

Geom. Alberto Olivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ES. IMM. N°278/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da: Cassa di Risparmio di Volterra Spa (Avv. Andrea Clemente
Grosso, corso Stati Uniti, 62 – Torino).

Contro:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Emilia Grassi.

Esperto: Geom. Alberto Olivieri.

Data prossima udienza: 17 Ottobre 2019.

LOTTO UNICO

Prospetto Riassuntivo:

1) Continuità trascrizioni: attuale proprietà , con atto di donazione a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 17/05/1983, repertorio n. 10541, trascrizione n. 3455 del 25/05/1983, con il quale all'esecutata veniva donato la nuda proprietà di una casa per civile abitazione in Livorno via Calzabigi 128-130, riservandosi il donante l'usufrutto sua vita natural durante;

- con atto di donazione a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 30/05/1983 repertorio n. 10585, trascrizione n. 3737 del 04/06/1983, con il quale all'esecutata veniva donato la nuda proprietà di un terreno non edificabile in Livorno via Calzabigi, riservandosi il donante l'usufrutto sua vita natural durante;

Il relativo ricongiungimento di usufrutto in morte di è

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



avvenuto in data , protocollo n.107871 in atti dal
04/08/2003.

2) Abusi edilizi: il bene pignorato non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. Presenta difformità soggette a demolizione e messa in pristino ed altre difformità sanabili.

3) Cause ostative alla vendita: nessuna.

4) Valore di stima: € 1.845.550,00 - € 1.822.450,00 → Valore base asta € 1.640.000,00.

5) Descrizione sommaria: Piena proprietà di villa indipendente di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con giardino dove sono ubicati, una piscina, una veranda ad uso cucina (abusiva), un bagno in muratura (abusivo) ed un fabbricato destinato ad autorimessa, ubicata nel Comune di Livorno, via Calzabigi n. 128-130, composta da:

▪ fabbricato destinato ad abitazione composto al piano terra da:

ampio loggiato, vano ingresso dove è posizionata la scala di accesso al piano primo, reparto notte formato da n.3 camere, bagno, disimpegno e stanza armadi, doppio salone, soggiorno, cucina, disimpegno e n. 2 vani ad uso sala/pranzo; mediante una scala si accede al piano seminterrato dove oltre ai due vani cantina esistenti sono stati ricavati altri due vani senza titolo abilitativo, uno destinato a bagno e l'altro come locale autoclave;

al piano primo è presente un reparto notte formato da n. 3 camere, disimpegni e da n.2 bagni, la zona giorno è composta da n. 1 bagno, n.1 cucina, disimpegni, ampio vano sottotetto, altri due vani sottotetto e terrazza a tasca.

La suddetta unità immobiliare è servita da un ampio giardino dove è



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

presente un piscina pertinenziale; un ampia struttura posta in adiacenza al muro di confine, realizzata con struttura in ferro/alluminio con interposti vetri, destinata a vano cucina/soggiorno; da un bagno realizzato con struttura in muratura ubicato anch'esso in adiacenza al muro di confine. Questi ultimi due sono realizzati in assenza di titoli abilitativi.

In angolo sempre nella corte esterna è ubicato un fabbricato in muratura destinato a garage, con accesso pedonale dal giardino esclusivo e con accesso carrabile da via di Coteto; esternamente, in adiacenza del prospetto posteriore del garage, è stato realizzato un piccolo ripostiglio con struttura in ferro con copertura prefabbricata, anch'esso in assenza di titolo abilitativo.

L'unità immobiliare ad uso abitazione oltre ad essere collegata internamente da una scala è dotata di un ascensore che dal piano terra porta al piano primo.

▪ Fabbricato ad uso abitazione così suddiviso:

Piano seminterrato, superficie utile rilevata pari a circa mq 33.35 mentre la superficie lorda è pari a mq 42.2;

Piano terra, superficie utile rilevata pari a circa mq 300.05 mentre la superficie lorda è pari a mq 369.32;

Piano primo, superficie utile rilevata pari a circa mq 197.30, mentre la superficie lorda è pari a mq 259.75, (escluso i due vani sottotetto);

Piscina pertinenziale di circa mq 85.00 ad altezza variabile;

Giardino esclusivo di circa mq 2.089,47, (misura rilevata dalla mappa catastale).

Al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 30 Particella 692 Subalterno 602, categoria A/8, classe 2, consistenza 22 vani, superficie

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

catastale 659 mq, rendita € 9.089,64.

▪ fabbricato destinato a locale autorimessa, di superficie utile complessiva mq 40.98 circa e di superficie lorda mq 49.05 circa.

Al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 30 Particella 692 Subalterno 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 41 mq, superficie catastale 50 mq, rendita € 165,16.

▪ fabbricato destinato a veranda, di superficie utile complessiva mq 51.53 circa e di superficie lorda mq 57.00 circa.

Al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 30 Particella 692 Subalterno 4, categoria C/2, classe 9, consistenza 53 mq, superficie catastale 58 mq, rendita € 251,82, la suddetta unità immobiliare alla data del sopralluogo è risultata demolita ed al suo posto, in posizione ed ubicazione diversa è stata realizzata una nuova costruzione con struttura in ferro/alluminio e vetri di superficie utile complessiva mq 29.85 circa e di superficie lorda mq 33.90 circa avente destinazione di cucina/soggiorno.

Confini: via Calzabigi, via di Coteto, particella catastale 522 e 110, salvo se altri e più precisi confini.

6) Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia, quindi da considerarsi libero.

Il sottoscritto Geom. Alberto Ulivieri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 1119 dell'Albo Professionale, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte le ricerche necessarie all'individuazione del bene, redige la presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

allo scopo di far conoscere al giudice, la valutazione della consistenza patrimoniale del bene in esame.

Premesso

- che il procedimento di cui all'oggetto, relativo all'Es. Imm. N° 278/18, riguarda il pignoramento immobiliare del 19/11/2018 repertorio 4574/2018, trascritto a Livorno in data 28/11/2018 al n.12705 , in favore della Cassa di Risparmio di Volterra Spa, contro per la piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 30 Particella 692 Subalterni 602, 3 e 4;
- che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è attenuto alla Relazione Notarile sostitutiva del Notaio Dr. Glen Polesello del 04/01/2019, eseguendo l'aggiornamento ipotecario a nome dell'esecutato sino al 08/07/2019;
- che il sopralluogo all'immobile pignorato è avvenuto alla presenza del custode Dottore Del Monte Marco, in data 21/03/2019, (**allegato n.1**);

ciò premesso

si redige di seguito la relazione dell'ausiliario che si articola nei seguenti paragrafi:

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

- CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- D.LGS N. 42/04
- STIMA DEL BENE
- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005
- ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Vista la conformazione dei beni costituiti da villa indipendente e fabbricato a destinazione garage, compresi nel medesimo lotto di terreno, si procede nella stima di un **Lotto Unico**.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni in esame, sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, così come segue:

- **Foglio 30 Particella 692 Subalterno 602, categoria A/8, classe 2, consistenza 22 vani, superficie catastale 659 mq, rendita € 9.089,64, (Villa).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

- **Foglio 30 Particella 692 Subalterno 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 41 mq, superficie catastale 50 mq, rendita € 165,16, (fabbricato uso autorimessa).**
- **Foglio 30 Particella 692 Subalterno 4, categoria C/2, classe 9, consistenza 53 mq, superficie catastale 58 mq, rendita € 251,82, (veranda demolita).**

Intestazione catastale dei subalterni 602, 3 e 4:

-, proprietà per 1/1.

Il Sub. 602 deriva dal Sub. 601 con la variazione per inserimento piscina protocollo LI0087735 in atti dal 09/05/2011(n. 33658.1/2011).

Il Sub. 3 è stato oggetto di variazione del 30/09/1991 in atti dal 06/08/1992 variazione da progetto finalizzato (n. F00921/1991).

Il Sub. 4 è stato oggetto di variazione del 29/07/1986 in atti dal 23/09/1998.

Si allegano: le planimetrie e le visure catastali dei sub. 602, 3 e 4 (**allegato n° 2**), elaborato planimetrico ed estratto di mappa particella 692 (**allegato n° 3**).

La planimetria catastale del Sub. 602 è difforme dal suo stato di fatto, per cui andrà presentata una nuova planimetria catastale una volta ottenuta la regolarizzazione edilizia necessaria.

La planimetria catastale del Sub. 4 è difforme dal suo stato di fatto, in quanto la costruzione è stata demolita, per cui andrà presentata una variazione catastale per sopprimere la suddetta unità immobiliare.

La superficie del giardino è stata determinata per differenza tra la superficie catastale della particella 692 (risultante nella banca dati catastale) meno le superfici catastali dei sub. 602, 3 e dei manufatti abusivamente realizzati.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di una villa indipendente di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con giardino dove sono ubicati, una piscina, una veranda ad uso cucina (abusiva), un bagno in muratura (abusivo) ed un fabbricato destinato ad autorimessa, ubicata nel Comune di Livorno, via Calzabigi n. 128-130, composta da:

- fabbricato destinato ad abitazione composto al piano terra da:

ampio loggiato, vano ingresso dove è posizionata la scala di accesso al piano primo, reparto notte formato da n.3 camere, bagno, disimpegno e stanza armadi, doppio salone, soggiorno, cucina, disimpegno e n. 2 vani ad uso sala/pranzo; mediante una scala si accede al piano seminterrato dove oltre ai due vani cantina esistenti, sono stati ricavati altri due vani senza titolo abilitativo, uno destinato a bagno e l'altro come locale autoclave; al piano primo è presente un reparto notte formato da n. 3 camere, disimpegni e da n.2 bagni, la zona giorno è composta da n. 1 bagno, n.1 cucina, disimpegni, ampio vano sottotetto, altri due vani sottotetto e terrazza a tasca.

La suddetta unità immobiliare è servita da un ampio giardino dove è presente un piscina pertinenziale; un ampia struttura posta in adiacenza al muro di confine, realizzata con struttura in ferro/alluminio con interposti vetri, destinata a vano cucina/soggiorno; da un bagno realizzato con struttura in muratura ubicato anch'esso in adiacenza al muro di confine. Questi ultimi due sono realizzati in assenza di titoli abilitativi.

In angolo sempre nella corte esterna è ubicato un fabbricato in muratura destinato a garage, con accesso pedonale dal giardino esclusivo e con accesso carrabile da via di Coteto; esternamente, in adiacenza del prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

posteriore del garage, è stato realizzato un piccolo ripostiglio con struttura in ferro con copertura prefabbricata, anch'esso in assenza di titolo abilitativo.

L'unità immobiliare ad uso abitazione oltre ad essere collegata internamente da una scala è dotata di un ascensore che dal piano terra porta al piano primo.

- Fabbricato ad uso abitazione così suddiviso:

Piano seminterrato, superficie utile rilevata pari a circa mq 33.35 mentre la superficie lorda è pari a mq 42.2;

Piano terra, superficie utile rilevata pari a circa mq 300.05 mentre la superficie lorda è pari a mq 369.32;

Piano primo, superficie utile rilevata pari a circa mq 197.30 mentre la superficie lorda è pari a mq 259.75;

Piscina pertinenziale di circa mq 85.00 ad altezza variabile;

Giardino esclusivo di circa mq 2.089,47;

- Fabbricato destinato a locale autorimessa, di superficie utile complessiva mq 40.98 circa e di superficie lorda mq 49.05 circa;

Superficie Commerciale dei beni pignorati (S.U.L.):

Abitazione mq 629,67 = 629,67 mq

Cantina p.no semint. 42,20x0.30 = 12,66 mq

Autorimessa mq 49,05 x 0,50 = 24,53 mq

Corte mq 2.089,47 → $(369,62 \times 0,10) + (1.719,85 \times 0,02) = 71,36$ mq

Totale = 738,22 mq Sup. commerciale

I manufatti realizzati abusivamente e soggetti a demolizione non sono computati nella superficie commerciale dell'immobile.



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Per determinare la superficie commerciale complessiva dei beni pignorati sono stati utilizzati i seguenti rapporti mercantili: 30% per la superficie della cantina, 50% per la superficie del garage; 10% per la corte fino a raggiungimento della superficie dell'abitazione e 2% per la restante corte.

I beni pignorati sono ubicati in zona semi centrale del Comune di Livorno, nelle immediate vicinanze della via Aurelia, in area a prevalente destinazione abitativa. La villa è costituita da un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate con manto in tegole, facciate intonacate a civile e ed in parte rivestite in pietra. Al suo interno l'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione (ben tenuto) con caratteristiche di rifinitura di pregio: pavimenti misti in marmo, parquet e gres/monocottura, rivestimenti bagni e cucina parte in marmo e parte in ceramica, finestre in legno doppio vetri con avvolgibili in pvc, porte in legno e legno e vetri, impianto termo autonomo con due caldaie e circuiti separati per il piano terra ed il piano primo, al piano terra sono presente radiatori mentre il piano primo è dotato di radiatore e condizionatori.

L'unità immobiliare è dotata di due caminetti, piano terra e piano primo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto autoclave, impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato, allarme e telecamere per la video sorveglianza interna ed esterna all'immobile; nel giardino è inoltre presente un pozzo.

L'impianto elettrico è sottotraccia di cui non si conosce l'epoca di realizzazione, dotato di salvavita.

La villa è oggetto di difformità rispetto al suo stato legittimo, per le quali si

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

rimanda al paragrafo sulla conformità urbanistica, in particolare si riassumono in modifiche interne.

Il fabbricato a destinazione garage è realizzato con struttura portante in muratura, copertura del tipo a falde inclinate con manto in tegole e facciate intonacate a civile, è dotato di portone sezionato carrabile motorizzato; è dotato di impianto elettrico ed impianto di allarme.

A seguito del sopralluogo si evidenziano difformità esterne come di seguito descritte.

Nella corte esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata demolita la serra legittimata a suo tempo con pratica di Condono Edilizio prot. 85/51622 del 31/07/1986, per la quale il Comune di Livorno ha predisposto atto di Silenzio- Assenso, che ad oggi deve essere ritirato.

Successivamente sempre nella corte esclusiva, in adiacenza al muro di confine con via di Coteto sono stati realizzati, in assenza di titoli abilitativi, un vano destinato a cucina/soggiorno, realizzato interamente con struttura in ferro/alluminio con interposti vetri ed un manufatto in muratura ad uso bagno.

Sul retro del fabbricato adibito a garage è stato realizzato un piccolo manufatto ad uso deposito, con struttura in ferro e copertura prefabbricata.

Le suddette difformità esterne dovranno essere demolite in quanto realizzate in assenza di titoli abilitativi.

Relativamente al fabbricato principale, le difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo abilitativo D.I.A. prot. 17061 del 28/02/2007 e relativa fine lavori in variante prot. 49827 del 30/05/2011 riguardano:

Piano seminterrato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

inserimento di un vano porta nella scala di accesso al piano seminterrato;

realizzazione di un piccolo vano destinato ad uso bagno;

realizzazione di un vano tecnico per l'inserimento di un impianto autoclave;

Piano terra:

modifica nello spessore di parte della parete posta tra la sala ed il vano soggiorno;

formazione di nicchia nel disimpegno che porta alla scala di accesso al piano seminterrato;

spostamento del vano apertura posto nella parete di separazione di due vani principali adiacenti il vano cottura.

Le difformità sopra elencate possono essere in parte sanate ed in parte soggette a rimessa in pristino.

Si allegano: documentazione fotografica (**allegato n° 4**) e rappresentazione schematica dello stato rilevato al sopralluogo (**allegato n° 5**).

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO:

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento del 19/11/2018, rep. 4574/2018, trascritto in data 28/11/2018 al n. 12705 del registro particolare, corrispondono ai dati catastali dei beni in esame:

- Foglio 30 Particella 692 Subalterni 602, 3 e 4

per l'intera quota di proprietà: 1/1.

PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI:

Il bene è di proprietà, con atto di donazione a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 17/05/1983, repertorio n. 10541, trascrizione n. 3455 del 25/05/1983, con il quale all'esecutata veniva donato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

la nuda proprietà di una casa per civile abitazione in Livorno via Calzabigi 128-130, riservandosi il donante l'usufrutto sua vita natural durante;

- con atto di donazione a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 30/05/1983 repertorio n. 10585, trascrizione n. 3737 del 04/06/1983, con il quale all'esecutata veniva donato la nuda proprietà di un terreno non edificabile in Livorno via Calzabigi, riservandosi il donante l'usufrutto sua vita natural durante;

Il relativo ricongiungimento di usufrutto in morte di è avvenuto in data , protocollo n.107871 in atti dal 04/08/2003.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:

Dall'esame della relazione notarile ipotecaria agli atti della procedura e dalle ricerche di aggiornamento fatte a nome dell'esecutata, eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno sino al 08/07/2019, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento dalla data del pignoramento (**allegato n° 6**).

Trascrizioni/Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 07/09/2016 repertorio 50195/24611, iscrizione n.2419 del 08/09/2016;
- Ipoteca giudiziale con atto del Tribunale di Livorno del 17/02/2018 repertorio 194/2018, iscrizione n.480 del 26/02/2018;
- Ipoteca giudiziale con atto del Tribunale di Bologna del 09/02/2018 repertorio 808, iscrizione n. 610 del 09/03/2018;
- Ipoteca giudiziale con atto del Tribunale di Livorno del 31/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

repertorio 2234/2018, iscrizione n.3202 del 08/11/2018;

- Ipoteca giudiziale con atto del Tribunale di Livorno del 07/11/2018

repertorio 1388/2018, iscrizione n.3241 del 12/11/2018;

- Verbale di pignoramento immobili con atto dell'Ufficiale Giudiziario di

Livorno del 19/11/2018 repertorio 4574/2018, trascrizione n.12705 del

28/11/2018;

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il bene, al momento del sopralluogo effettuato in data 21/03/2019, è risultato essere occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia e quindi da considerarsi libero. Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Livorno sulla inesistenza di contratti di locazione o comodato registrati (**allegato n° 7**).

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni pignorati non fanno parte di un condominio, trattandosi di villa indipendente con pertinenze.

DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:

I beni pignorati ricadono nella seguente area di PRG del Regolamento Urbanistico del Comune di Livorno:

-Aree a ville con giardino art.15 ed il fabbricato appartiene al gruppo 5 “edifici recenti”.

Per accertare la conformità edilizia del compendio immobiliare in esame, lo scrivente ha eseguito la ricerca delle pratiche edilizie presentate a nome dei vari proprietari, presso il Servizio Edilizia del Comune di Livorno.

Permesso di Costruzione con deliberazione n.19560 del 02/04/1951 a cui ha fatto seguito Abitabilità n.192 del 1957;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Pratica Edilizia protocollo n.9614 del 20/03/1968, ampliamento della terrazza posta sul retro del fabbricato;

Pratica Edilizia protocollo n.3140 del 06/07/1982, lavori di straordinaria manutenzione;

Condono Edilizio L.47/85 del 28/02/1985 protocollo 51622/1986 n.prog. 640831807, costruzione di serra nel giardino di pertinenza ed ampliamento del piano terra dell'abitazione, per la suddetta pratica edilizia il Comune ha predisposto l'atto di Silenzio Assenso ad oggi non ritirato;

Pratica Edilizia n.20549 del 08/06/1992 Autorizzazione n. 3 del 05/01/1993, demolizione e ricostruzione del solaio del fabbricato ad uso autorimessa;

Pratica Edilizia DIA n.68800 del 10/07/2001 e DIA in variante finale prot. 13398 del 19/02/2002, modifiche distributive;

Pratica Edilizia prot. 13976 del 19/02/2002 C.E. n. 63 del 14/05/2002 e fine lavori in variante prot. 62149 del 29/07/2003, modifiche interne ed esterne, ampliamento terrazza a tasca, modifica copertura, volumi tecnici;

Pratica Edilizia n.86460 del 30/10/2003, riguarda l'ampliamento del garage esistente, intervento mai realizzato, di fatti non è stata reperita nessuna pratica di fine lavori;

Pratica Edilizia DIA n.17061 del 28/02/2007 e fine lavori in variante prot. 49827 del 30/05/2011, realizzazione di piscina nel giardino pertinenziale;

Pratica Edilizia n.104477 del 21/10/2010, impianto fotovoltaico;

A seguito delle suddette pratiche edilizie non è stato richiesto il nuovo certificato di abitabilità/agibilità, necessario al bene, difatti il bene in esame è privo del certificato di abitabilità/agibilità necessario per gli interventi eseguiti rispetto al suo stato originario dichiarato abitabile con l'Abitabilità



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

n.192 del 1957. Inoltre risulta da definire la pratica del Condono edilizio L. 47/85 con il ritiro del Silenzio Assenzio.

Vista la mole delle pratiche edilizie riscontrate, si allegano alla presente le pratiche che determinano lo stato legittimo del bene (**allegato n° 8**).

Rispetto allo stato legittimo dei beni, il sopralluogo effettuato ha evidenziato che lo stato di fatto dei beni è difforme, per cui il futuro aggiudicatario dovrà essere consapevole che i beni in esame dovranno essere regolarizzati sia attraverso una sanatoria delle opere che rispettano la normativa urbanistica e sia attraverso la demolizione e la messa in pristino delle opere che non rispettano la normativa urbanistica. Saranno a carico del futuro aggiudicatario anche la definizione del condono di cui sopra e la richiesta del nuovo certificato di abitabilità/agibilità dei beni, compresi i documenti necessari all'attestazione.

A tal fine, il sottoscritto potrà dare soltanto come ausilio al futuro aggiudicatario, un contributo forfettario sulle spese necessarie alla regolarizzazione dei beni, attraverso un elaborato grafico che evidenzi le opere soggette a sanatoria e le opere soggette a messa in pristino con relativo computo metrico dei costi di regolarizzazione. Tali costi forfettari verranno detratti dal valore di stima determinato.

Detto questo, si procede all'elenco sommario delle difformità, che è stato possibile, accertare durante il sopralluogo del 21/03/2019.

Difformità rilevate:

Nella corte esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata demolita la serra legittimata a suo tempo con pratica di Condono Edilizio prot. 85/51622 del 31/07/1986, per la quale il Comune di Livorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ha predisposto atto di Silenzio- Assenso, che ad oggi deve essere ritirato. Tale demolizione senza titolo ha determinato la perdita del volume originariamente condonato.

Successivamente sempre nella corte esclusiva, in adiacenza al muro di confine con via di Coteto sono stati realizzati, in assenza di titoli abilitativi, un vano destinato a cucina/soggiorno, realizzato interamente con struttura in ferro/alluminio con interposti vetri ed un manufatto in muratura ad uso bagno.

Sul retro del fabbricato adibito a garage è stato realizzato un piccolo manufatto ad uso deposito, realizzato con struttura in ferro, con copertura prefabbricata.

Le suddette opere dovranno essere demolite perché realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Relativamente al fabbricato principale, le difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo abilitativo D.I.A. prot. 17061 del 28/02/2007 e relativa fine lavori in variante prot. 49827 del 30/05/2011 riguardano:

Piano seminterrato:

inserimento di un vano porta nella scala di accesso al piano seminterrato;

realizzazione di un piccolo vano destinato ad uso bagno;

realizzazione di un vano tecnico per l'inserimento di un impianto autoclave;

Piano terra:

modifica nello spessore di parte della parete posta tra la sala ed il vano soggiorno;

formazione di nicchia nel disimpegno che porta alla scala di accesso al piano seminterrato;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

spostamento dell'apertura posta nella parete di separazione di due vani principali adiacenti il vano cottura;

Le difformità sopra elencate possono essere sanate, (fatta eccezione per: il bagno realizzato nel piano seminterrato che dovrà essere smantellato; per la modifica nello spessore di parte della parete posta tra la sala ed il vano soggiorno e per la formazione di nicchia nel disimpegno che porta alla scala di accesso al piano seminterrato che dovranno essere ripristinate come in origine), mediante la richiesta e presentazione di pratica Comunale. Il progetto di cui sopra dovrà essere redatto da un tecnico professionista abilitato.

Si allegano, l'elaborato di progetto delle opere da demolire (**allegato n° 9**), l'elaborato di progetto delle opere da sanare ed in parte ripristinare (**allegato n° 10**), il computo metrico dei costi di regolarizzazione (**allegato n.11**) ed il fascicolo abusi (**allegato n° 12**).

I costi di regolarizzazione stimati da computo metrico ammontano a € 23.100,00.

D.LGS. N. 42/04:

Il bene non risulta compreso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39) ed in particolare ai sensi della lettera c dell'articolo 142.

STIMA DEL BENE:

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/urbanistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
 - l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
 - il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;
 - l'immobile si trova nelle condizioni di difformità edilizia;
- particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Valore di Mercato del bene:

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto e prendendo in esame i prezzi praticati per immobili simili secondo l'attuale andamento di mercato immobiliare della zona.

Sul valore dei fabbricati civili influiscono molteplici condizioni, relative alle



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



caratteristiche estrinseche e quindi della zona in cui si trovano e alle caratteristiche tecnico-costruttive proprie.

Quelle relative alla zona sono la classificazione dell'area, il contesto ambientale, la posizione rispetto al mare ed al centro, rispetto alle aree commerciali e/o industriali, i caratteri dell'area circostante l'immobile, la dotazione di servizi, le strutture e infrastrutture pubbliche, le strade di collegamento.

Quelle relative alle condizioni tecnico-costruttive proprie o condizioni intrinseche del bene, sono la destinazione dell'immobile, la struttura del fabbricato, l'esposizione e l'orientamento, la luminosità, la panoramicità, l'età e lo stato di solidità, l'estetica e il grado di finitura, la sua consistenza, lo stato di manutenzione e la sua conservazione, l'efficienza degli impianti presenti, le pertinenze esclusive e/o condominiali, nonché il segmento immobiliare in cui si pone.

Ciò premesso, dopo aver descritto le condizioni di cui sopra ai precedenti paragrafi, il sottoscritto espone la sua valutazione di mercato sulla base dei dati forniti dal mercato immobiliare sulla vendita di beni comparabili a quello in esame. Il rapporto di valutazione eseguito sull'immobile ha determinato un valore unitario riferito alla superficie commerciale, di €/mq 2.500,00 arrotondato.

Valore di Mercato del bene:

mq 738,22 x €/mq 2.500,00 = € 1.845.550,00

Detrazione Costi Regolazione Edilizia € 23.100,00

Valore del bene pignorato = € 1.845.550,00 – 23.100,00 = € 1.822.450,00

arrotondato a € 1.822.000,00



Geom. Alberto Olivieri
Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno
Tel. – Fax. 0586/210900
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 1.822.000,00 x 0,90 = € 1.639.800,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 1.640.000,00

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

Il trasferimento del bene in esame è soggetto all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro in quanto la proprietaria è persona fisica.

Il bene pignorato è censito nella categoria catastale A/8 per cui è escluso dalla richiesta di agevolazione per la prima casa, ai sensi dell'art. 33 del Dlgs 175/2014.

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO

DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi ex Art. 9 Dlgs N. 122/2005:

Nel caso in esame, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005.

ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Descrizione del bene ⇒ paragrafi: “Descrizione del bene” e “Descrizione Catastale” oltre alla descrizione sommaria del prospetto riassuntivo.

Formalità da annotare e provenienza ⇒ paragrafo “Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli”, “Proprietà del Bene e Titolari di Diritti Reali”.

Legge 47/85 ⇒ paragrafo “Descrizione e Conformità Urbanistica”.

La presente relazione è stata inviata al debitore, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti. Si allegano le ricevute di invio (**allegato n° 13**).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami,



Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



rassegno la presente relazione peritale di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Livorno, 09 Luglio 2019.

Geom. Alberto Ulivieri



Allegati: N. 01 – verbale di sopralluogo

N. 02 – planimetrie e visure catastali dei sub. 602, 3 e 4

N. 03 – elaborato planimetrico ed estratto di mappa particella 692

N. 04 – documentazione fotografica

N. 05 – rappresentazione schematica dello stato di fatto rilevato

N. 06 – ispezioni ipotecaria di aggiornamento

N. 07 – comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Livorno

N. 08 – pratiche edilizie che determinano lo stato legittimo

N. 09 – progetto delle opere da demolire

N. 10 – progetto delle opere da sanare ed in parte ripristinare

N. 11 – computo metrico dei costi di regolarizzazione

N. 12 – fascicolo abusi

N. 13 – ricevute di invio della relazione alle parti

