

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

_____ ◇ _____

esecuzione immobiliare n° **06/2025** R.G.

- Promossa da: ALTEA SPV SRL
cod. fisc. 12398590963 (Avv.to XXXXXXXXXXXXXXX)
- contro: XXXXXX XXXXXXXX (C.FXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
esperto stimatore: **ING. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- Data Decreto di nomina: 04/02/2025
- Data trasmissione giuramento: 07/02/2025
- Data udienza ex 569 cpc: 17/07/2025.
- Custode: Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa

◇

LOTTO UNO di N/UNICO

Piena proprietà di Abitazione civile ubicata a LIVORNO (LI) Via Pellettier 55

piano terra

_____ ◇ _____

R.G.E. Procedura n. 6/2024

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Denominazione creditore 1 | ALTEA SPV SRL |
| sede | MILANO (MI) – Via Valtellina 15/17 |
| codice fiscale | 12398590963 |
| Avvocato che lo rappresenta | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |

CREDITORI INTERVENUTI

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Denominazione creditore | AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE |
| sede | ROMA – VIA G. GREZAR 14 |
| codice fiscale | 13756881002 |
| Avvocato che lo rappresenta | |

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Non Presenti

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------|--------------------------------------|---------|------------|------------|--------------------|
| Periodo dal | ATTO COMPRAVENDITA | | | | | |
| | A favore di | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | |
| 14/03/2006 | notaio | BIANCA CORRIAS (LI) | data | 23/01/2008 | repertorio | 26891/9663 |
| al | TRASCRIZIONE | | | | | |
| | -----OGGI----- | Ufficio | LIVORNO | data | 25/01/2008 | n. particolare 747 |

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------|--------------------------------------|---------|------------|------------|---------------------|
| Periodo dal | ATTO COMPRAVENDITA | | | | | |
| | A favore di | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | |
| 03/06/1959 | notaio | ALFIERI FRANCESCO (LI) | data | 21/07/1989 | repertorio | 67176/15160 |
| al | TRASCRIZIONE | | | | | |
| | 24/02/2006 | Ufficio | LIVORNO | data | 25/07/1989 | n. particolare 5482 |

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 | NO |
|--|----|

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

| | |
|---|----|
| Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito | NO |
|---|----|

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

| | |
|--|----|
| Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato | SI |
|--|----|

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 | Scegliere un elemento. | |
|---|---------------------------------------|------------|
| INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente) | Data di Registrazione | 29/03/2023 |
| | Data scadenza | 31/03/2027 |
| | Data trascrizione (se ultranovennale) | |
| | Importo canone mensile iniziale | 500,00 € |

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di immobile ubicato nel Comune di Livorno , Via Pellettier 55 piano terra consistente in appartamento per civile abitazione.

L'immobile ha destinazione d'uso **abitazione civile** ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terreno di un edificio di tipo condominiale, senza impianto di elevazione, ubicato a Livorno in Via Pellettier 55. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ricostruito nel primo dopoguerra nell'anno 1951.

L'accesso avviene attraverso il corridoio e vano scala comune dalla via principale:
Via Pellettier.

Il bene è un appartamento composto da tre vani principali, vani accessori e corte esclusiva così distribuiti: corridoio di ingresso accessibile dal vano scala condominiale, nel quale sono presenti la porte di accesso ad una camera doppia a un locale soggiorno con angolo cottura, al bagno dotato di lavandino, bidet, doccia e w.c e un disimpegno con accesso ad una seconda camera singola: da quest'ultima si raggiunge una chiostra esterna ad uso esclusivo. Nella chiostra è presente un manufatto ad uso ripostiglio costituito da pannelli di legno truciolare e lamiera grecata di facile rimozione e di stabilità precaria, da ritenersi

soggetto a rimozione..

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente normale con pareti da ritinteggiare e presenza di sporadici fenomeni di condensa; i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di ordinaria qualità e in stato manutentivo normale/mediocre, gli infissi interni sono di tipo ordinario, le finestre/porte esterne sono in maggioranza in pvc di buona qualità in buon stato di manutenzione ad eccezione di quella presente in bagno in legno.

Gli impianti presenti sono:

impianto elettrico.

Impianto idraulico.

La cucina risulta attualmente alimentata da bombola a gas gpl.

L'impianto del gas non è attivo.

L'impianto di riscaldamento è dotato dei radiatori ma attualmente non è attivo perché privo di utenza del gas e del generatore termico.

La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di tre piani fuori terra e composto da abitazioni ai piani superiori e abitazioni e magazzini/fondi al piano terra.

La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate in cattivo stato manutentivo per il ripristino delle quali sono stati deliberati dal condominio lavori di manutenzione straordinaria, gli oscuranti sono di tipo avvolgibile, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in scarso stato di manutenzione.

Il condominio è costituito da spazi comuni quali il corridoio di ingresso e il vano scala non dotato di impianto di elevazione, complessivamente risulta in mediocre stato di manutenzione.

La zona di ubicazione dell'immobile è semi-centrale La zona è vicina ad aree urbane dotate di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.

La strada di ubicazione dell'immobile è interessata da bassi flussi di traffico.

Il quartiere presenta in parte con edifici non di pregio in normale/mediocre stato manutentivo.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Valore di mercato al lordo spese | 78.999,56 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | 0 |
| Debiti condominiali | 19.513,44 |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | - |
| Valore di mercato | 59.486,12 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Prezzo base d'asta al lordo spese | 70.877,17 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | |
| Debiti condominiali | 19.513,44 |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | - |
| Prezzo base d'asta | 51.364,53 |



11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)



L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

Scegliere



| | |
|---|-----------|
| A) ANALISI PRELIMINARE..... | 2 |
| A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI | 2 |
| A.1.1. Sovrapposizione catasto – ortofoto..... | 4 |
| A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA..... | 4 |
| A.2.1. Identificazione del bene e confini | 5 |
| A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDEZZA EDILIZIA | 5 |
| A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ..... | 6 |
| A.5. STATO DI POSSESSO..... | 6 |
| A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE | 7 |
| A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO | 7 |
| A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro..... | 7 |
| A.7.2. Agevolazioni fiscali..... | 7 |
| A.7.3. Diritto di prelazione..... | 7 |
| A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE | 7 |
| A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI..... | 8 |
| A.9.1. Trascrizioni a favore e contro | 8 |
| A.9.2. Iscrizioni..... | 9 |
| A.9.3. FORMALITÀ DA CANCELLARE IN SEGUITO A DECRETI DI TRASFERIMENTO..... | 10 |
| B) DESCRIZIONE GENERALE..... | 11 |
| B.1. DESCRIZIONE DEL BENE | 11 |
| B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE | 17 |
| B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE | 17 |
| C) STIMA DEL BENE..... | 17 |
| C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI | 17 |
| C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA | 17 |
| C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO | 20 |
| C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA..... | 26 |
| D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI..... | 28 |

Il sottoscritto **Dott. Ing. XXXXXXXXXXXX**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione residente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (All. **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Livorno, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. **01**) espone quanto segue:

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un solo appartamento, si ritiene di procedere alla costituzione di un **solo lotto di vendita**.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

| | |
|-------------------------|--|
| Ubicazione: | Comune di Livorno, Via Pellettier 55 Piano Terreno |
| Destinazione d'uso: | Civile abitazione |
| Tipologia: | Appartamento ubicato in fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra con accesso da vano scala comune non dotato di impianto di elevazione. |
| Titolarità: | Piena proprietà |
| Contitolari del diritto | NO |
| Diritti reali | NO |
| Titolo di provenienza: | Atto di Compravendita |
| Descrizione: | <p>L'immobile ha destinazione d'uso abitazione civile ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terreno di un edificio di tipo condominiale, senza impianto di elevazione, ubicato a Livorno in Via Pellettier 55. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ricostruito nel primo dopoguerra nell'anno 1951.</p> <p>L'accesso avviene attraverso il corridoio e vano scala comune dalla via principale: Via Pellettier.</p> <p>Il bene è un appartamento composto da tre vani principali, vani accessori e corte esclusiva così distribuiti: corridoio di ingresso accessibile dal vano scala condominiale, nel quale sono presenti la porte di accesso ad una camera doppia a un locale soggiorno con angolo cottura, al bagno dotato di lavandino, bidet, doccia e w.c e un disimpegno con accesso ad una seconda camera singola: da quest'ultima si raggiunge una chiostra esterna ad uso</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>esclusivo. Nella chiostra è presente un manufatto ad uso ripostiglio costituito da pannelli di legno truciolare e lamiera grecata di facile rimozione e di stabilità precaria, da ritenersi soggetto a rimozione..</p> <p>Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente normale con pareti da ritinteggiare e presenza di sporadici fenomeni di condensa; i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di ordinaria qualità e in stato manutentivo normale/mediocre, gli infissi interni sono di tipo ordinario , le finestre/porte esterne sono in maggioranza in pvc di buona qualità in buon stato di manutenzione ad eccezione di quella presente in bagno in legno.</p> <p>Gli impianti presenti sono: impianto elettrico. Impianto idraulico.</p> <p>La cucina risulta attualmente alimentata da bombola a gas gpl. L'impianto del gas non è attivo. L'Impianto di riscaldamento è dotato dei radiatori ma attualmente non è attivo perché privo di utenza del gas e del generatore termico.</p> <p>La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita.</p> <p>Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di tre piani fuori terra e composto da abitazioni ai piani superiori e abitazioni e magazzini/fondi al piano terra.</p> <p>La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate in cattivo stato manutentivo per il ripristino delle quali sono stati deliberati dal condominio lavori di manutenzione straordinaria, gli oscuranti sono di tipo avvolgibile, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in scarso stato di manutenzione.</p> <p>Il condominio è costituito da spazi comuni quali il corridoio di ingresso e il vano scala non dotato di impianto di elevazione, complessivamente risulta in mediocre stato di manutenzione.</p> <p>La zona di ubicazione dell'immobile è semi-centrale La zona è vicina ad aree urbane dotate di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.</p> <p>La strada di ubicazione dell'immobile è interessata da bassi flussi di traffico.</p> <p>Il quartiere presenta in parte con edifici non di pregio in normale/mediocre stato manutentivo.</p> |
|--|--|

A.1.1. Sovrapposizione catasto – ortofoto



SCALA 1/500

A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

| | |
|--|--|
| Identificazione catastale <i>Vedi allegato 04</i> | Comune di LIVORNO (LI) N.C.E.U. -Foglio 17 , Particella 306 , Sub. 12 , Categoria A/4 classe 4 Consistenza 4 vani, Sup. catastale 71 mq totale, 71 mq escluso aree scoperte R.C. € 309,87 |
|--|--|

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

| | |
|--|--|
| Foglio 80 , Particella 189 , Sub. 12 | |
| Variazione del 09/11/2015 | Inserimento in visura dei dati di superficie |
| Variazione del 12/12/2006 | Variazione modifica identificativo – Pratica LI 0113055 del 12/12/2006 in atti dal 12/12/2006 Allineamento Mappe (n. 37227.9/2006) |
| Immobile precedente Foglio 18/A , Particella 306 , Sub. 12 , Categoria A/4 classe 4 Consistenza 4.0 vani, | |
| Variazione del 09/12/2006 | Variazione modifica identificativo – Pratica LI 0111969 del |

| | |
|--|---|
| | in atti dal 09/12/2006 Allineamento Mappe (n. 36640.10/2006 |
| Immobile precedente Foglio 18/A , Particella 129 , Sub. 12 , Categoria A/4 classe 4 Consistenza 4.0 vani, | |
| Variazione del 01/01/1992 | Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 |
| Foglio 18/A , Particella 129 , Sub. 12 , | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |

| | |
|---|---------------|
| Verifica soggettiva - intestazione del bene | Conforme |
| Verifica oggettiva - Planimetria catastale | Non conforme. |
| Elaborato planimetrico | Non Presente |
| Estratto di mappa | Presente |

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I **confini** di detta unità immobiliare sono così individuati: vano scala comune, affaccio su Via Pellettier, in aderenza ad edificio foglio 17 mappale 3197

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

In data **11/04/2025** con protocollo 050579 sottoscritto richiedeva l'accesso agli atti presso gli uffici dell'edilizia privata/archivio del Comune di Livorno in seguito alla individuazione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della procedura per la richiesta di visura e consultazione. La documentazione richiesta veniva visionata presso gli uffici dell'archivio comunale in data **17/04/2025**.

Dalla consultazione della documentazione significativa presente negli archivi comunali si è rilevato quanto segue:

| | |
|------------------------------------|--|
| Epoca di costruzione dell'immobile | L'immobile è di remota costruzione e risulta totalmente ricostruito nel 1951 |
| Titoli edilizi e provvedimenti | 1) Pratca edilizia n. 39840/1951 (Autorizzazione con delibera n. 48469 del 19/11/1951) - Ricostruzione post - bellica |

| | |
|---|--|
| autorizzativi | <p>2) DIA prot. 107479 del 21/12/2007</p> <p>3) DIA prot.10703 del 04/02/2008 in variante alla DIA 107479/2007</p> <p>4) Dichiarazione di fine lavori prot. 34263 del 22/04/20028 con variante finale</p> |
| Agibilità | Certificato di agibilità del 18/09/1954 N. 159 |
| Conformità | SI |
| Opere abusive | NO |
| Sanabilità | -- |
| Costi per sanatoria e/o rimessa in pristino | --- |
| Strumenti urbanistici | POC adottato con D.C.C. n 160 del 14/07/2023 Piano strutturale – variante adottata DCC n.159 del 13/07/2023 |
| Inquadramento urbanistico attuale | Zona urbanistica: TS6 art.104 NTA interventi ammessi: MO – MS – RRC – REC. Vincoli: Nessun vincolo inerente Il Codice Dei Beni Culturali Zone omogenee A o B UTOE 2 – Città storica o consolidata. |
| | |

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento.

A.5. Stato di possesso

Occupato con titolo opponibile

Contratto di locazione registrato il 29/03/2023 n. 1817 serie 3T con decorrenza dal

01/04/2023 fino al 31/03/2027 Canone annuo 6.000,00 escluso iva (Contratto allegato)

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Immobili censiti al NCEU foglio 17 part. 306 sub. 12

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

| | |
|--|--|
| L'unità immobiliare fa parte di un condominio | |
| Amministratore | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| Quote condominiali | <input type="checkbox"/> in regola con il pagamento delle quote condominiali <input checked="" type="checkbox"/> non in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal (<i>non specificata</i>) per un importo complessivo di €. 1735,68 |
| Quota ordinaria attuale di spettanza dell'immobile | €. 35 /mese |
| Regolamento condominiale | non presente |
| Quota millesimale generale del bene | Millesimi 101,010 |
| Spese condominiali straordinarie | non sono state deliberate spese condominiali straordinarie; <input checked="" type="checkbox"/> sono state deliberate spese condominiali straordinarie non ancora scadute per un importo pari ad €. 17.777,76 relativo alla quota parte interessata in data 01/04/2025; |

A.7. Disciplina fiscale di trasferimento

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro

La presente vendita non è soggetta ad IVA e non rientra nella possibilità di dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta a imposta di registro.

A.7.2. Agevolazioni fiscali

Il bene **non possiede caratteristiche di abitazione di lusso** ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' art. 9 d.lgs. n° 122/2005

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie sul bene oggetto di esecuzione forzata

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le **ispezioni telematiche** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Livorno** di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

| | |
|--|---|
| Part. 5482 del 25/07/1989 – Livorno (variata il 14/05/2005) | |
| Atto di Compravendita del 21/07/1989 | |
| Notaio dott. Francesco Alfieri di Livorno | Registrato a Livorno 21/07/1989 rep n. 67176/15160 |
| a favore | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà coniugato in Comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà coniugata in Comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX |
| Contro | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà: coniugato in comunione dei beni con XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà: coniugata in comunione dei beni con XXXXXXXXX |
| Oggetto | Unità immobiliari ubicate in Livorno Via Pellettier 55 Piano Terra e censita al NCEU al Foglio 18A - Particella 129 sub 12 |

| | |
|---|--|
| Part. 747 del 25/01/2008 - Livorno | |
| Atto di Compravendita del 23/01/2008 | |
| Notaio dott.ssa Bianca Corrias di Livorno | Registrato a Livorno 23/01/2008 rep n. 26891/9663 |
| a favore | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni |

| | |
|----------------|--|
| Contro | XX Diritto di proprietà: coniugato in comunione dei beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà: coniugata in comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| Oggetto | Unità immobiliari ubicate in LIVORNO Via Pellettier 55 piano terra e censita al NCEU al Foglio 17 - Particella 306 - Sub. 12 |

| | |
|--|--|
| Part. 473 del 20/01/2025 | |
| Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 06/12/2024 | |
| Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno (UNEP) | registrato a Livorno rep. 5003 |
| a favore | ALTEA SPV s.r.l. con sede a Milani (MI) Via Valtellina 15/17 (C.F. 12398590963) <i>Per la quota di piena proprietà</i> |
| Contro | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX <i>per la quota di piena proprietà</i> |
| Oggetto | Unità immobiliari ubicate in LIVORNO Via Pellettier 55 piano terra e censita al NCEU al Foglio 17 - Particella 306 - Sub. 12 Per la somma di €. 30.049,01 oltre le spese e interessi |

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

A.9.2. Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni telematiche inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Livorno** di seguito sintetizzate.

| | |
|---|---|
| Part 312 del 25/01/2008 | |
| Ipoteca Volontaria – ipoteca volontaria del 21/01/2008 a garanzia di mutuo fondiario | |
| Notaio: Corrias Bianca | Rep. 26892/9664 |
| a favore | Banca di Roma SpA con sede a Roma (C.F. 06978161005) Viale Tupini 180 Roma <i>Per la quota di piena proprietà</i> |
| | |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Contro | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| Oggetto | <i>Ipoteca volontaria - capitale € 288.000,00 di cui 144.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni. Gravante su unità immobiliari Unità immobiliare ubicata in Livorno Via Pellettier 55 Piano terra e censita al NCEU al Foglio 17 - Particella 306 - Sub. 12.</i> |
| Annotazione del 15/09/2010 | <i>Annotazione ad iscrizione 16822/2994 derivante da surrogazione del 10/09/2021: Notaio Corrias Bianca di Livorno Rep. 30726/12920, surroga a UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA (CF 05140920017)</i> |

| | |
|--|---|
| Part. 1434 del 13/05/2022 | |
| Ipoteca della Riscossione – nascente da ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 12/05/2022 | |
| Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma | Rep. 1623/6122 |
| a favore | Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma (C.F. 13756881002) Viale Indipendenza 7/13 Livorno <i>Per la quota di piena proprietà</i> |
| Contro | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di piena proprietà |
| Oggetto | <i>Ipoteca della Riscossione - capitale € 42.078,11, totale 84.156,22 Gravante su unità immobiliari Unità immobiliare ubicata in Livorno Via Pellettier 55 Piano terra e censita al NCEU al Foglio 17 - Particella 306 - Sub. 12.</i> |

A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento

In seguito al decreto di trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità già precedentemente elencate. Dette formalità potranno essere completamente cancellate non andando a colpire altri beni.

| | |
|--|---|
| Part 312 del 25/01/2008– ISCRIZIONE | |
| ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario | |
| a favore | Banca di Roma SpA con sede a Roma (C.F. 06978161005) Viale Tupini 180 Roma <i>Surroga a Unicredit Family Financing Bank Spa (Cf 05140920017)</i> |

| | |
|--|---|
| Part. 1434 del 13/05/2022– ISCRIZIONE | |
| Ipoteca della Riscossione – nascente da ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 12/05/2022 | |
| a favore | Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma (C.F. 13756881002) Viale Indipendenza 7/13 Livorno |

| | |
|--|---|
| Part. 473 del 20/01/2025- TRASCRIZIONE | |
| Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 06/12/2024 | |
| a favore | ALTEA SPV s.r.l. con sede a Milani (MI) Via Valtellina 15/17 (C.F. 12398590963) |

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **24/10/2024**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al Custode nominato dell' I.V.G; l'unità immobiliare risultava **occupata dal conduttore con regolare contratto di locazione** (All. 09) come specificato nel verbale di primo accesso all'immobile redatto dal custode (All. **02**).

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

L'**immobile** ha destinazione d'uso **abitazione civile** ed è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terreno di un edificio di tipo condominiale, senza impianto di elevazione, ubicato a Livorno in Via Pellettier 55. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ricostruito nel primo dopoguerra nell'anno 1951.

L'accesso avviene attraverso il corridoio e vano scala comune dalla via principale: Via Pellettier.

Il bene è un appartamento composto da tre vani principali, vani accessori e corte esclusiva così distribuiti: corridoio di ingresso accessibile dal vano scala condominiale, nel quale

sono presenti la porte di accesso ad una camera doppia a un locale soggiorno con angolo cottura, al bagno dotato di lavandino, bidet, doccia e w.c e un disimpegno con accesso ad una seconda camera singola: da quest'ultima si raggiunge una chiostra esterna ad uso esclusivo. Nella chiostra è presente un manufatto ad uso ripostiglio costituito da pannelli di legno truciolare e lamiera grecata di facile rimozione e di stabilità precaria, da ritenersi soggetto a rimozione..

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente normale con pareti da ritinteggiare e presenza di sporadici fenomeni di condensa; i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di ordinaria qualità e in stato manutentivo normale/mediocre, gli infissi interni sono di tipo ordinario , le finestre/porte esterne sono in maggioranza in pvc di buona qualità in buon stato di manutenzione ad eccezione di quella presente in bagno in legno.

Gli impianti presenti sono:

impianto elettrico.

Impianto idraulico.

La cucina risulta attualmente alimentata da bombola a gas gpl

L'impianto del gas non è attivo.

L'Impianto di riscaldamento è dotato dei radiatori ma attualmente non è attivo perché privo di utenza del gas e del generatore termico.

La funzionalità degli impianti in generale non è stata verificata quindi non risulta garantita.

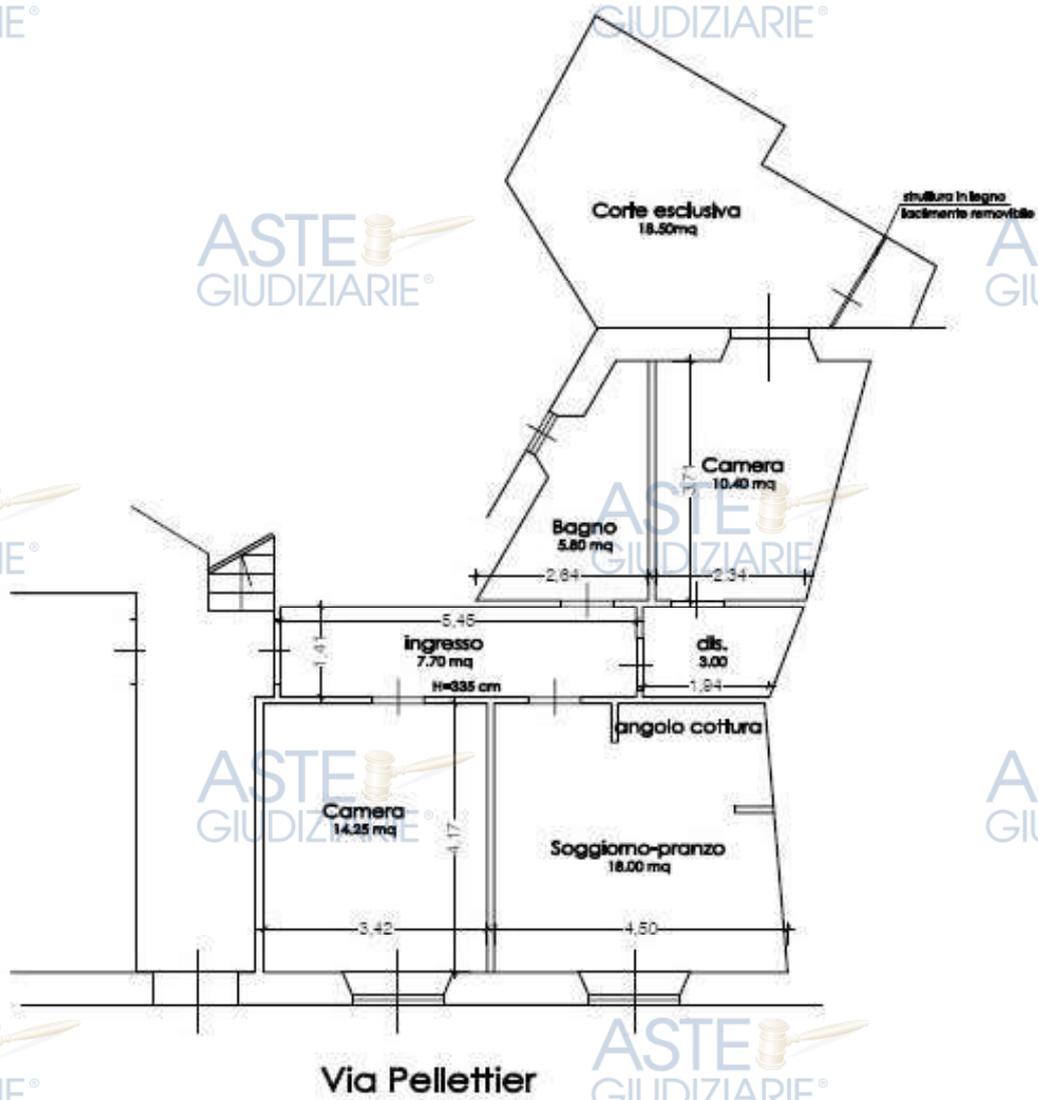
Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. **06**) e gli elaborati grafici di rilievo (All. **07**).

Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| superfici utili | |
| Piano secondo | |
| Locale | Sup. mq (circa) |
| Ingresso | 7.70 |
| Soggiorno/angolo cottura | 18.00 |
| Camera singola | 10.40 |
| Bagno | 5.80 |
| Camera doppia | 14.25 |
| Disimpegno | 3.00 |
| | Totale Piano terra |
| | 59.15 |
| Chiostra | 18.50 |

:Si riporta di seguito la planimetria di rilievo ed il rilievo fotografico degli ambienti principali

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista fabbricato



Vista fabbricato



Area di ingresso condominiale



Spazi interni – ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Spazi interni – bagno



Spazi interni – Soggiorno -cucina



Spazi interni - camera



Spazi esterni- Chiostra

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il **fabbricato** di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio di tre piani fuori terra e composto da abitazioni ai piani superiori e abitazioni e magazzini/fondi al piano terra.

La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate in cattivo stato manutentivo per il ripristino delle quali sono stati deliberati dal condominio lavori di manutenzione straordinaria, gli oscuranti sono di tipo avvolgibile, la copertura è in laterizio con tipologia Toscana. Complessivamente il fabbricato si trova in scarso stato di manutenzione.

Il condominio è costituito da spazi comuni quali il corridoio di ingresso e il vano scala **non dotato di impianto di elevazione**, complessivamente risulta in mediocre stato di manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La **zona di ubicazione** dell'immobile è semi-centrale La zona è vicina ad aree urbane dotate di tutti i servizi principali trovandosi collocata nelle immediate vicinanze delle aree centrali.

La strada di ubicazione dell'immobile è interessata da bassi flussi di traffico.

Il quartiere presenta in parte con edifici non di pregio in normale/mediocre stato manutentivo.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta delle modalità di vendita dei lotti

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un solo appartamento con corte esclusiva, si ritiene di procedere alla costituzione di un solo lotto di vendita.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del “valore di

mercato del bene”, e successivamente del “valore o prezzo a base d’asta”.

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell’estimo, si deve individuare lo “scopo della stima”, che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente.

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

quindi “ *il valore non è ... un carattere intrinseco del bene ... ma un carattere soggettivo che noi 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 a diversi scopi per cui viene valutato*”.

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d’asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti.

Il valore di mercato scaturisce dall’equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso.

Il prezzo a base dell’asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell’espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre

incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra di valore di mercato e di valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- **Il metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione dalle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.*
- **Il metodo finanziario**: *si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...*
- **Il metodo dei costi**: *Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato. Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.*

Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza, la disponibilità di dati di mercato reperibili e l'affidabilità degli stessi di si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare in linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (**Foglio 17 Comune di Livorno**) per la categoria catastale **A/4**.

Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal **01/09/2024 al 07/05/2025**, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi sono di seguito riportati:

| | |
|--|--|
| comparabile A | |
| Atto di compravendita del 27/09/2024 n. rep 23981/17183 | |
| Notaio dott. Simone Monaco di Montecatini | Trascritto a Livorno il 02/10/2024 part. 11583 |
| Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Livorno, via Del Leone 85 piano primo con consistenza catastale di vani 4 per complessivi 80 mq da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore. | |
| Prezzo €. 72.000,00 | |
| | |

| | |
|--|---|
| comparabile B | |
| Atto di compravendita del 08/11/2024 n. rep. 2224/1948 | |
| Notaio dott. Giuseppe Todaro di Livorno | Trascritto a Livorno il 15/11/2024 part.13845 |
| Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Livorno, via Della Campana 35 piani primo con consistenza catastale di vani 6 per complessivi 80 mq da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore, veranda, terrazza e ripostiglio | |
| Prezzo €. 115.000,00 | |

| | |
|---|--|
| comparabile C | |
| Atto di compravendita del 15/01/2025 n. rep. 4494/3838 | |
| Notaio dott.ssa Laura Vicinanza di Livorno | Trascritto a Livorno il 17/01/2025 part. 423 |
| Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Livorno via Pellettier 55 piano secondo con consistenza catastale di vani 5 per complessivi 92 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balconcino con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore' | |
| Prezzo €. 85.000,00 | |

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono in linea generale le seguenti:

| | |
|--------------|---|
| Data: | Abbiamo preso in considerazione la data del rogito delle u.i. individuate per la comparazione. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra gli ultimi due semestri disponibili, dai quali è stato stimato il saggio di variazione temporale annuale del mercato locale (primo semestre 2024 secondo semestre 2024) (Tab. C02 – All. 11) si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della |
|--------------|---|

| | |
|--|---|
| | <p>zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, ha leggere subito variazioni in aumento (debolmente crescente)</p> |
| Superficie principale | <p>Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11) ed individuato nel valore minimo dei prezzi medi delle u.i. di comparazione per tener conto della non proporzionalità dei prezzi in funzione della estensione superficiale della u.i.</p> <p>Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.</p> |
| Superfici secondarie | <p>Per tener conto delle differenti caratteristiche delle u.i. comparabili rispetto al Sujet relativamente alla dotazione di superfici secondarie (cantine, soffitte, garage, posto auto, balconi e terrazze, corti esclusive e giardini, ecc...) si è preso in considerazione il prezzo marginale di dette superfici stimato e calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11).,</p> <p>Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.</p> |
| Servizi igienici | <p>Il prezzo marginale di un servizio igienico è pari all'incremento di valore di un immobile che dispone di un ulteriore servizio igienico. Il prezzo marginale è stato valutato in base al costo di impianto e realizzazione di un bagno all'attualità, deprezzato per il periodo trascorso tra la data vetusta dell'abitazione e quella di stima (25%) da cui si è ricavato il valore di € 5000.00</p> <p><i>Tutti gli appartamenti sono dotati di un solo servizio igienico</i></p> |
| Impianto di riscaldamento o climatizzazione | <p>Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità.</p> <p>Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza.</p> <p>La presenza o meno dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE</p> <p><i>Nel caso in esame tutte le u.i. sono dotate di impianto di riscaldamento, ma per quella oggetto di stima detto impianto non è funzionante attualmente per mancanza di utenza e generatore, per questo motivo si è considerato non presente per tener conto dei costi necessari di riattivazione e adeguamento</i></p> |
| Impianto di condizionamento | <p>Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità.</p> <p>Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza</p> <p>La presenza o meno dell'impianto di raffrescamento estivo è stata constatata dalla consultazione APE</p> <p><i>Nel caso in esame nessun immobile è dotato</i></p> |
| Classe energetica | <p>Al fine di tener conto della influenza e appetibilità del mercato rispetto alle diverse prestazioni energetiche delle u.i. prese a confronto, abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>stima di un costo medio al mq di superficie per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. A03. - All. 11)</p> |
| <p>Stato di manutenzione della unità immobiliare</p> | <p>Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente lo stato di deperimento dell'u.i. Per tener conto delle differenze di stato manutentivo tra Subjet e beni comparabili abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima. Il costo degli interventi edili per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari ad un valore unitario €/mq. Come specificato nelle (Tab. A01- All. 11) per ciascun scaglione individuato. Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni.</p> |
| <p>Stato di manutenzione dell'edificio</p> | <p>Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive degli edifici di ubicazione delle u.i. comparabili confrontandole con l'edificio del Subjet- Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo, per passare da un livello al successivo superiore/inferiore, pari ad una incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare presa in esame. (Tab. A02- All. 11). Tale confronto è stato effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e visionando le immagini ricavabili da una ricerca sul web eventualmente mediante sopralluogo specifico per rilevare visivamente lo stato di manutenzione esterno. <i>Per l'immobile oggetto di stima, che attualmente si trova in stato di cattiva manutenzione in particolare delle facciate, nella valutazione e comparazione è stata considerata una condizione di manutenzione normale ed ordinaria in quanto sono già state deliberate le spese di manutenzione dell'edificio. Per tener conto dello stato attuale effettivi sono state detratte le spese effettive preventivate di manutenzione straordinaria già deliberate.</i></p> |
| <p>Livello di piano</p> | <p>Abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato della u.i. (Tab. A06 - All. 11). In assenza di ascensore un immobile a parità delle altre caratteristiche, ha un valore minore all'aumentare del piano di posizione. Si è stimato un deprezzamento percentuale in funzione della collocazione altimetrica delle u.i. comparabili in rapporto al Subjet</p> |
| <p>Tipologia</p> | <p>Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche tipologiche delle u.i. (abitazioni civili, di tipo economico, ville e villini) che possono concretizzarsi tra il Subjet e le u.i. comparabili, specialmente quando la ricerca di mercato offre scarsi risultati, si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale tra le diverse tipologie attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All. 11).</p> |

| | |
|--------------------------------------|---|
| | Nel caso in esame tutti gli immobili sono costituiti dalla stessa tipologia, detto parametro risulta quindi ininfluente . |
| Funzionalità | <p>Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributivo - funzionali delle u.i. presa a comparazione sono prese in considerazione cio le seguenti caratteristiche:</p> <p>Dimensioni ambienti e forma: valuta la dimensione e forma degli ambienti principali esistenti;</p> <p>Funzionalità planimetrica: organizzazione planimetrica, presenza di zone morte o aree poco funzionali, eccessivi disimpegni ecc...</p> <p>Luminosità: viene valutata in funzione della posizione e ampiezza delle finestre;</p> <p>Presenza di zone morte: valuta La presenza di zone poco funzionali, quantità di disimpegni, ripostigli ecc...</p> <p>Funzionalità altimetrica: Dislocazione altimetrica degli spazi (appartamento su un livello o più livelli), accesso autonomo o in comune ecc..</p> <p>Servizi igienici: Dimensione, forma, collocazione, qualità dei servizi igienici</p> <p>Rapporto con gli spazi esterni: Presenza, dislocazione e funzionalità degli spazi esterni, giardini, balconi e terrazze</p> <p>La (Tab. B02 - All 11) combinando i precedenti fattori restituisce un livello di funzionalità complessivo della u.i.</p> <p>Si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale del valore di un immobile per ogni variazione di livello.</p> |
| Pregio | <p>Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato in relazione all'immagine pubblica, di aspetto architettonico e /o storicità di un edificio si sono stabiliti quattro livelli valutando un incremento/decremento percentuale sul valore dell'immobile rispetto alla situazione ritenuta ordinaria (Tab.C05- All 11)</p> <p>Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati dallo stesso livello di pregio dell'edificio, detto parametro risulta quindi ininfluente.</p> |
| Posizione urbana/territoriale | <p>Si è tenuto conto della diversa appetibilità del mercato in relazione ubicazione urbana e territoriale degli immobili mediante la stima della variazione (a parità di tipologia del Subjet), percentuale tra le diverse zone attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All 11).</p> <p>Nel caso in esame tutte le unità immobiliari ricadono nella stessa zona OMI.</p> |

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, nel caso in esame tenuto conto che tutte le u.i. sono classificate nello **stesso gruppo tipologico** sono:

la **superficie principale** della unità immobiliare, **le superfici secondarie**, la **classe energetica**, lo **stato di manutenzione del fabbricato**, il **livello di piano**; mentre risulta

uniforme lo stato di manutenzione delle u.i.

Inoltre non si sono rilevate differenze relativamente alle alte caratteristiche: pregio dell'edificio. la posizione urbana/territoriale.

Tutte le u.i sono dotate di un solo servizio igienico e mancano di impianto di climatizzazione.

Si sono considerate le differenza anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di **servizi igienici** (uguale per tutte le u.i) , impianto di **condizionamento estivo** (mancante per tutte le u.i) , **impianto di riscaldamento** , mentre risulta uniforme la funzionalità delle u.i.,

Si è valutata inoltre il diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando di conseguenza i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che nel caso in esame risultato tendenzialmente **debolmente in crescita**.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab.

05- All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto , per cui si ottiene quanto esposto nella sottostante tabella:

| | |
|--|--------------|
| Valore di mercato del bene | €. 78.999,56 |
| Spese per la regolarizzazione edilizia | €. 0.00 |
| Debiti condominiali pregressi e spese straordinarie deliberate | €. 19.513,44 |
| Valore netto di mercato dell'immobile | €. 59.486,12 |

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Superficie commerciale dell'immobile | 72.55 mq |
| Prezzo al metro quadro dell'immobile | 1084,41 €/mq |

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

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti che difficilmente, avranno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento. Inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta può essere stimato in maniera analitica in relazione al prezzo di mercato, mediante due metodi:

- **metodo finanziario** finalizzato ad attualizzare le maggiori spese e mancati guadagni che l'aggiudicatario deve sostenere rispetto ad un acquirente che agisca nel mercato libero, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 del c.p.c.
- **metodo del confronto** che viene sviluppato attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione di beni pignorati simili rispetto al valore di mercato mediante l'applicazione di metodi statistici basati su un campione di riferimento significativo.

Nel caso in esame procediamo utilizzando il **metodo finanziario** partendo dall'ipotesi che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e la presa di possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione delle difficoltà di presa di possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile) si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Nello specifico assumiamo come riferimento il primo incanto (il prezzo a base d'asta si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso) prendendo in esame i seguenti periodi di tempo:

- A) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come in tabella
- B) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella
- C) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene.

In questo intervallo si può assumere :

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase espansiva e negativo in fase di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi debolmente in crescita (3.39 %) .
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente si assume il valori dell'**1%** annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente pari al **4,82%**
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendistato ultimo disponibile (11/2024) pari **2.978%**.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore pari al **7%**

tenuto conto delle tipologia abitativa e la non presenza di difformità edilizie .

Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato definito mediante la stima.

In base allo sviluppo dei calcoli effettuati (vadi **tab. A**) lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari a circa **10.28%** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato del bene | €. 78.999,56 |
| Spese per la regolarizzazione edilizia | €. 0.00 |
| Debiti condominiali pregressi e spese straordinarie deliberate | €. 19.513,44 |
| Deprezzamento a base d'asta | € 8.121,59 |
| Prezzo a base d'asta stimato | €. 51.364,53 |

per cui il valore a base d'asta si assume, con le dovute approssimazioni:

€. 51.365,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie, lo stato di manutenzione.

Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile.

A disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per

l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Livorno li, 13/06/2025

IL CONSULENTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Allegati:

- n°01 Decr. nomina ,verb. Giuramento
- n°02 Verbale di accesso e sopralluogo
- n°03 Estratto di mappa, Planimetria Catastale
- n°04 Visure Catastali;
- n°05 Ispezioni Ipotecarie :- Note.
- n°06 Documentazione fotografica;
- n°07 Planimetrie di rilievo: stato di rilievo
- n° 08 Estratti Pratiche edilizie
- n° 09 Verifica esistenza contratti di locazione
- n° 10 Stima delle opere di rimessa in pristino
- n° 11 Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili
Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta
- n° 12 Ricevute invio dell'elaborato peritale alle parti intervenute
- n° 13 Perizia di stima in versione privacy.