

TRIBUNALE DI LIVORNO



**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI APPARTAMENTO POSTO IN VIA
SPRONI N° 59 A LIVORNO**

FALLIMENTO: SENTENZA N. 34/2017

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. FRANCESCO SANTINI

FALLIMENTO: IMPRESA EDILE F.LLI ACCORDINO E BERTINI DANIELE S.N.C.
(C.F. 01621810496)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: FRANCO PASTORELLI

ESPERTO ESTIMATORE: ING. ELEONORA SALVATORI

LOTTE: 1



QUOTA PIGNORATA 1/4



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) CONTINUITÀ TRASCRIZIONI

Attuali proprietari per la **quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile** i fratelli **Riccardo Accordinò (1/8) e Marco Accordinò (1/8) per Donazione da parte della madre** Nerina Finocchio (Trascrizione R.G. 10211 R.P. 5975 Atto Notaio Stefano Puccini Repertorio 531/230 del 17/06/2009).

04/06/2015 Iscrizione R.G. 6931 R.P. 1121 Tribunale di Livorno Repertorio 160/2015 del 16/02/2015.
Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**.

01/10/2015 Trascrizione R.G. 12641 R.P. 8562 Unep presso Tribunale di Livorno Repertorio 4569/2015 del 14/09/2015. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**.

2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Non sono stati rilevati abusi edilizi

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rileva alcuna causa ostativa alla vendita

4) VALORE DI STIMA

Valore di stima totale attuale = 38826,00 euro (trentottomilaottocentoventisei/00)

Essendo la quota pignorata pari a $\frac{1}{4}$, il valore di tale quota risulta pari a $38826,00/4=9706,50$ euro (novemilasettecentosei/cinquanta)

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E RIFERIMENTI CATASTALI

Si tratta di un appartamento situato in Via Sproni n° 59 a Livorno, costituito da piano terra e piano primo. Dal portone di Via Sproni si accede ad un androne condominiale, in cui è presente una rampa di scale per l'accesso agli appartamenti superiori e una porta dalla quale si accede ad una corte interna. All'interno della corte si trova l'ingresso all'appartamento in oggetto. L'ingresso al piano terra dà l'accesso ad un locale di 16 mq e altezza media 2,36 m, non confinante con altri locali per tre pareti verticali e per il solaio di copertura. Tale locale ha il soffitto inclinato, è costituito da due finestre ed è collegato mediante due aperture ad altri tre vani posti al piano terra. Questi tre vani sono un soggiorno, una cucina e un bagno. Tra questi tre vani soltanto il bagno ha una finestra e inoltre tra la cucina e il soggiorno si trova un vano scala mediante il quale si accede al piano superiore. Il vano scala è illuminato da una piccola apertura finestrata e al piano superiore troviamo due camere. Nella

corte pertinenziale è presente una baracca con struttura in lamiera ad uso ripostiglio.

Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto anche un locale ad uso ripostiglio situato nel sottoscala della scala condominiale nell'androne di ingresso.

I solai sono costituiti da travi in acciaio, le quali sono visibili a causa del distacco dell'intonaco.

Gli intonaci delle pareti sia interne che esterne sono ammalorati, in alcune parti completamente distaccati; inoltre sono presenti ampie macchie causate da umidità e muffe. Gli impianti sono fuori uso. Complessivamente l'appartamento si trova in uno stato di conservazione pessimo e risulta pericoloso permanere all'interno.

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno, più precisamente:

Foglio 95 particelle 2030, 2031 subalterno 0 Categoria A4 Classe 1 Consistenza 5,5 vani Superficie Catastale totale 97 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 87 mq, Rendita euro 255,65.

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Ing. Eleonora Salvatori, nata a Cecina il 13/12/1985, con studio in Cecina, Via Cecchini n°20, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Livorno al n°2292 ha ricevuto incarico di effettuare la stima del valore di mercato dell'immobile, adempiuto alle richieste presenti nel decreto di nomina redige la presente relazione:

Descrizione dell'area e dei servizi

Trattasi di appartamento dislocato su piano terra e piano primo di un edificio di tipo popolare costituito da più unità immobiliari situato nella Città di Livorno, in Via Sproni n°59 (alle risultanze catastali 9). La zona è residenziale, vicina al centro città, servita da tutti i servizi.

Descrizione dell'immobile

Dal portone di Via Sproni si accede ad un androne condominiale, in cui è presente una rampa di scale per l'accesso agli appartamenti superiori e una porta dalla quale si accede ad una corte interna. All'interno della corte si trova l'ingresso all'appartamento in oggetto. L'ingresso al piano terra dà l'accesso ad un locale di 16 mq e altezza media 2,36 m, non confinante con altri locali per tre pareti verticali e per il solaio di copertura. Tale locale ha il soffitto inclinato, è costituito da due finestre ed è collegato mediante due aperture ad altri tre vani posti al piano terra. Questi tre vani sono un soggiorno e una cucina, aventi un lato di 3,65 m, e un bagno di 4,30 mq. Tra questi tre vani soltanto il bagno ha una finestra e inoltre tra la cucina e il soggiorno si trova un vano scala mediante il quale si accede al piano superiore. Il vano scala è illuminato da una piccola apertura finestrata. Al piano superiore troviamo due camere, poste rispettivamente una al di sopra del soggiorno e l'altra sovrastante la cucina e il bagno. Entrambe le camere hanno un'apertura finestrata che si affaccia sulla copertura dell'avancorpo al piano terra. L'appartamento confina con un'altra unità immobiliare sulla parete del bagno al piano terra e della camera al piano superiore. Inoltre nella corte pertinenziale è presente una baracca con struttura in lamiera ad uso ripostiglio di dimensioni 2,99 m x 4,04 m.

Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto anche un locale ad uso ripostiglio situato nel sottoscala della scala condominiale nell'androne di ingresso.

Si riportano di seguito le misure rilevate durante il sopralluogo (non è stato possibile effettuare la misurazione di tutti gli elementi nè visitare il piano superiore, a causa dello stato di conservazione fatiscente dell'appartamento):

- Locale piano terra: 2,45 m x 6,66 m; h media=2,36 m
- Cucina p. terra: un lato di 3,66 m
- Bagno p. terra: 1,17 m x 3,65 m

- Ripostiglio nella corte: 2,99 m x 4,04 m

I solai sono costituiti da travi in acciaio, le quali sono visibili a causa del distacco dell'intonaco. Nel soggiorno è stato messo in opera un puntello che agisce sul solaio di soffitto a causa dell'elevata deformabilità di una trave in acciaio. Il manto di copertura è costituito da una guaina impermeabile catramata per quanto riguarda l'avancorpo al piano terra e da tegole per quanto riguarda i vani al piano primo. Le mattonelle dei locali interni sono in ceramica, inoltre è presente un rivestimento con piastrelle sulle pareti interne del bagno e di parte della cucina. Gli intonaci delle pareti sia interne che esterne sono ammalorati, in alcune parti completamente distaccati; inoltre sono presenti ampie macchie causate da umidità e muffe. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, costituiti da un'anta nel locale bagno, due ante nelle camere e da tre ante nell'avancorpo. Le finestre al primo piano hanno chiusure oscuranti costituite da persiane in legno di colore verde.

Gli impianti sono fuori uso, essendo l'abitazione disabitata da anni e in pessimo stato di conservazione. Per il riscaldamento veniva utilizzata una stufa a gas e per la produzione di acqua calda sanitaria uno scaldabagno elettrico.

Nel cortile interno è presente vegetazione non curata che rende difficile l'accesso alla baracca. Complessivamente l'appartamento si trova in uno stato di conservazione pessimo e risulta pericoloso permanere all'interno.

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 11/04/2019 in presenza del curatore fallimentare e del Sig. Riccardo Accordino. Durante tale occasione si è provveduto tra l'altro alla misurazione di alcuni elementi dell'opera e all'esecuzione del rilievo fotografico. Non è stato possibile effettuare la misurazione di tutti gli elementi nè visitare il piano superiore, a causa della pericolosità e dell'inagibilità dell'appartamento.

Individuazione e conformità catastale degli immobili

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno, più precisamente:

Foglio 95 particelle 2030, 2031 subalterno 0 Categoria A4 Classe 1 Consistenza 5,5 vani Superficie Catastale totale 97 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 87 mq, Rendita euro 255,65.

L'immobile non è catastalmente conforme.

Si riportano di seguito le difformità rispetto alla planimetria catastale:

- La porta di ingresso nell'avancorpo al piano terra e le superfici finestrate sempre dello stesso locale, dal rilievo eseguito risultano di larghezza superiore rispetto alla planimetria catastale;
- La baracca in lamiera presente nella corte pertinenziale risulta ruotata in larghezza e lunghezza rispetto alla planimetria catastale;
- La porta di accesso al ripostiglio nel sottoscala condominiale risulta esterna nella corte pertinenziale, a differenza della planimetria catastale in cui è indicata interna nel locale che dà accesso alla corte.

Come si riporta in seguito per la conformità edilizia e urbanistica, tali difformità possono essere eliminate con la rimessa in pristino dello stato agli atti del progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

Proprietà dell'immobile e rapporti patrimoniali con il coniuge

L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri Riccardo Accordino e Marco Accordino per la quota di 1/8 ciascuno. Come riportato nell'Atto di Donazione del 17/06/2009 repertorio 531/230 redatto dal notaio Stefano Puccini, il Sig. Riccardo Accordino ha dichiarato di essere in regime di bene personale e il Sig. Marco Accordino in regime di separazione dei beni.

Stato di possesso dell'immobile

Attualmente l'immobile è libero. Presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno è stata eseguita verifica per evidenziare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati. Tale verifica ha dato esito negativo.

Dotazioni Condominiali e situazione rispetto agli adempimenti relativi

Le dotazioni condominiali riguardano l'androne di ingresso; le spese relative all'illuminazione e alla pulizia del locale ammontano ad una quota di 15€ ogni tre mesi.

Come riferito dall'Amministratore di condominio (Amministrazioni Immobiliari Sgherri Rag. Matteo, Piazza P. Ognissanti 19, 57125 Livorno) è presente un debito sulle spese condominiali dal 16/05/2012 ad oggi, Giugno 2019, pari a 1274,75€. Tale cifra per la quota di 1/4 è uguale a 318,69€.

Trascrizioni ed iscrizioni

L'immobile, per il ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 01/10/2015, è interessato dalle seguenti formalità (ispezione eseguita il 06/12/2018):

01/02/1966 Trascrizione Atto Notaio Andrea Riccetti del 08/02/1966 n° 600. Compravendita **a favore di Finocchio Giuseppe** contro Emilio Giusti.

08/05/1992 Trascrizione n° 3659. Successione **a favore del coniuge Onofria Cicala (1/3) e dei figli Nerina, Agatino, Santo e Maria Finocchio (1/6 ciascuno)** contro Giuseppe Finocchio, deceduto il 23 giugno 1990.

04/09/1992 Trascrizione n° 11089. Successione **a favore dei figli Nerina, Agatino, Santo e Maria Finocchio (1/12 ciascuno)** contro Onofria Cicala, deceduta il 15 novembre 2002. I figli Nerina, Agatina, santo e Maria Finocchio diventano quindi proprietari dell'immobile per ¼ ciascuno.

19/06/2009 Trascrizione R.G. 10211 R.P. 5975 Atto Notaio Stefano Puccini Repertorio 531/230 del 17/06/2009. Donazione **a favore dei figli Riccardo Accordini (1/8) e Marco Accordini (1/8) per la quota di ¼ dell'immobile** contro Nerina Finocchio.

04/06/2015 Iscrizione R.G. 6931 R.P. 1121 Tribunale di Livorno Repertorio 160/2015 del 16/02/2015. **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**.

01/10/2015 Trascrizione R.G. 12641 R.P. 8562 Unep presso Tribunale di Livorno Repertorio 4569/2015 del 14/09/2015. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.**

Regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967. A seguito di accesso agli atti effettuato in data 21/02/2019 è stata individuata una pratica edilizia interessante l'immobile.

Si tratta della richiesta di condono edilizio n°86/49404 ai sensi della L.47/85 presentata il 02/07/1986 da Giuseppe Finocchio avente per oggetto le seguenti difformità rispetto allo stato originario:

- Costruzione di avancorpo
- Sistemazione di una baracca nel cortile

È stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°906738 del 22/12/1994.

compreso nella fascia 1400-1550 €/mq.

Considerando che lo stato conservativo dell'appartamento in oggetto è pessimo, occorre tenere di conto di un costo di ristrutturazione (compreso il costo per la rimessa in pristino), stimato pari a 950 €/mq di superficie lorda. Pertanto si ritiene di poter prendere il valore di mercato minimo suddetto e ribassarlo del costo di ristrutturazione ($1400-950=450$ €/mq). Il valore ottenuto va moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenuta considerando la superficie lorda comprensiva delle pareti perimetrali esterne e della metà di quelle di confine con le altre unità, delle superfici accessorie e pertinenziali moltiplicate per i relativi coefficienti di ponderazione mercantili, standardizzati e reperibili nelle banche dati specializzate nella stima immobiliare.

Le misure riportate di seguito sono state reperite in parte dalla planimetria catastale e in parte, dove possibile, sono state prese in loco:

Descrizione	Superficie lorda mq	Coeff mercantile	Totale mq
Locali con funzione principale	70,00	1,00	70,00
Ripostiglio nella corte	12,00	0,25	3,00
Ripostiglio nel sottoscala	10,76	0,25	2,69
Corte pertinenziale	105,93	0,10	10,59
Totale sup. commerciale			86,28

Totale superficie commerciale = 86,28 mq

Valore medio metro quadrato 450,00 €/mq

Valore di stima totale ($86,28 \times 450$) mq= 38826,00 euro

(trentottomilaottocentoventisei/00)

Non sono previsti costi per ripristinare la conformità catastale e urbanistica, visto che deve essere effettuata la rimessa in pristino.

Essendo la quota pignorata pari a $\frac{1}{4}$, il valore di tale quota risulta pari a $38826,00/4=9706,50$ euro

(novemilasettecentosei/cinquanta)

Regime IVA della vendita

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Agevolazioni fiscali prima casa

Per l'acquisto di tale immobile, categoria catastale A4, quindi non di lusso, è possibile usufruire delle agevolazioni fiscali prima casa.

Diritto di prelazione ex art.9 D. Lgs. 122/2005

Non esistono i presupposti per il diritto di prelazione.

Cause ostative alla vendita

Non si rileva alcuna causa ostativa alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO STIMATORE
ING. ELEONORA SALVATORI

Dott. Ing. Eleonora SALVATORI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A N. 2292	Ing. Civile-Ambientale

ASTE
GIUDIZIARIE.it