

TRIBUNALE DI LIVORNO  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO DI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO N.1943/1998

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In riferimento alla procedura ascritta ad alla notifica d'incarico del 06/06/2019, con accettazione del il perito in data 08/06/2019, si ricorda il quesito formulato, finalizzato alla redazione di un'integrazione a quanto già depositato agli atti nel maggio 2009 e successiva integrazione dell'ottobre 2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

a) **QUESITO:** *(lo stimatore provveda a)*

- ① aggiornare la stima
- ② dare una compiuta descrizione dei tre immobili siti in via Lamarmora
- ③ [...] indicando altresì da chi sono occupati

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

b) **PREMESSA**

Quanto segue in premessa riassume i contenuti e le ragioni esposte nell'istanza del 21/06/2019, a tutt'oggi rimasta senza risposta, depositata dal perito che scrive presso la cancelleria telematica competente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dall'analisi della documentazione catastale relativa alle 3 (tre) unità residenziali interessate dalla presente procedura concorsuale, tutte di proprietà i e, congiuntamente, a formare la totalità di un palazzina, in linea ed a filo strada, di tre piani fuori terra, posta in via Lamarmora nn.cc.15-17 a Livorno, scaturirebbe la necessità, al fine di favorirne la vendita, di una diversa individuazione catastale, rispetto a quanto attualmente agli atti del NCEU di Livorno. Si precisa, allo scopo, che ciascuna delle tre unità abitative predette occupa, singolarmente, l'intera superficie del rispettivo livello di piano di appartenenza. Mentre, però, l'unità posta al piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

risulta accessibile da piano strada indipendentemente dalle altre (n.c.15), quest'ultime, poste rispettivamente al primo ed al secondo piano dell'edificio, sono servite da vano scala, interno al fabbricato e funzionale ad entrambe, corrispondente ad altro portone stradale (n.c.17). Tale vano-scala, in particolare, pur confacendosi quale bene comune, posto al servizio delle due unità residenziali servite, non è mai stato identificato con una propria identità autonoma (tipicamente Bene Comune Non Censibile o BCNC), bensì graficamente riportato, per la porzione di esso corrispondente a ciascun livello di piano, come facente parte dell'unità residenziale ivi rappresentata.

Non potendo prescindere dall'eventualità di una vendita separata nonché temporalmente differita di ciascuno dei tre lotti identificati, sebbene sia evidente il configurarsi di vera e propria servitù apparente, potrebbe essere opportuna la redistribuzione di tutte le unità catastali rappresentate nella particella di appartenenza dell'edificio interessato da questa procedura, che, pur mantenendo inalterata la composizione e la giacitura delle tre unità abitative esistenti, fornisca identità catastale autonoma al predetto vano scala, garantendone da subito l'utilizzo comune da parte dei beni immobili serviti, quindi l'accesso a ciascuno di essi.

**c) RIEPILOGO RISPOSTE AI QUESITI (dettaglio sintetico)**

Nel rimandare ai successivo comma d) per una lettura analitica delle risposte ai quesiti formulati, se ne riassume di seguito i contenuti più salienti:

**questo n.1. (lo stimatore provveda a) [...] aggiornare la stima**

	Valore di mercato	Valore a Base d'asta
Lotto n.1 (P.2°)	€ 90.000,00	€ 76.000,00
Lotto n.2 (P.1°)	€ 238.000,00	€ 201.000,00
Lotto n.3 (P.T.)	€ 243.000,00	€ 203.000,00



**Questo n.2 (lo stimatore provveda a) (...) dare una completa descrizione dei tre immobili siti in via Lamarmora**

**LOTTO N.1:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile, tramite vano scala interno all'immobile, dall'ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.4, cat.A2/2a, consistenza 5 vani, rendita €.632,66;

**Composizione:** ingresso-soggiorno, pranzo, una camera doppia, un vano di circa 8 mq, bagno, cucinotto, veranda e due ripostigli, dei quali uno di più ampie dimensioni, accessibile dalla veranda, l'altro, esterno all'unità abitativa, accessibile dal ripiano del vano scala di accesso.

**Superficie:** 70,63 mq. di superficie commerciale

**LOTTO N.2:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano primo dell'immobile di cui costituisce porzione, accessibile dall'ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.3, cat.A2/2a, consistenza 7 vani, rendita €.885,72;

**Composizione:** ingresso-disimpegno, pranzo, cucina, soggiorno (vano doppio), piccolo disimpegno, due camere, bagno, terrazza di oltre 17 mq, e due ripostigli.

**Superficie:** 146,29 mq. di superficie commerciale



**LOTTO N.3:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile da ingresso stradale posto al n.15 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.5, cat.A2/3a, consistenza 8 vani, rendita €1.198,18; ut

**Composizione:** ampio ingresso, un grande vano, variamente articolato, avente funzione di grande disimpegno centrale sul quale si affacciano quattro vani di abitazione, la cucina abitabile, due locali wc, un ripostiglio e la corte esclusiva di oltre 40 mq. Completa la proprietà una piccola chiostra ad uso esclusivo.

**Superficie:** 196,16 mq. di superficie commerciale

**Quesito n.3. (lo stimatore provveda a) [...] indicando altresì da chi sono occupati**

**Lotto n.1:** libero

**Lotto n.2:** occupato dall' che vi abita con

**Lotto n.3:** occupato in virtù di contratto di comodato gratuito tacitamente rinnovato ogni nove anni, con prossima scadenza al 01 marzo 2023

**d) RISPOSTE AI QUESITI (dettaglio analitico)**

**1** (lo stimatore provveda a) [...] aggiornare la stima

**AGGIORNAMENTO DEL PARAMETRO UNITARIO DI STIMA**

L'andamento del mercato immobiliare nella zona presso cui insistono le tre unità abitative periziate, osservazione effettuata consultando alcune delle usuali fonti di riferimento in materia (O.M.I. - Agenzia delle Entrate, Centro studi Tecnocasa, Immobiliare.it, Borsinoimmobiliare.it) e focalizzata sul periodo

intercorso tra l'ottobre 2016 ed i primi mesi del corrente anno, hanno segnalato una prima fase di tendenza al ribasso dei prezzi per mq costruito più lieve rispetto alle annualità precedenti, alla quale, però, dal periodo di marzo-aprile 2018 è seguito un lieve, ma costante rialzo. Tra le varie fonti di riferimento citate, tutte più o meno coincidenti tra loro ed esprimenti una percentuale d'incremento finale, rispetto al 2° semestre 2016 e riferito all'attualità, pari al +3,50% del prezzo per mq/costruito, si diversifica parzialmente l'andamento statistico del Centro studi Tecnocasa, riportante un differenziale percentuale, sempre riferito al medesimo periodo storico, pari al 6,5% circa. Non potendo ignorare tale, seppur lieve, scarto percentuale, probabilmente dovuto ad una diversa metodologia di rilevamento statistico, si è ritenuto ragionevole mediare i due valori suddetti, applicando un aggiornamento percentuale del +5,00% agli importi già espressi (vedi integrazione dell'ottobre 2016).

#### VALUTAZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO E DEI COSTI DI RIPRISTINO

Il sopralluogo, effettuato in data 19 giugno 2019 presso le tre unità immobiliari interessate, ha, di fatto, confermato le precarie condizioni di manutenzione dell'appartamento posto al secondo piano (lotto n.1), nel quale la cattiva manutenzione dell'intera copertura soprastante ha provocato importanti infiltrazioni di acqua meteorica, con diffuse efflorescenze di muffa sui soffitti dei vani, nonché causato il distacco di alcune porzioni d'intonaco da quest'ultimi. Sempre nella medesima unità immobiliare, rispetto a quanto rilevato nel precedente sopralluogo (anno 2016), è stata notata la comparsa di alcune lievi, ma diffuse fessurazioni nella parete perimetrale est della cucina, in corrispondenza dell'innesto con il piano della copertura, a motivo, forse, dell'imperfetta esecuzione di un intervento manutentivo, che, secondo quanto affermato dalla proprietà, sarebbe stato recentemente apportato per ridurre l'infiltrazione di acqua meteorica nei locali sottostanti (apposizione di scossalina perimetrale in rame al confine est tra la copertura dell'edificio interessato e la parete perimetrale del ben più alto edificio a questo adiacente).

Nell'appartamento posto al primo piano (Lotto n.2), in corrispondenza della parete esterna nord e della parete interna sud nel vano soggiorno, sono state, inoltre, riscontrate alcune fessurazioni isolate, già individuate nel precedente sopralluogo e rimaste pressoché invariate, presumibilmente dovute ad un assestamento fondale, causato, forse, dai lavori di edificazione circostante recentemente ultimati, come pure, più semplicemente, da movimenti naturali del suolo sottofondale medesimo.

Il sopralluogo, infine, ha confermato la presenza di notevole umidità di risalita, per uno sviluppo verticale di circa 1,00 ml., nel paramento murario del vano scala (parete perimetrale ovest) ed, in parte, nella prosecuzione di questo all'interno dell'appartamento posto al piano terra (Lotto n.3), presumibilmente dovuta all'imperfetta se non inesistente impermeabilizzazione del tratto fondale dello stesso. Tale ammaloramento è risultato parzialmente, ma solo superficialmente mitigato da un recente intervento di pitturazione delle parti interessate.

Nel ricordare le rispettive quote millesimali, proprie di ciascuna delle unità immobiliari periziate, come già calcolato nel rapporto integrativo dell'ottobre 2016, e cioè:

- Lotto n.1 (piano 2°) = 148,43‰
  - Lotto n.2 (piano 1°) = 325,70‰
  - Lotto n.3 (piano 3°) = 525,87‰
- 1.000,00‰

si procede, di seguito, ad aggiornare i costi di manutenzione e riparazione, già a suo tempo espressi (rif. Regione Toscana - Prezziario Ufficiale di Riferimento - ed. 2019)

- *ripristino della copertura* comprensivo di: smontaggio del tetto in legno e laterizio e accatastamento del materiale al piano di appoggio; fornitura e apposizione di membrana impermeabilizzante posta a fiamma; rifacimento di manto di copertura con utilizzo di materiale

precedentemente smontato ed eventuale sostituzione di tegole con elementi nuovi (ipotesi 30% di elementi da sostituire)

<b>Costo unitario</b>	€. 115,93/mq
<b>Quantità di calcolo</b>	103,00 mq
<b>x 103,00 mq.</b>	<b>€ 11.940,79</b>

- **ripristino solaio di sottotetto** comprensivo di: demolizione struttura esistente (escluso profilati metallici originari) e successivo rifacimento di solaio in acciaio e laterizio con il riutilizzo dei profilati originari; apposizione di intonaco civile e verniciatura a tempera lavabile per interni applicata sui soffitti interessati

<b>Costo unitario</b>	€. 87,98/mq
<b>Quantità di calcolo</b>	57,71 mq
<b>€ 87,98 x 57,71 mq.</b>	<b>€ 5.077,33</b>

- **deumidificazione parete ovest** comprensiva di rifacimento dell'intonacatura con intonaco antiumido macroporoso, antiefflorescenze, compreso asportazione completa dell'intonaco preesistente, spazzolatura ed idrolavaggio della muratura; stesura della rasatura superficiale tirata a frattazzo o rasata e successiva tinteggiatura con vernice, a calce o silicati, traspirante (h.2,00 ml dallo spiccato del pavimento).

<b>Costo unitario</b>	€. 90,34/mq
<b>Quantità di calcolo</b>	24,00 mq
<b>€ 90,34 x 24,00 mq.</b>	<b>€ 2.168,16</b>

**totale: € 11.940,79 + € 5.077,33 + € 2.168,16 = € 19.186,28**

Si ricorda, inoltre, che nel triennio trascorso dal precedente rapporto di valutazione non è stato apportato alcun intervento manutentivo atto alla mitigazione delle cause di deterioramento allora individuate; è, pertanto, lecito

supporre che il grado di ammaloramento delle strutture interessate sia inevitabilmente peggiorato. Si è ritenuto ragionevole tenere conto di ciò, oltre che della compensazione dei costi di trasporto e smaltimento del materiale di risulta, applicando un incremento percentuale del 10% ai costi d'intervento suaccennati:

**Costo totale intervento manutentivo: € 21.104,91**

**Ripartizione millesimale dei costi**

- Lotto n.1 (piano 2°) = € 21.104,91 x 148,43‰ = € 3.132,60
- Lotto n.2 (piano 1°) = € 21.104,91 x 325,70‰ = € 6.873,87
- Lotto n.3 (piano 3°) = € 21.104,91 x 525,87‰ = € 11.098,44

Totale costi € 21.104,91

**VALUTAZIONE DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DOVUTI**

In relazione allo stato di diritto relativo all'unità immobiliare di cui al lotto n.2 (piano primo), si ricorda che l'appartamento è stato oggetto di condono, concluso positivamente per il verificarsi del silenzio-assenso, come da comunicazione n.prot.603214 del 26/02/2009 rilasciata dall'Amministrazione. Nella tavola grafica riportante lo stato di fatto, però, il vano esterno, posto alla testata est della terrazza condonata, precedentemente indicato come locale wc, viene classificato come ripostiglio. Nella visita peritale, viceversa, è stato rilevato che l'allestimento di tale vano è, in effetti, quello di locale wc. In base a quanto detto, non potendo licenziare tale difformità come semplice errore formale, commesso nel redigere la tavola grafica relativa allo stato di fatto della presente istanza di condono, è lecito supporre, data la difformità con l'oggetto del condono, che tale allestimento risulti insanabile e, quindi, debba essere rimosso. I presunti costi di ripristino sono valutati in ragione di €.1.000,00.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare posta al piano terra (lotto n.3), per la quale, sarebbe stato certificato dalla stessa Amministrazione Comunale il verificarsi del SILENZIO-ASSENZO, risulterebbe ancora inevaso il pagamento degli



oneri di urbanizzazione, dovuti per l'importo complessivo di €8.764,44 (calcolo aggiornato in data 27/10/2016 dall'Amministrazione Comunale, rispetto a quanto riportato nella precedente relazione del maggio 2009). Nei fascicoli referenti le istanze di condono relative alle altre due unità abitative (lotto n.1 e lotto n.2), viceversa, oltre alla certificazione del verificarsi del SILENZIO-ASSENZO non è stata trovata traccia di analoga richiesta, che, pertanto, seppure limitatamente a tali beni immobili, deve intendersi, fino a prova contraria, già assolta.



Sempre per quanto concerne il lotto n.3, inoltre, occorrerà depositare pratica DOCFA agli atti del NCEU di Livorno, a motivo del mancato aggiornamento della relativa planimetria catastale (modifiche apportate nella struttura di uno dei locali igienici dell'abitazione a seguito dell'intervento autorizzato con art.26 L.47/85 n.prot.30023 del 16/08/1994). I presunti costi di allineamento dovuti sono quantificati in ragione di €500,00.



## AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

### LOTTO N.1



Applicando l'aggiornamento percentuale del parametro unitario di calcolo suddetto, pari a +5,00%, il valore di stima già espresso con l'integrazione dell'ottobre 2016 deve intendersi così aggiornato: €100.327,75 x 105% = €105.344,14. Per tenere conto dell'ulteriore vetustà nel frattempo maturata, unita al cattivo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso, al 10% di abbattimento precedentemente espresso si è ritenuto equo applicare un ulteriore abbattimento del 1,5% (0,5% per ogni ulteriore anno trascorso dalla data del precedente documento integrativo dell'ottobre 2016). Il valore sarà pari a €105.344,14 x 88,5% = €93.229,56. Alla somma così determinata occorre, infine, togliere la quota parte di spesa stimata per le riparazioni alla copertura e per la



deumidificazione predetti. La cifra pari a € 93.229,56 - € 3.132,60 = € 90.096,96, arrotondata a

€ 90.000,00

(diconsi euro ottantottomila/00) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene.

**LOTTO n.1 - VALORE A BASE D'ASTA:** la somma pari a (€ 93.229,56 x 0,85) - € 3.132,60 = € 76.112,53 arrotondata a

€ 76.000,00

(diconsi euro settantaseimila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene.

## LOTTO N.2

Applicando l'aggiornamento percentuale del parametro unitario di calcolo suddetto, pari a +5,00%, il valore di stima già espresso con l'integrazione dell'ottobre 2016 deve intendersi così aggiornato: € 264.342,65 x 105% = € 277.559,78. Per tenere conto dell'ulteriore vetustà nel frattempo maturata, unita al cattivo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso, al 10% di abbattimento precedentemente espresso si è ritenuto equo applicare un ulteriore abbattimento del 1,5% (0,5% per ogni ulteriore anno trascorso dalla data del precedente documento integrativo dell'ottobre 2016). Il valore sarà pari a € 277.559,78 x 88,5% = € 245.640,41. Alla somma così determinata occorre, poi, togliere il costo da sostenere per il ripristino dello stato di diritto relativo ad uno dei due vani esterni (vano est - vedi sopra), già quantificato in ragione di € 1.000,00, nonché la quota parte di spesa stimata per le riparazioni alla copertura e per la deumidificazione della parete ovest. La cifra pari a € 245.640,00 - (€ 1.000,00 + € 6.873,87) = € 237.766,13, arrotondata a

€ 238.000,00

(diconsi euro duecentotrentottomila/00) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene.

**LOTTO n.2 - VALORE A BASE D'ASTA:** la somma pari a (€ 245.640,00 x 0,85) - (€ 1.000,00 + € 6.873,87) = € 200.920,13 arrotondata a

**€ 201.000,00**

(diconsi euro duecentounomila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene.

### **LOTTO N.3**

Applicando l'aggiornamento percentuale del parametro unitario di calcolo suddetto, pari a +5,00%, il valore di stima già espresso con l'integrazione dell'ottobre 2016 deve intendersi così aggiornato: € 316.547,93 x 105% = € 332.375,33. Per tenere conto dell'ulteriore vetustà nel frattempo maturata, unita al cattivo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso, al 10% di abbattimento precedentemente espresso si è ritenuto equo applicare un ulteriore abbattimento del 1,5% (0,5% per ogni ulteriore anno trascorso dalla data del precedente documento integrativo dell'ottobre 2016). Il valore sarà pari a € 332.375,33 x 88,5% = € 294.152,16.

#### *Valutazione abbattimento per indisponibilità dei beni*

Contrariamente a quanto già riportato, poiché precedentemente non segnalato dall'Agenzia delle Entrate, la nuova interrogazione effettuata presso l'archivio dell'Ente, ha confermato l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito, ivi registrato al n.2060 serie 3 in data 13/03/1996, in vigore dal 01/03/1996 e tacitamente rinnovato ogni nove anni, con prossima scadenza, quindi, al 01 marzo 2023. Alla data del sopralluogo peritale l'appartamento è risultato occupato dagli stessi soggetti comodatari in virtù del suddetto contratto. Poiché gratuito, non esprime, cioè, alcun reddito di utilizzo, risulta difficile in

questa sede valutare analiticamente l'abbattimento da applicare al valore di mercato del medesimo bene, calcolato in regime di immediata disponibilità, se non scontare all'attualità gli affitti che non potranno essere percepiti, calcolandone l'importo fino alla scadenza del contratto di comodato suddetto.

Basandosi su valori sotto riportati:

*periodo residuo di validità comodato: 45 mesi (n = 3,75 anni)*

*affitto medio applicato nell'area: €5,10/mq*

*tassi medio di rendimento da locazione rilevato nell'area: 5,00% (r)*

*superficie di calcolo: 196,16 mq*

con la consapevolezza che, usualmente, i canoni di affitto sono corrisposti anticipatamente, è stato calcolato il canone annuo lordo. Applicando, quindi, la formula della matematica finanziaria di calcolo delle annualità a rate costanti anticipate, abbiamo il reddito lordo annuo

$$R_L = R_M \cdot (12 + 6,5 \cdot r\%) = \text{€}12.325,00$$

dal quale, sottraendo i naturali costi d'esercizio, si ottiene l'ammontare del reddito netto dell'unità immobiliare, pari a ~ €9.243,75/anno ( $R_N$ ). Applicando, quindi, la formula di matematica finanziaria per il calcolo dell'accumulazione iniziale di rate costanti posticipate, limitate al periodo di validità del suddetto comodato, avremo

con  $q = r + 1$

$$V = R_N (q^n - 1) / r q^n \rightarrow 9.243,75 \times (1,05^{3,75} - 1) / (0,05 \times 1,05^{3,75}) = \text{€}30.911,31$$

pari a circa il 10,51% del valore di mercato del bene, espresso in regime di piena disponibilità. Sulla base di quanto sopra il valore di mercato del bene, poiché occupato, deve intendersi pari a €294.152,16 - €30.911,31 = €263.240,85

Alla somma così determinata occorre, poi, togliere il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale, già quantificato in €500,00, il pagamento degli oneri concessori in sanatoria non ancora corrisposti, per l'ammontare



complessivo di € 8.764,44, nonché la quota parte di spesa stimata per le riparazioni alla copertura e per la deumidificazione della parete ovest. La cifra pari a € 263.240,85 - (500,00 + € 8.764,44 + € 11.098,44) = € 242.877,97, arrotondata a



€ 243.000,00



(diconsi euro duecentoquarantatremila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato corrente del bene.



**LOTTO n.3 - VALORE A BASE D'ASTA:** la somma pari a € 263.240,85 x 0,85 - (€ 500,00 + € 8.764,44 + € 11.098,44) = € 203.391,84 arrotondata a



€ 203.000,00

(diconsi euro duecentotremila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene.



**AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA: CONCLUSIONI**



In risposta al presente quesito, si riassume, di seguito, il valore aggiornato di ciascun singolo lotto di vendita:



	Valore di mercato	Valore a Base d'asta
Lotto n.1 (P.2°)	€ 90.000,00	€ 76.000,00
Lotto n.2 (P.1°)	€ 238.000,00	€ 201.000,00
Lotto n.3 (P.T.)	€ 243.000,00	€ 203.000,00



② (lo stimatore provveda a) [...] dare una compiuta descrizione dei tre immobili siti in via Lamarmora

Oggetto del presente documento sono tre appartamenti di civile abitazione, costituenti, unitamente ad un vano scala, la totalità di un immobile di tre piani fuori terra, in linea ed a filo strada, sito in via gen. Lamarmora nn.15-17 a Livorno. La figura sotto riportata nell'illustra meglio l'ubicazione in seno all'edificato dell'abitato urbano:



fonte: <http://maps.google.it>

#### DESCRIZIONE DELL'AMBITO URBANO

Come visibile nell'immagine sopra riportata, l'area su cui insiste l'edificato interessato dalla presente procedura concorsuale e collocato in posizione centrale, al margine nord-ovest del cuore della Livorno storica, nell'area compresa tra i fossi cittadini e il percorso dell'antica strada delle Spianate. La zona, urbanisticamente



satura e ben servita, anche per quanto riguarda la dotazione di trasporti pubblici, è caratterizzata da un tessuto edilizio abbastanza caotico, composto da edifici residenziali multipiano, disposti a cortina ed a filo strada, frammisti a insediamenti ad uso produttivo-artigianale ormai datati, parte dei quali in fase di recupero ristrutturativo, secondo le previsioni urbanistiche vigenti. Adiacentemente all'immobile interessato, in particolare, è stato recentemente ultimato un ampio intervento di nuova edificazione residenziale, finalizzato alla riqualificazione dell'intera area.



#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**



Fabbricato multipiano, in linea e a filo strada, presumibilmente costruito agli inizi del XX secolo, con struttura in muratura portante, copertura a tetto con manto di laterizio, converse e discendenti di gronda in lamierino zincato, prospetti intonacati e, in parte, tinteggiati. L'accesso alle due unità immobiliari presenti rispettivamente al primo (lotto n.2) e al secondo piano (lotto n.1) dell'edificio è garantito da un vano scala interno all'immobile, direttamente accessibile dal portoncino stradale, realizzato in massello di legno lucidato, corrispondente al numero civico 17 di via Lamarmora. L'unità abitativa posta al piano terra (lotto n.3) è, invece, accessibile tramite portoncino stradale esclusivo, realizzato con ante in legno laminato su telaio in profilato metallico verniciato, corrispondente al numero civico 15 della medesima via. L'immobile è privo di ascensore. Gli infissi esterni, finestre e porte-finestra, tutte dotate di persiana alla fiorentina, in parte mancanti, sono realizzati in legno verniciato e sono risultati in cattive condizioni di manutenzione. Il vano-scala comune, di accesso alle due unità poste ai piani superiori dell'edificio, presenta gradini con pedata e sottogrado rivestiti in marmo; medesima finitura per la zoccolatura perimetrale apposta alle pareti delle rampe. Il fabbricato, nel suo complesso si presenta in precarie condizioni di manutenzione. L'immobile non dispone di spazi esclusivi per la sosta-auto.



**FORMALITÀ IPOTECARIE (AGGIORNAMENTO)**

Oltre a confermare quanto riportato nella documentazione già depositata agli atti, la nuova verifica ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno ha evidenziato l'esistenza delle seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE n.3156 del 27/03/2012, sentenza dichiarativa di fallimento**

- **contro:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per l'intera quota \_\_\_\_\_ dei beni  
rappresentati nei tre lotti qui esposti
- **a favore:** Massa dei creditori del fallimento \_\_\_\_\_
- **oggetto:** unità immobiliari tutte rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17A (divenuto foglio 18), part.1263 – rispettivamente sub.5, sub.3, sub.4, oltre ad altri beni

**2. ISCRIZIONE n°2771 del 05/10/2017, rinnovo d'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo - formalità di riferimento: Iscrizione n.2615 del 22/10/1997 richiesta da \_\_\_\_\_ (subentrata al \_\_\_\_\_**

- per acquisto pro-soluto e in blocco di crediti maturati da quest'ultima)**
- **contro:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per l'intera quota \_\_\_\_\_ lei beni  
rappresentati nei tre lotti qui esposti.
- **a favore:** \_\_\_\_\_
- **oggetto:** unità immobiliari tutte rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 18, part.1263 rispettivamente sub5, sub.3, sub.4, oltre ad altri beni



3. ISCRIZIONE n°2878 del 16/10/2017, *rinnovo d'ipoteca giudiziale* per decreto ingiuntivo - formalità di riferimento: Iscrizione n.2669 del 28/10/1997 richiesta da (subentrata a per modifica denominazione e compagine sociale)

- **contro:**

per l'intera quota ; dei beni

rappresentati nei tre lotti qui esposti

- **a favore:**

- **oggetto:** unità immobiliari tutte rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17A (divenuto foglio 18), part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.), sub.3, sub.4, oltre ad altri beni

#### DESCRIZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di unità immobiliari autonome, ciascuna propriamente identificata presso il N.C.E.U. di Livorno (vedi dopo), si è ritenuto ragionevole formare tre distinti lotti di vendita, in ognuno dei quali identificare ciascun appartamento, oltre alla relativa quota parte di superfici comuni. Più precisamente:

**LOTTO N.1:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile, tramite vano scala interno all'immobile, dall'ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.4, cat.A2/2a, consistenza 5 vani, rendita €.632,66;

**Composizione:** ingresso-soggiorno, pranzo, una camera doppia, un vano di circa 8 mq, bagno, cucinotto, veranda e due ripostigli, dei quali uno di più ampie dimensioni, accessibile dalla veranda, l'altro, esterno all'unità abitativa, accessibile dal ripiano del vano scala di accesso.

**Superficie:** 70,63 mq. di superficie commerciale

**Descrizione:** si riporta, di seguito, quanto già indicato nel precedente rapporto di valutazione, poiché, da allora, rimasto invariato:

- **pavimenti:** in mattonelle di graniglia di marmo e cemento colorato in pasta, nella cucina, nelle due camere e nel ripostiglio accessibile dalla veranda; in mattonelle di grès rosso nella veranda; in mattonelle di monocottura ceramica colorata a decoro in tutti i restanti ambienti dell'abitazione
- **rivestimenti:** zoccolino perimetrale in marmo ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite; davanzali e soglie in marmo; piastrellatura in ceramica colorata a decoro alle pareti della cucina (h.180 cm.), disposta a tutt'altezza, nel formato 20x20 cm. monocolori rifinito a decoro, alle pareti del locale da bagno. Tutte le pareti dei vani di abitazione sono risultate intonacate a civile e tinteggiate a tempere lavabili.
- **dotazioni igieniche:** il locale igienico è dotato di lavabo a colonna, vaso wc, bidet in vetrochina colorata, vasca in acciaio smaltato.
- **infissi:** porte interne del tipo a battente con anta e coprifili rivestiti con sfoglia di legno lucidato. Il portoncino caposcala d'accesso all'abitazione è risultato in massello di legno verniciato internamente / lucidato esternamente.
- impianti **esclusivi:** l'appartamento è dotato di citofono, apri-porta, impianto idrico, impianto elettrico. Non esisterebbe alcun impianto di riscaldamento (il riscaldamento domestico sarebbe stato assicurato tramite una stufa collocata internamente all'appartamento medesimo)

**Stato generale di manutenzione:** scadente



**Osservazioni:** i soffitti della presente unità immobiliare sono risultati affetti da abbondanti infiltrazioni di acqua meteorica, causa il dissesto della copertura soprastante, rese evidenti dalla presenza di estese macchiature di umidità, nonché distacchi d'intonaco in quasi tutti i vani dell'appartamento. Il danneggiamento, sicuramente dovuto alla mancata manutenzione negli anni, potrebbe essere stato accentuato dalla eliminazione di una grossa pianta rampicante, prima infestante l'intera parete ovest della palazzina, come pure la copertura della stessa. Per quanto riguarda lo stato manutentivo, riscontrato con il recente sopralluogo, si rimanda a quanto già descritto alla sezione VALUTAZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO E DEI COSTI DI RIPRISTINO (vedi risposta al quesito n.1).

**LOTTO N.2:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano primo dell'immobile di cui costituisce porzione, accessibile dall'ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.3, cat.A2/2a, consistenza 7 vani, rendita €885,72;

**Composizione:** ingresso-disimpegno, pranzo, cucina, soggiorno (vano doppio), piccolo disimpegno, due camere, bagno, terrazza di oltre 17 mq, e due ripostigli.

**Superficie:** 146,29 mq. di superficie commerciale

**Descrizione:** si riporta, di seguito, quanto già indicato nel precedente rapporto di valutazione, poiché, da allora, rimasto invariato:

- **pavimenti:** parquet in listoni in tutti i vani dell'appartamento, ad eccezione del locale da bagno, pavimentato con mattonelle di monocottura ceramica, monocolore e di formato rettangolare, e della cucina, nella quale è presente il solo massetto di sottofondo. Massetto pavimentale in cls anche sulla terrazza.



- **rivestimenti**: zoccolino perimetrale in legno verniciato ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite; davanzali e soglie in marmo; piastrellatura in monocottura ceramica, nel formato 20x20 cm. monocoloro, alle pareti del locale da bagno; assente alle pareti della cucina, perché in corso di sostituzione. Tutte le pareti dei restanti vani di abitazione sono risultate intonacate a civile e tinteggiate a tempere lavabili.
- **dotazioni igieniche**: il locale igienico è dotato di lavabo a colonna, vaso wc, bidet in vetrochina colorata, vasca in acciaio smaltato.
- **infissi**: porte interne del tipo a battente con anta e coprifili rivestiti con sfoglia di legno lucidato. Il portoncino caposcala d'accesso all'abitazione è risultato in massello di legno lucidato
- **impianti esclusivi**: l'appartamento è dotato di citofono, apri-porta, impianto idrico, del gas, impianto elettrico. Il riscaldamento è a termosifone, con caldaia murale alimentata a gas di rete, mod. VAILLANT VMW 282.2-5, adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso domestico. L'impianto, pre-esistente alla data di redazione del primo libretto d'impianto, compilato in data 22/12/2014, risulterebbe regolarmente mantenuto (ultima manutenzione periodica effettuata in data 24/05/2019)

**Stato generale di manutenzione**: normale

**LOTTO N.3**: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile da ingresso stradale posto al n.15 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali**: N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.5, cat.A2/3a, consistenza 8 vani, rendita €1.198,18; un

**Composizione**: ampio ingresso, un grande vano, variamente articolato, avente funzione di grande disimpegno centrale sul quale si affacciano quattro vani di abitazione, la cucina abitabile, due locali wc, un ripostiglio e la corte esclusiva di

oltre 40 mq. Completa la proprietà una piccola chiostra ad uso esclusivo, accessibile da uno dei locali igienici, allestita con una copertura in lastra di policarbonato e racchiusa con pannelli di faesite: poiché realizzato abusivamente, tale allestimento dovrà necessariamente essere rimosso<sup>(1)</sup>.

**Superficie:** 196,16 mq. di superficie commerciale

**Descrizione:** si riporta, di seguito, quanto già indicato nel precedente rapporto di valutazione, poiché, da allora, rimasto invariato:

- **pavimenti:** ad eccezione delle camere, pavimentate con mattonelle di graniglia di marmo e cemento colorato in pasta, tutti i restanti vani dell'appartamento, compresi i due locali da bagno, sono risultati pavimentati con mattonelle di monocottura ceramica, monocolori e di formato rettangolare.
- **rivestimenti:** zoccolino perimetrale, ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite, soglie e davanzali in marmo; piastrellatura in monocottura di ceramica colorata, con finiture a decoro, alle pareti dei due locali da bagno; piastrellatura monocolori nella cucina. Tutte le pareti dei restanti vani di abitazione sono risultate intonacate a civile e tinteggiate a tempere lavabili.
- **dotazioni igieniche:** entrambi i locali igienici sono dotati di lavabo a colonna, vaso wc, bidet in vetrochina bianca; uno dei due locali, inoltre, risulta corredato di piatto doccia, anch'esso in vetrochina bianca, l'altro di vasca in acciaio smaltato
- **infissi:** porte interne del tipo a battente con anta e coprifili rivestiti con sfoglia di legno lucidato. Il portoncino stradale d'accesso all'abitazione presenta una struttura in profilato metallico verniciato con anta cieca in legno laminato. L'ampia finestratura aggettante la corte esclusiva interna presenta un telaio realizzato in profilato di alluminio, con porta-finestra

<sup>1</sup> data la modesta entità dei costi di rimozione presunti non se ne è tenuto conto nella valutazione di stima

centrale di accesso alla suddetta corte e dispositivo d'oscuramento a persiana avvolgibile in pvc

- impianti esclusivi: l'appartamento è dotato di citofono, apri-porta, impianto idrico, del gas, impianto elettrico. Il riscaldamento è a termosifone, con caldaia murale mod. VAILLANT VMW 282 alimentata a gas di rete, adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso domestico. L'impianto, preesistente alla data di redazione del primo libretto d'impianto, compilato in data 27/03/2015, risulterebbe regolarmente mantenuto (ultima manutenzione periodica effettuata in data 24/05/2019).

Stato generale di manutenzione: normale

**3** (lo stimatore) [...] indicando altresì da chi sono occupati

Quanto segue riassume l'attuale stato di occupazione delle singole unità immobiliari ricomprese in ciascuno dei lotti identificati:

Lotto n.1: il contratto di comodato d'uso n.2062 serie 3 del 13/03/1996, prima gravante sul bene, risulterebbe scaduto alla data del 28/02/2014 e non più rinnovato. Secondo quanto affermato dalla proprietà, inoltre, il soggetto comodatario sarebbe nel frattempo deceduto. L'appartamento, alla data del sopralluogo peritale, è risultato libero.

Lotto n.2<sup>(2)</sup>: l'appartamento, alla data del sopralluogo peritale, è risultato a completa disposizione. Dalla certificazione richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Livorno in data 08/07/2019 (vedi allegati),

<sup>2</sup> Sebbene il quesito inoltrato in data 17/06/2019 presso l'Agenzia delle Entrate abbia avuto esito negativo, confermando la disponibilità dell'unità abitativa in oggetto, si osserva che precedentemente a ciò la medesima era stata concessa in locazione con contratto n°2061 serie 3 del 13/03/1996 tacitamente rinnovabile ogni 9 anni, ma che da ulteriore verifica quest'ultimo era da ritenersi estinto, poiché non risulta effettuato alcun versamento relativi al periodo successivo alla scadenza dei primi nove anni (precisazione Agenzia delle Entrate n.prot.10077 del 17/02/2009)



..., unitamente al coniuge ed ... maggiorenne vi  
avrebbe eletto la propria residenza anagrafica.

Lotto n.3: appartamento attualmente occupato da ... e ...  
in ragione di contratto di comodato d'uso gratuito n.2060 serie 3 in vigore  
dal 01/03/1996 e tacitamente rinnovato ogni nove anni, con prossima scadenza,  
quindi, al 01 marzo 2023. Alla data del sopralluogo peritale l'appartamento è  
risultato abitato dagli stessi soggetti in virtù del suddetto contratto di comodato  
(vedi anche LOTTO n.3. *Valutazione, abbattimento per indisponibilità del bene a*  
pag.11 nella sezione di risposta al quesito n.1)

Livorno, 15/07/2019

il C.T.U.

arch. Giampiero Razzauti

