in posizione di mezzacosta lungo la Via Genova. L'accesso avviene dalla scalinata di detta Via, posta sul fronte sud-ovest dell'edificio, attraverso un terrazzino con ringhiera metallica verniciata bianca e pavimentazione in klinker.

Le strutture portanti sono in muratura con copertura a padiglione con manto in laterizio. Le facciate sono intonacate con finitura a rustico.

L'unità ha tre infissi esterni, una porta finestra che costituisce l'accesso all'immobile e due finestre, una in corrispondenza del soggiorno/cottura ed una nel servizio igienico, entrambe con affaccio su stradello traverso a Via Genova.

La porta finestra ha telaio in alluminio verniciato bianco con vetrocamera e persiana esterna in alluminio verniciato verde; i restanti infissi sono in legno verniciato bianco con vetro semplice, con persiana in legno verniciata verde nel solo servizio igienico.

Lo stato di manutenzione esterno è buono.

Interno (fot. da 8 a 16)

Dal terrazzino su Via Genova si accede ad un soggiorno con angolo cottura, collegato direttamente con il servizio igienico. Nel soggiorno è stato realizzato un soppalco in legno sopra il quale è stata ricavata una zona notte.

L'altezza sotto soppalco è di circa 2,05 m mentre quella sopra soppalco è di circa 0,85 m.

Il servizio igienico risulta composto da lavabo, doccia e vaso.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica beige nel soggiorno/cottura e di colore blu nel servizio igienico. I rivestimenti dell'angolo cottura e del servizio igienico sono in ceramica, di colore bianco e blu.

L'immobile è dotato di impianto tv, elettrico, idrico-sanitario, produzione acqua calda mediante boiler elettrico e riscaldamento/raffrescamento mediante un unico split ubicato nel soggiorno/cottura, con unità esterna posta sul terrazzino.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente.

3.1 Descrizione catastale

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Comune di Capraia Isola

Intestazione: XXXXX proprietà per 1/2
XXXXXXXXX proprietà per 1/2

Catasto Urbano

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-1	4	175	2	A/4	4	1,5 vani	36 m ²	178,18

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale in quanto è stata rilevata la presenza di un soppalco nel vano principale non rappresentato in planimetria.

L'intestazione catastale è conforme al titolo di provenienza ed il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

4 Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sul bene in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova:

a) trascrizioni:

1. Nota Reg. Part. XXXX del XXXX

Atto di compravendita del XXXXX a favore di
XXXX, contro XXXX in XXXXX

2. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXX

Atto di compravendita del XXXX a favore di
XXXXX, contro XXXX;

3. Nota Reg. Part. XXXX del XXXX

Atto di compravendita del XXXX a favore di
XXXX, contro XXXXX;

4. Nota Reg. Part. XXXX del XXXX

Atto di assegnazione a socio per scioglimento
società del XXX a favore di XXXX XXXX e
XXXX, contro XXXXX;

5. Nota Reg. Part. XXXX del XXXX

Atto per causa di morte del XXX a favore di
XXXX, XXXX

XXXXX XXXX e XXXX, contro XXXXX

6. Nota Reg. Part.XXX del XXXX

Atto di compravendita del 01/10/2007 a favore
di XXXX e XXXX, contro XXXXXXXX

7. Nota Reg. Part.XXXXX del XXXX

Accettazione tacita di eredità del XXXX a
favore di XXXXX e XXXX, contro XXXXX

8. Nota Reg. Part.XXXXX del XXXX

Pignoramento immobiliare a favore di
XXXXXX contro XXXXXXXX;

b) iscrizioni:

1. Nota Reg. Part. XXXX del XXXX

Ipoteca volontaria di € 3, a favore di XXXXX.,
contro XXXX e XXXXX;

2. Nota Reg. Part. XXXX del XXXXX

Ipoteca volontaria di € a favore di
XXXXXXX contro XXXXXXX e XXXXX;

3. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXX

Ipoteca giudiziale di € 8.000, a favore di
XXXXXXX;

4. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXXX

Ipoteca giudiziale di € , a favore di
XXXXX, contro XXXXX;

5. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXXX

Ipoteca giudiziale di € x x x x, a favore di
XXXXXX contro XXXXXX

6. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXXX

Ipoteca giudiziale di € XXXXX, a favore di
XXXXX contro XXXXXXXX;

5 Inquadramento urbanistico

Sulla base del Piano Operativo, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 13 del 18/04/2019 e ss.mm.ii, l'immobile risulta all'interno del perimetro del centro storico e territori costieri ed inserito in:

- Schedatura del Patrimonio Storico Architettonico - *Scheda 36;*
- *Disciplina dei suoli - Art. 89 Tessuti Storici ed edifici sparsi storicizzati con prevalente funzione residenziale;*

6 Conformità urbanistica

L'appartamento in esame è parte di un vecchio edificio realizzato prima del 1966. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono emerse le pratiche che hanno legittimato la costruzione dell'immobile.

Il primo documento che ne consente la datazione è l'atto di compravendita del XXXX a favore del XXXXX, nel quale viene fatto riferimento ad un rudere di fabbricato urbano con resede.

All'epoca l'edificio era costituito da un piano terreno adibito a cucina e da tre piani sovrapposti ognuno composto da una stanza con annesso servizio e doccia.

Nella richiesta di rilascio di abitabilità del XXXX il XXXXXX riferisce di aver risistemato internamente l'immobile nel 1968, ma non risultano pratiche a suo nome. A seguito della suddetta richiesta e del sopralluogo da parte dell'Ufficiale Sanitario, l'abitabilità veniva rilasciata in data 31/05/1976.

Successivamente, in data 04/01/1977, la nuova proprietà (XXX) presentava domanda per opere di modifica interna a cui seguiva il rilascio di Licenza Edilizia in data 07/03/1977.

Tali opere portavano alla suddivisione dell'immobile in quattro distinte unità immobiliari costituite ognuna da un vano con servizio igienico.

Dalle ricerche non sono emersi rilasci di nuova abitabilità per le unità formatesi a seguito della pratica sopra citata. Secondo quanto riferito dagli uffici dell'edilizia privata del Comune di Capraia Isola ad oggi non è possibile affermare con certezza se tale abitabilità non sia stata rilasciata oppure non sia reperibile negli archivi.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non conforme agli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del 07/03/1977, a causa della presenza di un soppalco nel locale principale. L'altezza sotto soppalco è di circa 2,05 m mentre quella sopra soppalco è di circa 0,85 m.

7 Note relative all'eventuale presenza di abusi

L'immobile, come indicato al precedente punto, risulta non conforme all'ultimo titolo edilizio. Non è stato possibile determinare con precisione l'epoca di realizzazione del soppalco, tuttavia si può ritenere che sia avvenuta successivamente all'acquisto dell'immobile (01/10/2007).

Tale opera risulta non sanabile pertanto è necessario procedere con la rimozione dello stesso.

I costi di messa in pristino possono essere quantificati in circa € 500,00.

8 Valore di stima dei beni pignorati

8.1 Analisi di mercato

Zona

L'immobile in oggetto si trova in una zona semicentrale di Capraia Isola, a prevalente destinazione residenziale.

I principali servizi ed attività sono ubicati nel centro e nella zona prossima al porto, da cui l'immobile dista rispettivamente 200 m e 1,5 km.

Nella zona sono stati individuati i seguenti segmenti di mercato:

- appartamenti di piccolo taglio quali mono e bilocali;
- appartamenti di medio taglio su un livello;
- appartamenti di medio taglio su più livelli;

Segmento di mercato dell'unità oggetto di stima

L'immobile in esame appartiene al primo segmento di mercato.

Metodo del confronto di mercato - MCA

La ricerca dei comparabili da utilizzare per l'applicazione del metodo MCA è stata svolta individuando gli immobili a destinazione residenziale recentemente compravenduti (periodo dal 01/01/2018 al 18/02/2020) nel territorio di Capraia Isola.

La ricerca ha permesso di individuare solo cinque compravendite recenti, di cui tre sono state ritenute idonee per la valutazione.

Gli immobili individuati risultano ubicati in:

1. Via Cavo Nero, 3B - Foglio 4 Part. 1168 Sub. 605;
2. Via Vittorio Emanuele, 51 - Foglio 4 Part. 142 Sub. 610;
3. Carlo Alberto snc - Foglio 4 Part. 331 Sub. 608;

Le schede dei comparabili sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore.

L'immobile n. 3, pur presentando caratteristiche comparabili con quello oggetto di perizia, non è stato preso in considerazione in quanto posto a maggiore distanza rispetto agli altri due. Detto comparabile è stato utilizzato per la valutazione del Lotto 2.

I restanti comparabili, pur discostandosi dall'immobile in esame per stato manutentivo interno/esterno e taglio dimensionale, sono stati ritenuti utilizzabili per la valutazione mediante il metodo del confronto di mercato. Tali differenze sono state compensate mediante opportuni aggiustamenti in funzione dei relativi prezzi marginali.

Immobile oggetto di stima

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, e degli immobili assunti come comparabili, è stata determinata sommando le superfici geometriche lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- unità principale	1,00
- balcone	0,30
- soppalco	0,50
- area esterna	0,10

Per quanto sopra la superficie commerciale dell'immobile in esame risulta pari a:

Lotto 1 36,00 mq

8.2 Valore di stima

I prezzi di vendita dei comparabili, corretti applicando gli aggiustamenti indicati al precedente punto, hanno portato all'individuazione di un prezzo unitario di €/mq 2.499,31 che si arrotonda ad €/mq 2.500.

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pertanto pari a:

Lotto 1: €/mq 2.500 x mq 36 = € 90.000,00

9 Prezzo a base d'asta

Considerati i tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 10% rispetto al valore stimato. Pertanto il prezzo a base d'asta proposto per i beni pignorati risulta pari a :

Lotto 1 = € 90.000 x 0,90 = € 81.000,00

10 Possibilità di divisione dei beni

Il bene pignorato non risulta comodamente divisibile.

11 Situazione giuridica

L'immobile risulta occupato dalla proprietà.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Territoriale di Livorno non sono emersi contratti di locazione o comodato gravanti sugli immobili in esame. Si segnala che l'U.T. di Livorno ha altresì precisato che *"non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999"*

12 Vincoli di cui al D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39)

Il bene oggetto del pignoramento rientra nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lvo 42/2004 in quanto sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939, in quanto rientra tra i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia. Rientra infine nella perimetrazione del Parco Nazionale Arcipelago Toscano ricadendo nelle aree indicate come b), c) e d) dalla Delibera del Consiglio Regionale n. 296/88 della Regione Toscana.

13 Denuncia di variazione

Non occorre presentare alcuna denuncia di variazione.

14 Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, trattandosi di appartamento per civile abitazione.

15 Vincoli e formalità

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sul bene.

16 Eventuali spese condominiali già deliberate

Sulla base di quanto dichiarato dall'esecutato, il bene oggetto del pignoramento non è costituito in condominio.

17 I.V.A.

Trattandosi di beni posseduti da persone fisiche, la vendita non è soggetta ad I.V.A. bensì ad imposta di registro.

18 Diritto di prelazione

Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 DLgs n. 122/05.

19 Fascicolo allegati

1. Rilievo dello stato di fatto;
2. Visura storica e planimetria catastale;
3. Estratto di mappa;
4. Trascrizioni antecedenti al ventennio;
5. Elaborati pratiche edilizie:
 - Abitabilità del 31/05/1976
 - Licenza Edilizia del 07/03/1977;
6. Tabella comparabili di mercato (metodo MCA);
7. Esito ricerche contratti di locazione e/o comodato;
8. Dichiarazione dell'occupante;

Livorno, 23 Agosto 2020

L'Esperto Stimatore

Ing. Emanuele Zucca