

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT./SSA EMILIA GRASSI

----- ◇ -----

Esecuzione immobiliare n° 34/2024 R.G.

- Promossa da: XXXXXX XXX- C.F. XXXXXXXXXXXXX (Avv.to XXXXX XXXX)
- contro: XXXXXXXX XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- esperto stimatore: Ing. Maurizio Filippini
- Data Decreto di nomina: 27/03/2024
- Data trasmissione giuramento: 29/03/2024
- Data udienza ex 569 cpc: 31/10/2024

----- ◇ -----

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un Fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di 5 piani fuori terra con accesso dal civico 8 di via Giovanni Marradi – LIVORNO - identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 27 part. 115 sub.628 (ex sub 1) categoria C1, classe 13, consistenza 48 mq, superficie catastale 68 mq.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXX XXXSRL (Societa')
sede	Via XXXXXXXXX XXXX XX Conegliano (TV)
codice fiscale	C.F. XXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	L'Avv. XXXXXXXX XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

CREDITORE INTERVENUTO

Agenzia delle Entrate – Riscossione - Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXX XXXXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI
Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
Dal	A favore di	XXXXXXXX XXXXXXXX				
12/03/1999	Notaio	PESARIN MARINA	data	11/03/1999	repertorio	3063
al	TRASCRIZIONE					
Oggi	Ufficio	Livorno	data	12/03/1999	n. particolare	2024

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di	XXXXXXXX XXXXXXXX – XXXXXXXXXXX XXXXXX				
17/04/1999	notaio	DELL'ANTICO GIULIO	data	13/04/1999	repertorio	45445
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	17/04/1999	n. particolare	3625

La trascrizione del 17/04/1999 è relativa a: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

Dall'Ispezione ipotecaria si evince che:

VIENE ESPRESSAMENTE CONVENUTO AI SENSI DEGLI ARTT.168 E 169 DEL CODICE CIVILE:

- *CHE LA PROPRIETA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO CONTINUA A SPETTARE AL PROPRIETARIO, COME INNANZI INDICATO, NON ATTUANDOSI ALCUN TRASFERIMENTO DELLA STESSA;*
- *CHE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI MEDESIMI E REGOLATA DALLE NORME DI CUI AGLI ARTT. 180 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE;*
- *CHE I BENI STESSI POSSONO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI E COMUNQUE VINCOLATI, CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SALVO NON VI SIANO FIGLI MINORENNI, NEL QUAL CASO OCCORRERA L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE COMPETENTE.*

Si sottolinea che:

La trascrizione di costituzione del fondo patrimoniale è successiva all'iscrizione dell'IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/3/1999 (stessa data dell'atto di acquisto)

che dall'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Livorno risulta che i coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX si sono separati con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di LIVORNO in data 20/10/2021.

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Dal sopralluogo effettuato non risultano sostanziali difformità edilizie rispetto a quanto riportato nell'autorizzazione in sanatoria Prot. 52871/86 del 21/05/1988 ad esclusione della scala di accesso al soppalco che anziché essere amovibile è in realtà stata realizzata in muratura.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito	NO
--	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	NO
--	----

Antecedentemente al pignoramento l'unità immobiliare pignorata - Foglio 27, Part. 115, sub. 1 - è stata soppressa ed ha generato il sub. 628 (stesso foglio e particella). Poiché sono avvenute variazioni per modifiche interne che però non hanno mutato né il perimetro esterno né il volume dell'immobile si ritiene che trattasi di difformità formale come meglio indicato nel punto A.2 della relazione.

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto										

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	07/01/2014
	Data scadenza	01/01/2026
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	2.100,00 €

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	SI
--	----	--	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di 5 piani fuori terra con accesso dal civico 8 di via Giovanni Marradi - LIVORNO.

Il fondo, di 68 m² catastali è costituito al piano terra di un ampio locale avente altezza 2,88m costituito da una zona di ingresso, con area vendita, pseudo rettangolare di circa 21,53 m² calpestabili, una zona di collegamento rettangolare di 5,40 m² calpestabili, una zona laboratorio pseudo-rettangolare di 10,39 m² calpestabili. Sul retro, separati da porta, sono presenti un antibagno, bagno ed una scala di accesso al soppalco il tutto insistente su un area calpestabile di circa 5,65 m².

Il soppalco di altezza 1,92 sotto travetto, insiste sull'intera area del piano terra per circa 39 m² calpestabili.

I locali si presentano con uno stato di conservazione mediocre, ma non sono stati rilevati problemi strutturali o infiltrazioni di acqua. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, ed idrico, nonché di condizionamento nella zona di ingresso. Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	113.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.600,00
Debiti condominiali	1.111,09
Altri costi (affrancazione, ecc.)	353,33
Valore di mercato	109.053,58

Prezzo base d'asta al lordo spese	100.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.600,00
Debiti condominiali	1.111,09
Altri costi (affrancazione, ecc.)	353,33
Prezzo base d'asta	96.053,58

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

PREMESSE.....	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
A) ANALISI PRELIMINARE.....	8
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.....	8
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.....	9
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.....	11
A.4. Gravami sulla proprietà.....	14
A.5. Stato di possesso.....	15
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale.....	17
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento.....	18
A.8. Pendenze giudiziarie.....	18
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.....	18
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	20
B.1. Descrizione del bene.....	20
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte.....	22
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione.....	23
C) STIMA DEL BENE.....	25
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti.....	25
C.2. Scelta del procedimento di stima.....	25
C.3. Determinazione del valore di mercato.....	25
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.....	29
D CONCLUSIONI.....	30
ELENCO ALLEGATI.....	31

PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Filippini

pre m e s s o

- che con atto in data 27/03/2024 fu, dall'Ill.mo Dott.sa Emilia Grassi, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nominato Esperto Stimatore;
- che in data 29/03/2024 accettò l'incarico e prestò rituale giuramento;
- che nel decreto del 27/03/2024 fu incaricato di rispondere con relazione scritta ai quesiti riportati nell'allegato1 della presente perizia.
- Che in data 14/06/2024 fu possibile, insieme al nominato custode Istituto Vendite Giudiziarie – nella persona del proprio incaricato Dott. XXXXX XXXXXXXX - effettuare l'accesso all'immobile, e che contestualmente fu effettuato un rilievo dei locali di cui trattasi;
- Che lo scrivente ha effettuato ogni attività di ricerca nei diversi Uffici al fine di reperire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti formulati, in particolare:
 - Ha ricercato le pratiche edilizie afferenti l'immobile tramite accessi presso il comune di Livorno avvenuti in data 20/07/2024 e, per il condono, in data 10/07/2024;
 - Ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni e visure catastali presso l'agenzia del Territorio di Livorno relativamente all'immobile interessato dalla procedura;
 - Ha richiesto il certificato di stato civile ed il certificato di matrimonio dell'esecutato presso il Comune di Livorno;
 - Ha provveduto ad acquisire copia dell'atto con cui l'esecutato acquistava l'immobile;
 - Ha provveduto alla ricerca di beni comparabili ed all'esame dei relativi dati
- Che ritiene ad oggi, di avere acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico affidatogli;

Tutto ciò premesso, espone

come appresso, le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

* * *

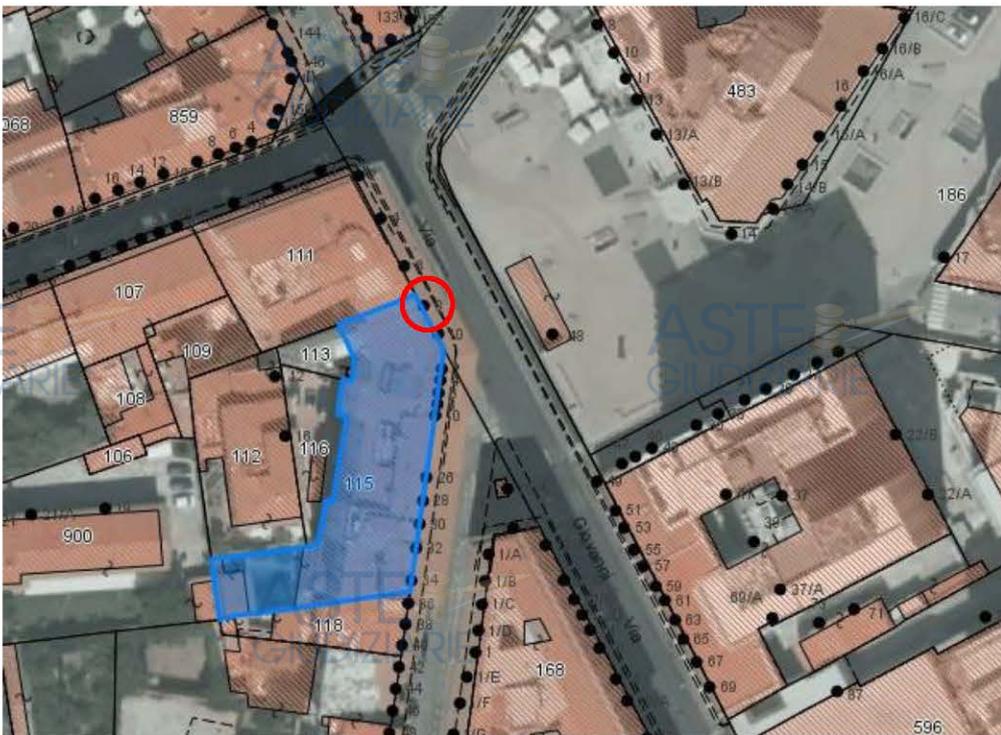
A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il pignoramento ha per oggetto l'intero della piena proprietà di un Fondo commerciale avente accesso dal civico 8 di via Giovanni Marradi – LIVORNO - identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 27 part. 115 sub.1 (attualmente sub.628).

Tale locale è collocato al piano terra di un fabbricato di 5 piani fuori terra dove al piano terra si trovano fondi commerciali ed i restanti piani sono occupati da appartamenti residenziali. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via proprio di fronte a piazza Attias poco dopo l'intersezione tra via Marradi e via Roma.

Si riporta a seguire una sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali:



Tale immobile è di proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marina Pesarin di Livorno del 11 marzo 1999 rep. 3063 trascritto a Livorno il 12/03/1999 *Registro generale n. 3575, Registro particolare n. 2024* (allegato12).

Con tale atto il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, all'epoca del contratto coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato la PROPRIETA' per la quota di 1/1 dell'immobile posto in

LIVORNO (LI) Via G. Marradi n.8 – piano terreno - censito al catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 115 Subalterno 1.

Il pignoramento di cui alla presente procedura ha per oggetto l'immobile censito al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 27 part. 115 sub.1 (il bene acquistato nel 1999), ma dall'esame della documentazione catastale (vedasi in seguito) il sub. 1 risulta soppresso dal 2/8/2006 per "VARIAZIONE del 02/08/2006 Pratica n. LI0069950 in atti dal 02/08/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 16057.1/2006)".

La soppressione ha generato il subalterno 628 della Particella 115 del Foglio 27.

La variazione catastale, intervenuta prima del pignoramento, ha avuto carattere meramente nominale in quanto non ha comportato variazione della planimetria catastale che è stata variata solo successivamente con dichiarazione prot. LI0075554 del 22/10/2015, ma non ha comportato modifiche se non relativamente alla distribuzione interna e creazione di un soppalco interno.

Pertanto anche se l'acquisto ed il pignoramento hanno riguardato il sub. 1 oggi tale subalterno, pur con piccole trasformazioni, è identificato con il Sub. 628.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il pignoramento ha per oggetto l'immobile situato nel Comune di Livorno (LI) Via G. Marradi n.8 – piano terreno - censito al catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 115 Subalterno 1.

La visura di detto immobile riporta la dicitura "Unita' immobiliare soppressa dal 02/08/2006" e "La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 27 Particella 115 Subalterno 628" (allegato 7)

Tale immobile fino al momento della soppressione riportava i seguenti dati catastali: categoria C/1, Classe 13, Consistenza 33 m², R.C. 1.653,18 € e dalla data del 11/03/1999 era catastalmente intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' fino al 02/08/2006 con "DATI DERIVANTI DA Atto del 11/03/1999 Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 3063 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2668.1/1999 in atti dal 14/04/1999"

La soppressione deriva da "VARIAZIONE del 02/08/2006 Pratica n. LI0069950 in atti dal 02/08/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 16057.1/2006)".

In precedenza si sono avute le seguenti modifiche:

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/1999 in atti dal 14/04/1999 COMPRAVENDITA (n. 2668.1/1999)- Acquisto dell'immobile da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX*

- *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*
- *VARIAZIONE del 05/11/1985 in atti dal 10/06/1998 MODIFICHE INTERNE (n. 404F/1985) - La consistenza passa da 30 m² a 33 m² e cambia la rendita catastale*

In precedenza si sono avute due variazioni senza modifica dei dati catastali:

- *ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 05/11/1985 in atti dal 20/08/1987 (n. 404F/1985)*
- *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/04/1978 in atti dal 20/08/1987 (n. 5033/1979)*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Antecedentemente al pignoramento l'unità immobiliare soppressa dal 02/08/2006 ha generato il sub. 628 (stesso foglio e particella del Sub. 1 pignorato) che riportava i seguenti dati catastali: categoria C/1, Classe 13, Consistenza 48 m², R.C. 2.404,62 ed era catastalmente intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le successive variazioni del sub 628 sono state:

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2007 Pratica n. LI0101548 in atti dal 02/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30711.1/2007)*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013/ Pratica n. LI0026403 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17197.1/2013)*
- *VARIAZIONE del 22/10/2015 Pratica n. LI0075554 in atti dal 22/10/2015 RSU (n. 28562.1/2015)*

Nessuna di queste variazioni ha variato i dati catastali o l'indirizzo.

Infine si è avuta la

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Con tale variazione veniva inserita in visura la superficie catastale di 68 m²*

Alla luce di quanto sopra è evidente che l'immobile pignorato corrisponde all'attuale sub. 628, anche se nel tempo sono avvenute variazioni per modifiche interne che però non hanno mutato né il perimetro esterno né il volume dell'immobile.

In allegato7 sono riportate le visure storiche catastali Foglio 27 Part. 115 Subb. 1 e 628.

La planimetria presente al catasto è stata depositata dal Geom. XXX XXX con dichiarazione di protocollo LI0075554 del 22/10/2015 (Allegato5) e corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Sono presenti al catasto ben 3 elaborati planimetrici, ma riguardano altre porzioni del fabbricato condominiale ed in nessuno di essi è rappresentato il subalterno oggetto di esecuzione: Si riporta in allegato6 l'elaborato planimetrico più recente con l'elenco dei subalterni.

Il subalterno 628 è riportato nell'elenco subalterni della particella 115, e dall'elenco dei subalterni non risultano ne BCNC che BCC.

L'immobile confina:

- sul fronte con via Marradi,
- a nord con il palazzo S. Elisabetta dove, in base all'elaborato planimetrico (Allegato 16) al civico 6 di via Marradi è presente una galleria che al confine con l'immobile in oggetto ha alcune cantine e precisamente i Sub. 3,4,5,7,8 della part. 111 del foglio 27 ed al piano ammezzato i sub. 18 e 19
- sul retro con la part. 113 del foglio 27 della quale non è presente l'elaborato planimetrico.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

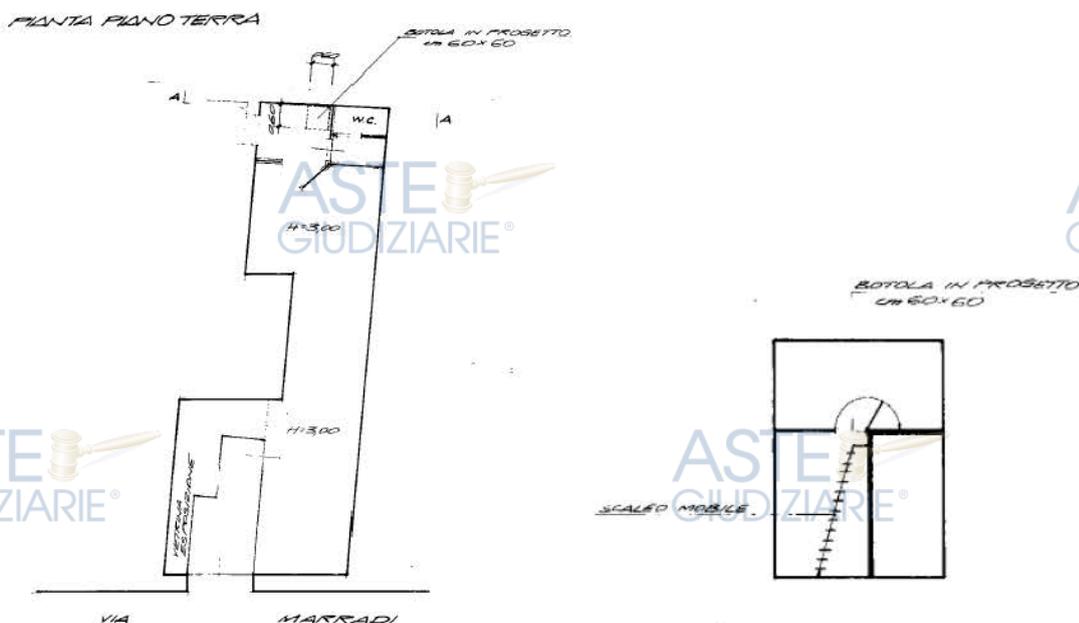
L'intero fabbricato è stato realizzato in epoca remota e non sono state reperite pratiche edilizie per la realizzazione dell'edificio, che peraltro era già presente sulle mappe catastali di impianto:



Le uniche pratiche edilizie che è stato possibile rintracciare presso il Comune di Livorno relativamente all'immobile oggetto di stima sono:

- Pratica intestata a XXXXXXXX XXXX per art. 26 – modifiche interne – presentata in data 12/02/1986 pratica n. 7997/86 per *“smantellamento cella frigorifera ed eliminazione di piccolo ripostiglio previa demolizione di tramezzature non portanti per ripristino dell'intero vano a retrobottega e mantenimento dell'anti w.c. e del w.c..”*
- Richiesta di accertamento di conformità (art.13 Legge 47/85) acquisita al protocollo del Comune di Livorno in data 7/8/1986 n. 52871 essendo state eseguite opere in difformità al progetto iniziale. In data 6/12/1986 il Comune di Livorno comunicava che, visto il parere della Commissione Edilizia n.133 del 27/10/1986, il progetto è stato approvato a condizione che avvenisse il pagamento dell'oblazione (avvenuto in data 17/12/1986).
- Richiesta acquisita al protocollo del Comune di Livorno in data 22/01/1987 n. 2628 per *“l'apertura di una botola da realizzare al controsoffitto impraticabile del negozio di via Marradi 8.”* A seguito di tale richiesta veniva rilasciata AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA in data 21/05/1988 *“per lavori di realizzazione soppalco e botola di accesso al fondo a condizione che il controsoffitto non venga utilizzato come locale ad uso magazzino”*.

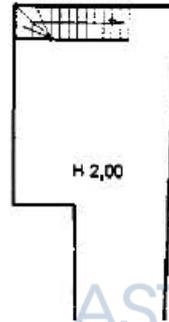
Gli elaborati grafici allegati a quest'ultima richiesta di sanatoria sono conformi allo stato di fatto rilevato, ad eccezione della scala di accesso alla botola che era indicata come scaleo mobile, mentre al momento del sopralluogo è stata riscontrata una scala in muratura, come peraltro riportato sulla planimetria catastale.



Elaborati grafici arrivati al Comune di Livorno il 30/12/1987

PIANO TERRA

PIANO SOPPALCATO

Porzione planimetria catastale e stato di fatto

La ricerca è stata estesa anche a pratiche di condono al fine di cercare eventuali pratiche precedenti relative all'immobile oggetto di stima ed è stata reperita la pratica 1092/1986.

Dalla documentazione presente all'interno del faldone del condono (Vedasi allegato 9) risulta che:

- La richiesta di condono è stata presentata dal Sig. [REDACTED] ed è arrivata al Comune di Livorno in data 8/1/1986 ed è assegnato il numero di protocollo 1092
- Il condono aveva per oggetto le seguenti opere eseguite abusivamente nell'anno 1976: *“modifiche interne consistenti nella costruzione di una cella frigorifera nel retrofondo (di altezza ml 3.00, tale da rendere accessibile la luce soprastante la costruzione di tramezzi in muratura per suddividere la superficie e ricavarvi un wc con anti-wc e un ripostiglio”.*
- E' presente anche una Dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui viene dichiarato *“che nella planimetria di accampionamento catastale precedente ... esiste una porta che rende comunicante il retro fondo con la contigua proprietà Garzelli, mentre in realtà non è mai esistita”.*
- E' allegata una tavola con stato preesistente e stato attuale.
- E' presente una attestazione (con timbro, ma senza data) del Dirigente del Comune di Livorno che, considerato che sussistono i requisiti richiesti dalla stessa Legge 47/85 per la formazione del silenzio assenso attesta che in merito all'istanza sopra indicata si è verificato il silenzio-assenso.

Per quanto concerne la documentazione attestante l'abitabilità e l'agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione è stato possibile reperire due documenti rilasciati dal Comune di Livorno – Ufficio Igiene e sanità – (allegato 10):

- Un documento del 5/4/1949 relativo a quattro quartieri per civile abitazione posti al 2° e 3° piano dell'immobile in via Marradi n.8;
- Un documento del 29/12/1951 relativo a n. 3 stanze ad uso ambulatorio poste al piano primo e di quattro fondi ad uso dell'immobile in via Marradi n.8;

Non sono state reperite pratiche più recenti.

Dal sopralluogo effettuato non risultano sostanziali difformità edilizie rispetto a quanto riportato nell'autorizzazione in sanatoria Prot. 52871/86 del 21/05/1988 ad esclusione della scala di accesso al soppalco che anziché essere amovibile è in realtà stata realizzata in muratura.

In allegato11 è riportata una rappresentazione dello stato reali dei luoghi.

Sulla base del Piano Strutturale approvato dal Consiglio comunale con delibera n.75 del 07/04/2019 l'immobile risulta inserito:

- Perimetro del territorio urbanizzato (art.12)
- Ambito insediativo (art. 25)
- UTOE 3 – Città Otto-novecentesca

In base al Piano operativo adottato l'area ricade all'interno del Territorio Urbanizzato, La disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici individua il tessuto come TS6 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi.

L'edificio è considerato "Edificato storico o storicizzato", ma al contrario dell'edificio adiacente non è classificato E2 - Edifici o manufatti di alto valore storico testimoniale.

Gli interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato sono:

- MO manutenzione ordinaria
- MS manutenzione straordinaria
- RRC restauro e risanamento conservativo
- REC ristrutturazione edilizia conservativa

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 27 - Particella 115 - Subalterno 1 risultano, oltre alle formalità relative al presente procedimento:

1. una trascrizione del 17/04/1999 per COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, posteriore all'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del mutuo ipotecario, ed in ogni caso con separazione legale dei coniugi avvenuta nell'anno 2021.
2. ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 del 27/10/2005 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 22638 a favore SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. LIVORNO

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 27 - Particella 115 - Subalterno 628 (nuovo subalterno assegnato a seguito della soppressione del Subalterno 1) risultano, oltre alle formalità relative al presente procedimento:

3. ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 27/09/2012 - Registro Particolare 1980 Registro Generale 12703 a favore EQUITALIA CENTRO S.P.A.
4. ISCRIZIONE IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 19/02/2018 - Registro Particolare 428 Registro Generale 2849 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
5. ISCRIZIONE IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE del 01/12/2022 - Registro Particolare 3872 Registro Generale 21937 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.

L'edificio che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è classificato dal piano operativo come Edificato storico o storicizzato, ma non risultano provvedimenti impositivi.

A.5. Stato di possesso

L'immobile risulta di piena proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXXXX per acquisto fatto in data 11/03/1999, con atto di compravendita ai rogiti del notaio Pesarin Marina di Livorno, da XXXXX XXXX nato a XXX il XX/XX/XXXX e XXXXX XXXX nata a XXXX il XX/XX/XX.

Nell'atto di acquisto del 11/03/1999 il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Livorno (allegato17) il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX Risulta Coniugato con XXXXXXXXXX XXXXXXX a COLLESALVETTI (LI) il 06/08/1995. Nell'estratto per riassunto di matrimonio (allegato 17) risulta un'annotazione da cui

emerge che in data 20/10/2021 i coniugi XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXX si sono separati.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dal Sig. XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX il X/X/XXXX in qualità di conduttore e veniva consegnata (per e-mail) copia del contratto di locazione stipulato in data 2/1/2014 e registrato presso l'agenzia delle entrate di Livorno in data 7/1/2014 al n. 68 (Allegato 14).

In base al suddetto contratto la locazione ha durata di 6 anni a dal 2/1/2014 con rinnovo per ugual periodo in assenza di disdetta 12 mesi prima della scadenza. L'importo contrattuale iniziale era stabilito in 2.100,00 €/mese pari a 25.200,00 € anno e per il secondo anno l'importo era fissato in 27.600,00 €/anno con eventuale aggiornamento dal 3° anno "in base all'andamento del mercato" e successivamente aggiornato in base all'indice ISTAT.

Il conduttore, per tramite del proprio commercialista Dott.sa XXXX XXXXX, ha consegnato copia di un accordo transattivo (scrittura privata del 19/03/2021 - peraltro non firmata) riportata in allegato 14 ove è riportato:

3. Il contratto pertanto proseguirà tra le parti alle condizioni e pattuizioni ivi specificate, fatta eccezione per quanto riguarda l'importo del canone di locazione ridotto ad € 22.800,00 annui anziché € 27.600,00 e, pertanto € 1.900,00 mensili da aggiornare annualmente in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (come già stabilito nella scrittura privata del 30.06.2015).

In data 18/05/2024 la stessa Dott.sa XXXX XXXXX scriveva al custode nominato:

"Facendo seguito alla conversazione telefonica intercorsa in data di ieri, sono a sollevare l'attenzione di codesto Istituto, sul fatto che l'immobile condotto in locazione del mio cliente sig. XXXXXX XXXXXX, oggi sotto Vs. custodia giudiziaria, ha necessitato in conseguenza di una ispezione Inail, di numerosi interventi strutturali e che il cliente, mi aveva già incaricato di provvedere alla richiesta di rimborso delle spese.

Il cliente ha dovuto anticipare e sostenere (seppure in economia) lavorazioni e spese per conto del proprietario inerte, di circa 5.000 euro, per sostituzione pavimenti, rifacimento soffitti, e impiantistica, come avremo modo di dimostrare nelle sedi richieste.

Infine facciamo presente che anche il canone attuale di 1.900 euro al mese non rappresenta correttamente i valori di mercato e chiediamo pertanto una revisione dello stesso."

Pertanto, l'immobile risulta essere occupato da un terzo in forza di un contratto di locazione registrato in data in data 7 gennaio 2014 (in data antecedente al pignoramento trascritto in data 27/10/2023) nel possesso condiviso tra il conduttore ed il Custode I.V.G..

L'importo mensile del canone di locazione è attualmente stabilito in € 1.900,00, oltre ad € 100,00 (in base alla dichiarazione del conduttore) per spese condominiali pagate al locatore.

L'affitto medio nella zona ove è collocato l'immobile è indicato dai principali borsini immobiliari in circa 11,7 €/mq/mese e nelle quotazioni OMI del 2° semestre 2023 è indicato per i negozi come compreso tra 7,9 e 11,5 €/mq/mese (zona semicentrale C5) e 9,2 e 13,5 €/mq/mese (zona semicentrale C8).

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile è di circa 66 mq il valore unitario del canone di affitto attuale corrisponde a $1900/66 = 28,79$ €/mq/mese e pertanto, anche tenendo conto della posizione particolarmente privilegiata (lungo via Marradi all'incrocio con via Roma e di fronte a Piazza Attias) si ritiene che l'importo del canone di locazione pattuito sia più elevato rispetto alla media del mercato e pertanto è da ritenersi congruo.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Dalla targa rinvenuta nell'androne il condominio risulta amministrato dallo STUDIO XXXXXXXX a cui, in data 22/03/2024, il sottoscritto ha inviato una PEC per conoscere, con riferimento all'appartamento in oggetto:

- *se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura;*
- *la quota ordinaria e la sua periodicità,*
- *se ci sono state spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate,*
- *se sono presenti debiti condominiali relativi agli ultimi due anni e, in caso positivo, a quanto ammontano*

ed è stato allegato il modulo predisposto dal Tribunale di Livorno da utilizzare per la risposta.

In data 23/07/2024 e poi in data 24/07/2024 l'amministratore rispondeva ed allegava il prospetto delle rate (allegato15) da cui si evince che:

- il fabbricato non è dotato di un regolamento condominiale;
- all'unità immobiliare afferisce una quota di 60,278 millesimi;
- la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile nel 2024 di € 109,91 ed il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX al momento della richiesta ha un debito per rate condominiali complessivamente di € 1.111,09.
- E' stato indicato che ci sono state spese straordinarie già deliberate per un importo riferito all'unità immobiliare in oggetto di € 235,33.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il redigendo decreto di trasferimento, dovrà essere assoggettato ad imposta di Registro. Il bene non ricade nelle categorie catastali per le quali, ove ne ricorrano i requisiti, l'acquirente può usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

Il trasferimento di detto immobile non è soggetto ad I.V.A..

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo agli immobili oggetto di esecuzione.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Sull'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto del Comune di Livorno al Foglio 27 part. 115 sub.1 sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni (allegato13):

1. TRASCRIZIONE del 12/03/1999 - Registro Particolare 2024 Registro Generale 3575
Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Repertorio 3063 del 11/03/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
(Trattasi dell'atto con cui XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava l'immobile)
2. ISCRIZIONE del 12/03/1999 - Registro Particolare 877 Registro Generale 3576
Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Repertorio 3064 del 11/03/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 349 del 08/02/2019
3. TRASCRIZIONE del 17/04/1999 - Registro Particolare 3625 Registro Generale 6157
Pubblico ufficiale DELL'ANTICO GIULIO Repertorio 45445 del 13/04/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
4. ISCRIZIONE del 15/11/2002 - Registro Particolare 4695 Registro Generale 19102
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. LIVORNO
Repertorio 1069 del 12/11/2002
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 48 del 11/01/2003
(CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 27/10/2005 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 22638
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. LIVORNO
Repertorio 15892 del 24/10/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99

6. ISCRIZIONE del 08/02/2019 - Registro Particolare 349 Registro Generale 2176

Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Repertorio 3064 del 11/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 877 del 1999

7. TRASCRIZIONE del 29/02/2024 - Registro Particolare 2483 Registro Generale 3459

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 388/2024
del 13/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

(Trattasi del pignoramento relativo al presente procedimento)

Poiché il subalterno 1 del Foglio 27 part. 115 è stato soppresso ed ha generato il
subalterno 628, la visura di quest'ultimo riporta l'iscrizione di 3 ulteriori ipoteche oltre
alla rinnovazione di cui al punto 6 dell'elenco precedente:

Le iscrizioni individuate sono:

1. ISCRIZIONE del 27/09/2012 - Registro Particolare 1980 Registro Generale 12703

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 75/6112 del 18/09/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

2. ISCRIZIONE del 19/02/2018 - Registro Particolare 428 Registro Generale 2849

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
1107/6118 del 15/02/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

3. ISCRIZIONE del 08/02/2019 - Registro Particolare 349 Registro Generale 2176

Pubblico ufficiale PESARIN MARINA Repertorio 3064 del 11/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 877 del 1999

4. ISCRIZIONE del 01/12/2022 - Registro Particolare 3872 Registro Generale 21937

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1703/6122 del 01/12/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE

In buona sostanza, si ha una trascrizione del 12/03/1999 relativa all'acquisto dell'immobile, una trascrizione del 17/04/1999 per COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, la trascrizione del 29/02/2024 relativa al presente procedimento oltre all'iscrizione dell'ipoteca relativa al mutuo (del 12/03/1999 rinnovata nel 8/2/2019) ed altre 4 iscrizioni di ipoteca da parte

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. LIVORNO

EQUITALIA CENTRO S.P.A

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (n,2)

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In seguito al sopralluogo del 14/06/2024 lo scrivente ha potuto effettuare il rilievo dell'immobile e visionarlo sia internamente che esternamente. Il rilievo effettuato è riportato in allegato 11 e la documentazione fotografica è riportata nell'allegato 18.

L'immobile oggetto di pignoramento è un fondo commerciale collocato al piano terra di un fabbricato di 5 piani fuori terra con accesso dal civico 8 di via Giovanni Marradi – LIVORNO.



Vista esterna

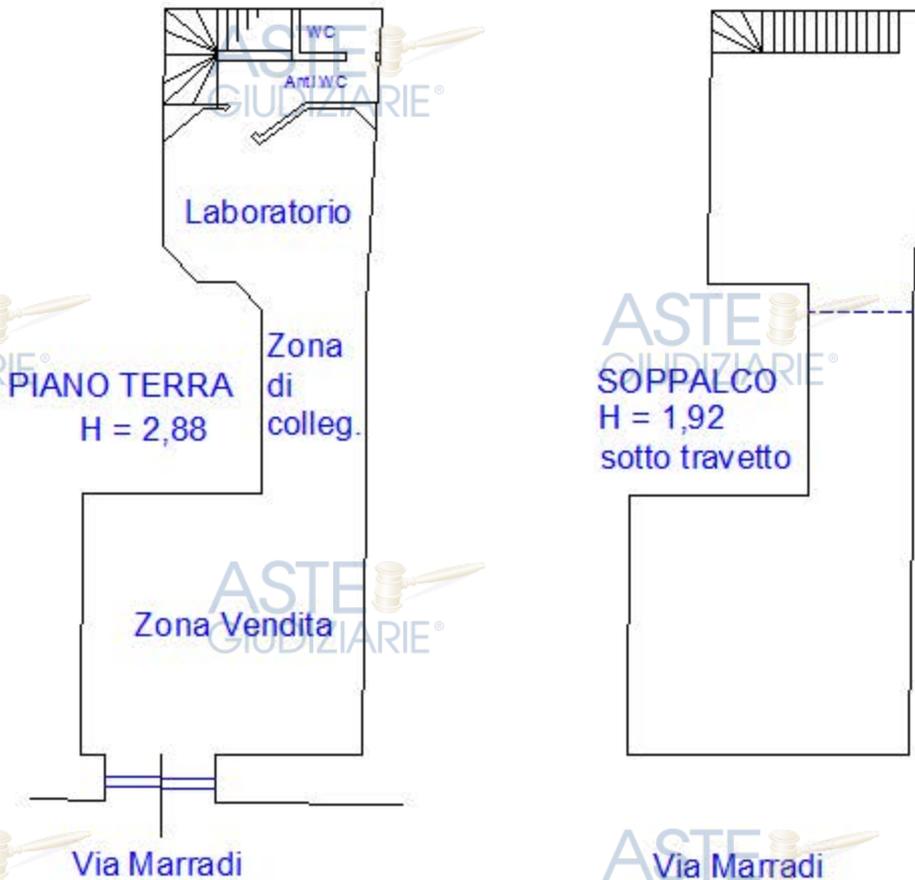


Ingresso negozio



Area di vendita

Il fondo, di 68 m² catastali, è costituito al piano terra di un ampio locale avente altezza 2,88m costituito da una zona di ingresso, con area vendita, pseudo rettangolare di circa 21,53 m² calpestabili, una zona di collegamento rettangolare cui si accede dall'area di vendita avente 5,40 m² calpestabili, e sul retro una zona laboratorio pseudo-rettangolare di 10,39 m² calpestabili.



Sulla parte posteriore del laboratorio si ha una zona, accessibile da una porta, dove sono presenti un antibagno, un bagno ed una scala di accesso al soppalco il tutto insistente su un area calpestabile di circa 5,65 m².



Vista posteriore laboratorio



Zona antibagno



WC

Il soppalco di altezza 1,92 sotto travetto, insiste sull'intera area del piano terra per circa 39 m² calpestabili, ma in base alla documentazione edilizia acquisita non dovrebbe essere praticabile e non può essere destinato a magazzino.

Complessivamente la superficie utile netta dei locali dell'immobile è di circa 43 m², oltre al soppalco, così ripartita:

Zona	mq
Ingresso e negozio	21,53
Corridoio	5,40
Laboratorio	10,39
Disimpegno-antibagno	2,32
Bagno	1,06
Scala soppalco	2,27
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE	42,97 mq

La superficie interna Lorda è di circa 44 mq e la **superficie commerciale**, considerando anche i muri interni, ed il 50% dei muri esterni comuni, è di circa 48 m² che divengono 66 m² considerando anche il soppalco.

Superficie commerciale piano terra			48,00 mq
Superficie commerciale soppalco	45,73	0,40	18,29 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			66 mq

La **superficie catastale** risulta dalle visure di 68 m².

Gli infissi esterni sono presenti solo sul fronte di via Marradi e sono realizzati in alluminio, mentre le porte interne sono in parte in alluminio/vetro ed in parte in legno tamburato.

Il pavimento è con piastrelle in ceramica di medio formato, nel bagno e nella zona di laboratorio si ha un rivestimento ceramico fino all'altezza di circa due metri; nella zona di ingresso di ha una pavimentazione in listoni effetto legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idraulico, di un impianto di ventilazione nella zona di laboratorio, nonché di impianto di condizionamento con pompa di calore e split nella zona di ingresso. Gran parte degli impianti sono a vista in canaletta e non sono state reperite certificazioni di conformità, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

I locali si presentano con uno stato di conservazione mediocre, ma da una sommaria visita non sono stati rilevati problemi strutturali o infiltrazioni di acqua.

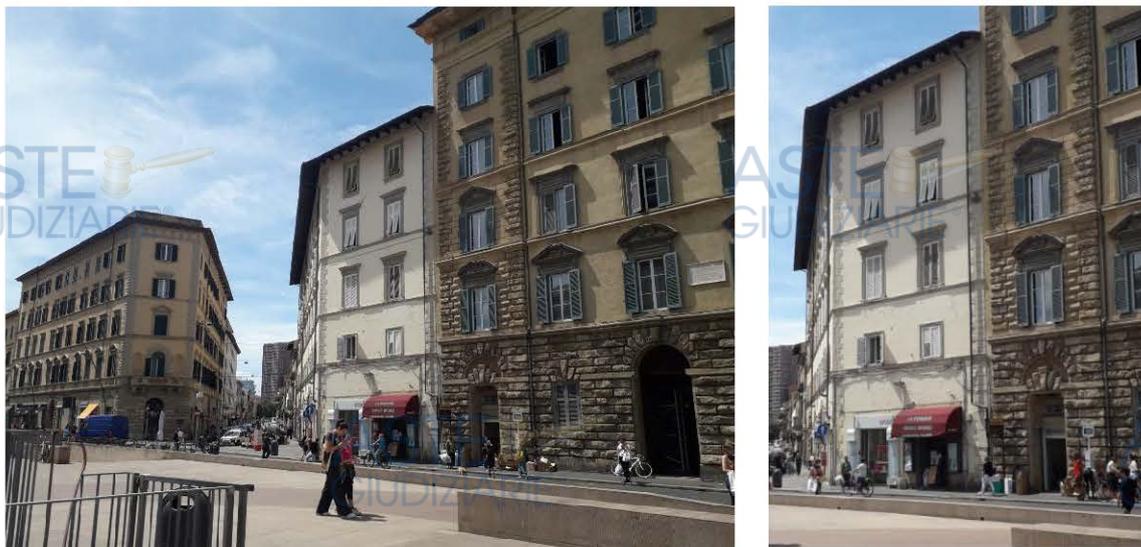
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'immobile oggetto di pignoramento è un fondo commerciale in Livorno collocato al piano terra di un fabbricato di 5 piani che al piano terra ospita prevalentemente fondi commerciali e nei

piani sovrastanti prevalentemente appartamenti residenziali e qualche ufficio e studio privato tutti accessibili dal lato di via Roma.

Il fabbricato ove è collocato l'immobile fa angolo con via Roma e confina su via Marradi con il Palazzo S. Elisabetta che è un edificio storico con all'interno anche una galleria commerciale. Sul retro è presente una corte privata.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene direttamente dalla pubblica via - civico 8 di via Giovanni Marradi - ed è di fronte a Piazza Attias.



Affacciate su Piazza Attias sono presenti molte attività commerciali, compresi supermercati e grandi magazzini.

Il fabbricato è in muratura portante, realizzato in epoche remote, ma probabilmente ricostruito nel 1948 (vedasi abitabilità) ha un interpiano molto alto ed ha la facciata intonacata: presenta dei marcapiano e delle cornici alle finestre con le facciate su via Marradi e via Roma prive di terrazzi/balconi.

Lo stato di conservazione del fabbricato, per quanto è stato possibile osservare, è da ritenersi normale anche se sono presenti alcune sbollature sulla pitturazione delle facciate.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile è situato nel comune di Livorno, fascia semicentrale - VIA MONTEBELLO-VIA ROMA-VIA MARRADI-CORSO MAZZINI e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate ha Codice zona: C5 - Microzona: 3 con Tipologia prevalente: Abitazioni civili e Destinazione Residenziale (vedasi allegato 19).

Il lato opposto di Via Marradi ricade nella zona OMI C8 Microzona 0 sempre fascia semicentrale ma - PIAZZA DELLA VITTORIA-VIA DEL FAGIANO-VIA CALZABIGI-VIA BOCCACCIO- VIA LIBERTA ed a poche decine di metri dall'immobile oggetto di esecuzione

inizia anche la zona OMI B1 Microzona 2 fascia centrale - P.ZZA DEL MUNICIPIO-P.ZZA DELLA REPUBBLICA-P.ZZA CAVOUR

Al di là della zona OMI l'immobile è comunque collocato in una zona prossima al centro città, con discreta densità abitativa e di uffici, negozi prevalentemente di vicinato, ma anche con presenza di medie superfici di vendita di tipo tradizionale.

La zona abbastanza servita da mezzi pubblici e modesta dotazione di spazi verdi, mentre, come tutte le zone centrali ha modesta dotazione di parcheggi.

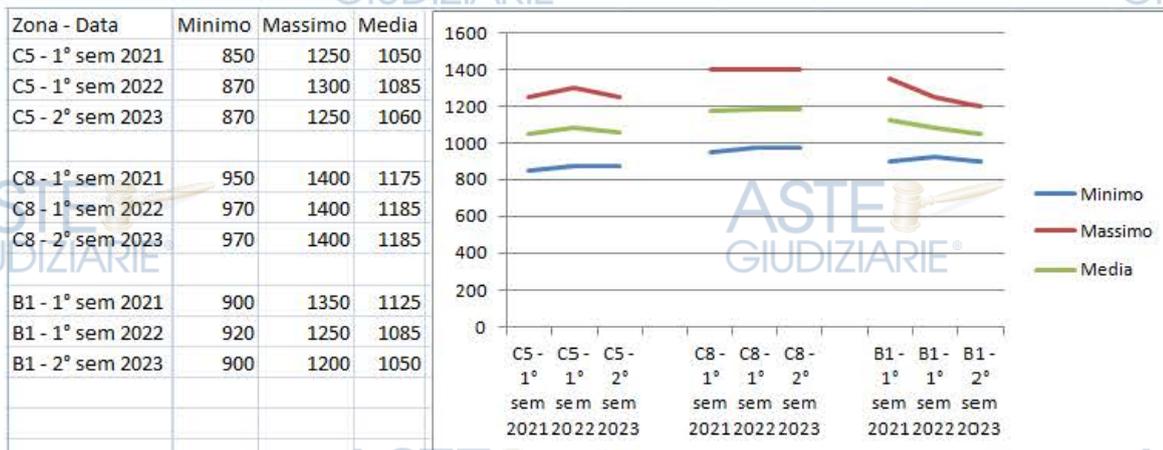
Cercando gli annunci immobiliari si trovano alcuni immobili commerciali in vendita nella zona, ma con una notevole variabilità di prezzo a metro quadrato in relazione alla destinazione ed alla collocazione.

In media in tutta la città, il prezzo richiesto dei locali commerciali in vendita è attualmente pari a **1.075 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **650 €/m²** e **1.365 €/m²**.

Il mercato immobiliare dei locali commerciali nel comune di Livorno in base ai dati reperibili su siti specializzati mostra negli ultimi mesi il seguente andamento:



Il mercato immobiliare nella zona (zona C5, microzona 3), in base ai dati OMI è compreso per negozi tra 870 e 1.250 €/mq (2° semestre 2023) con una sostanziale stabilità rispetto agli ultimi due anni (allegato19). Anche nelle zone confinanti (zona C8 microzona 0 e zona B1, microzona 2) si ha situazione di sostanziale stabilità:



C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Data la consistenza del bene e la sua conformazione si ritiene non possibile la suddivisione in più lotti e pertanto si avrà un LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà del fondo commerciale in oggetto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Nella zona è possibile trovare alcuni beni comparabili che negli ultimi anni sono stati oggetto di compravendita, ma i valori unitari a mq variano molto in funzione dell'esatta posizione e del tipo di attività presente o effettivamente installabile nell'immobile oggetto di compravendita.

A solo titolo indicativo si riportano alcuni valori desumibili dagli annunci di vendita attivi al momento della stima:

Importo	Area (m2)	Posizione	€/mq
190.000,00	150,00	Via Calzabigi	1.266,67
82.000,00	55,00	ATTIAS Corso Amedeo	1.490,91
225.000,00	59,00	ATTIAS Via Riccasoli	3.813,56
300.000,00	74,00	ATTIAS Via Riccasoli	4.054,05

L'utilizzo di comparabili estratti da recenti atti di compravendita, oltre a presentare una variabilità troppo elevata, comporterebbe una pesante correzione discrezionale relativamente alla location ed al tipo di attività esercitabile.

Inoltre i valori medi OMI forniscono dei valori immobiliari che sono sproporzionati rispetto alla situazione locativa in essere (considerando anche le zone adiacenti il valore unitario va da un minimo di 870 €/mq ad un massimo di 1400 €/mq).

Poiché l'immobile oggetto di esecuzione risulta locato, anche se con un canone effettivamente troppo elevato, si è ritenuto corretto ricercare il valore di mercato attraverso il metodo capitalizzazione finanziaria (DCF).

C.3. Determinazione del valore di mercato

Si procede alla ricerca del valore di mercato attraverso il metodo finanziario e, non avendo reperito dati sufficienti per un confronto con redditi e saggi applicati per beni simili nella zona o zone analoghe, si ritiene che il procedimento più appropriato sia quello a capitalizzazione finanziaria (DCF), attraverso la differenza tra redditi e costi di esercizio, dal momento iniziale (nel nostro caso il momento della stima) a quello della rivendita finale (reversion) dopo un determinato

periodo di disponibilità , quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (capital gain).

L'immobile oggetto di esecuzione risulta locato, con canone che, a seguito dell'accordo transattivo del 2021, ammonta ad € 1900,00 mensili.

Anche successivamente all'accordo transattivo l'esecutato si è lamentato dell'elevato importo del canone e la stessa Dott.ssa Laura Baldoni (Commercialista dell'esecutato) ha fatto presente tale circostanza nella sua mail inviata al custode giudiziario in data 18/5/2024.

Durante il sopralluogo l'esecutato ha fatto presente che riterrebbe sostenibile il pagamento di un canone di 1.400,00-1.500,00 €/mese.

Assumendo il valore di 1.400,00 €/mese si ha comunque un canone unitario di 20,59 €/mq/mese calcolato sulla superficie catastale che rispetto ai parametri forniti dall'OMI risulta molto elevato. Di tale fatto si terrà conto applicando un tasso di potenziali mancate entrate del 10% (che è più elevato rispetto alla media).

Procedendo nella stima con il metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato si procederà a:

- Ricerca del reddito dell'immobile da valutare;
- Determinazione del flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive nel periodo di disponibilità, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
- Determinazione del valore attuale dell'immobile.

Come detto, nei calcoli si assume un valore del contratto di locazione ridotto rispetto all'attuale.

Assumendo un valore dell'affitto di 16.800,00 €/anno si può stimare il flusso di cassa.

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale "n" di 13 anni (coerente con un ipotetico affitto di 6+6anni) ed attualizzato al momento della stima (t=0).

Dai ricavi e dai costi di esercizio a carico del proprietario si procede a determinare la posta netta. Questi ultimi sono riscontrabili da pubblicazioni in materia e riguardano:

- quote di ammortamento del fabbricato (3% del valore)
- spese di manutenzione
- spese di assicurazione
- spese di gestione
- oneri fiscali (IMU e Tasse)
- mancate entrate (perdite su fitto e perdite su crediti)

- Nella tabella seguente è riportato il bilancio immobiliare che è possibile ipotizzare:

CONTO ECONOMICO ANNUALE				
ENTRATE		USCITE		
Affitto	16.800,00	Ammortamento	3.390,00	20,18%
		Manutenzioni non incrementative	840,00	5,00%
		Assicurazioni	420,00	2,50%
		Oneri di gestione	336,00	2,00%
		Imposte + IMU	4.999,99	29,76%
		Mancate entrate	1.680,00	10,00%
TOTALE	16.800,00	TOTALE	11.665,99	69,44%
		REDDITO NETTO	5.134,01	

Tali redditi verranno rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato annualmente (in considerazione della previsione di riduzione degli indici inflattivi attuali), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 2,00%.

Le poste nette (redditi - costi) sono state anticipate al momento della stima mediante un saggio di sconto determinato con le metodiche illustrate nei punti precedenti e fissato, nel caso di specie, pari al 5,26% (Tasso medio finanziamento imprese AIBI marzo 2024).

Nella tabella che segue sono riportati i flussi di cassa scontati per il periodo temporale fissato:

FLUSSO DI CASSA SCONTATO									
Anno	Ricavi (Rt) (1)			Costi (Ct) (2)			Netto (1)-(2)	(1+i)^{-t}	
0	-			-			-		
1	16.800	1,0000	16.800	11.666	1,000	11.666	5.134	0,9500	4.877
2	16.800	1,0075	16.926	11.666	1,020	11.899	5.134	0,9026	4.634
3	16.926	1,0075	17.053	11.899	1,020	12.137	5.027	0,8575	4.310
4	17.053	1,0075	17.181	12.137	1,020	12.380	4.916	0,8146	4.004
5	17.181	1,0075	17.310	12.380	1,020	12.628	4.801	0,7739	3.715
6	17.310	1,0075	17.440	12.628	1,020	12.880	4.682	0,7352	3.442
7	17.440	1,0075	17.570	12.880	1,020	13.138	4.559	0,6985	3.185
8	17.570	1,0075	17.702	13.138	1,020	13.401	4.433	0,6636	2.941
9	17.702	1,0075	17.835	13.401	1,020	13.669	4.302	0,6304	2.712
10	17.835	1,0075	17.969	13.669	1,020	13.942	4.166	0,5989	2.495
11	17.969	1,0075	18.103	13.942	1,020	14.221	4.027	0,5690	2.291
12	18.103	1,0075	18.239	14.221	1,020	14.505	3.883	0,5406	2.099
13	18.239	1,0075	18.376	14.505	1,020	14.795	3.734	0,5135	1.918
									42.624

Si determina quindi il VAN (valore attuale netto) applicando la formula:

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1+i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Dove:

Al denominatore è riportata la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;

“V” è il valore di stima dell’immobile da valutare

“R_t” è il Reddito Lordo annuo variabile dell’immobile da valutare

“C_t” è il Costo annuo variabile dell’immobile da valutare

“d” è il saggio annuo di rivalutazione fissato nel 2%

“i” è il saggio annuo di capitalizzazione fissato nel 5,26%

“n” è il periodo di disponibilità fissato in 13 anni

Alla luce di quanto sopra il Valore Attuale Netto (VAN) dell’immobile risulta essere di € 113.124 arrotondabile in € 113.000,00

A tale valore corrisponde un saggio di capitalizzazione netto i_d nella *direct capitalization* ottenuto tout court dal rapporto tra reddito netto e valore di stima e che risulta pari al 4,54%.

Il rapporto tra canone di locazione e valore di stima corrisponde al 14,85% a fronte di un valor medio ricavabile dai dati OMI del 10,98%.

Tale valore corrisponde a 1.661,76 €/mq ed leggermente superiore al massimo indicato dall’OMI nelle zone di interesse, ma trova giustificazione nella particolare posizione e nella ridotta dimensione dei locali.

Per quanto attiene le spese di regolarizzazione/demolizione, dal sopralluogo effettuato non risultano difformità edilizie rispetto a quanto riportato nell’autorizzazione in sanatoria Prot. 52871/86 del 21/05/1988 ad esclusione della scala di accesso al soppalco che anziché essere amovibile è in realtà stata realizzata in muratura.

Esaminando la documentazione edilizia è possibile trovare elementi che fanno propendere per difficoltà di regolarizzazione della scala fissa e pertanto si procede a stimare il costo di rimessa in pristino mediante demolizione dell’attuale scala e sostituzione con una scala amovibile:

Spese di demolizione e smaltimento scala in muratura	€ 1.500,00
Realizzazione spazio botola	€ 500,00
Acquisto scala retrattile con botola	€ 400,00
Installazione scala retrattile	€ 200,00
TOTALE INTERVENTO	€ 2.600,00

Per quanto riguarda i debiti condominiali, sulla base di quanto comunicato dall’amministratore (vedasi sezione A.6) lo STUDIO XXXXXX in data 24/07/2024 comunicava che il Sig. XXXXXX XXXXXXXXX al momento della richiesta ha un debito per rate condominiali

complessivamente di € 1.111,09, inoltre è stato indicato che ci sono state spese straordinarie già deliberate per un importo riferito all'unità immobiliare in oggetto di € 235,33.

Si ha pertanto:

VALORE DI MERCATO	€ 113.000,00
spese di regolarizzazione/demolizione	€ 2.600,00
debiti condominiali	€ 1.111,09
altri costi (spese straord. Deliberate)	€ 235,33
VALORE DI MERCATO NETTO	€ 109.053,58

(diconsi euro centonovemilacinquantatre/58).

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione.

- A) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- B) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- C) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- D) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- E) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata già contempli il deprezzamento per il tempo trascorso):

- Intervallo tra data di stima e primo incanto = 6 mesi
- Intervallo tra aggiudicazione e decreto trasferimento = 3 mesi

– Intervallo di tempo tra D.T. e disponibilità del bene = 3 mesi

In questo intervallo di tempo si assume quindi:

- Previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0
- Mancato guadagno da investimento alternativo = 5,26%
(Tasso medio finanziamento imprese AIBI marzo 2024)
- Mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 0
- Stima quota ammortamento annuo mancata manutenzione = 0

Per rischio derivante da assenza garanzie postume e presenza vizi occulti può assumersi un valore del 3%.

Infine si può considerare un valore del 3% per tener conto della riduzione dei tempi di pubblicità rispetto ad una vendita libera e per tener conto della mancanza di una trattativa.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizione di vendita forzata, rispetto al valore dell'immobile considerato libero avremo un deprezzamento pari al 11,67%.

Il prezzo base d'asta sarà pari a:

€ 113.000,00 x (1-0,1167) € 99.812,90

Ed in cifra tonda € 100.000,00

Quindi:

PREZZO BASE D'ASTA al lordo spese € 100.000,00

spese di regolarizzazione/demolizione € 2.600,00

debiti condominiali € 1.111,09

altri costi (spese straord. Deliberate) € 235,33

PREZZO BASE D'ASTA NETTO € 96.053,58

(diconsi euro novantaseimilacinquantatre/58)

* * *

D CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore di mercato per la piena proprietà dell'immobile pignorato (lotto unico) ammonta ad € **113.000,00** ed il valore base d'asta ad € **100.000,00**.

L'immobile risulta essere occupato da un terzo in forza di un contratto di locazione registrato in data in data 7 gennaio 2014 (in data antecedente al pignoramento trascritto in data 27/10/2023).

Con quanto fino a qui espresso, ritiene di aver riferito in modo esauriente sui quesiti postigli, rimane tuttavia a disposizione dell'Ill.mo Giudice fallimentare per quei i chiarimenti che si palesassero necessari su quanto fino ad ora riferito.

ELENCO ALLEGATI

1. Quesito del G.E.
2. Dichiarazione dell'occupante
3. Estratto di mappa catastale
4. Sovrapposizione foto satellitari con mappa catastale
5. Planimetria Catastale
6. Ultimo elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Visure storiche Catastali Foglio 27 part 115 sub 1-628.
8. Pratiche edilizie reperite
9. Condonò edilizio anno 1986
10. Abitabilità reperite
11. Rappresentazione dello stato reali dei luoghi
12. Atto di acquisto del bene
13. Ispezioni ipotecarie
14. Contratto di Locazione e accordo transattivo
15. Comunicazioni Amministratore Condominio
16. Porzione Elaborato planimetrico Palazzo S.Elisabetta
17. Certificati relativi all'esecutato
18. Documentazione Fotografica.
19. Dati O.M.I. zone di interesse
20. Perizia Versione Privacy
21. Prospetto Abusi

Piombino, 17 settembre 2024

Il Consulente Tecnico dell'Ufficio

Dott. Ing. Maurizio FILIPPINI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 1168	Ing. Industriale Ing. dell'Informazione

