

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO

DOTT.SA ELISA PINNA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX. ART. 268 e ss. CCII - n°05/2025 e n°06/2025

Aperta nei confronti di:

Esperto stimatore: Geom. Alessio Ceccarini

Il sottoscritto Geom. Alessio Ceccarini, con studio in Livorno in Via Aurelio Lampredi n°3, iscritto all'Albo dei Geometri al n°1419 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno della Categoria "Geometri", veniva nominato dal Liquidatore Dott. Giuseppe Santarsiero, C.F. SNTGPP87M18G942H, Livorno (LI) Via delle Cateratte n°90/6, quale esperto estimatore per il bene immobile interessato dalla Procedura di Liquidazione Controllata oggetto della presente.

- In data 26/02/2025 lo scrivente trasmetteva all'Agenzia delle Entrate una richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato, relativi al bene in oggetto (all. n°02);

- In data 13/08/2025 l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta del 26/02/2025, comunicava la l'assenza di un contratto di locazione in corso per l'immobile oggetto della presente procedura (all. n°03);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti, il sottoscritto espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso abitativo, ubicato nel Comune di Livorno (LI),
Via Galileo Galilei n°7, Piano Secondo.

SOMMARIO

- A) Descrizione del bene;
- B) Descrizione catastale – conformità;
- C) Descrizione urbanistica e edilizia – conformità;
- D) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima MCA Market Comparison Approach;
- G) Valutazioni definitiva dei beni a base d'asta;
- H) Conclusioni.

A) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della proprietà a favore

L'immobile risulta essere occupato dai proprietari, unitamente al figlio maggiorenne.

Oggetto della presente procedura risulta essere un immobile adibito ad abitazione di tipo economico ubicato nel Comune di Livorno, precisamente in Via Galileo Galilei n°7, Piano Secondo. L'immobile è inserito in un contesto prevalentemente residenziale, ma sono presenti nell'area anche attività commerciali di piccola struttura e servizi di quartiere, soprattutto quelle relative all'Istruzione quali il Liceo Statale F. Cecioni, l'Istituto Tecnico Industriale Statale G. Galilei, il Conservatorio Statale di Musica P. Mascagni e l'Istituto di Istruzione Superiore Buontalenti – Cappellini – Orlando.

L'immobile oggetto della presente procedura, a carattere residenziale, è inserito all'interno di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura tradizionale, facciate intonacate e tinteggiate a civile e copertura a falde.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica Via Galilei, strada asfaltata di circa 5,50 m, che costituisce una traversa del principale Viale Giosuè Carducci/Via De Larderel.

L'appartamento, allo stato rilevato, accessibile da un disimpegno a comune adiacente il vano scala condominiale, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, n.2 servizi igienici e disimpegno corredato da ripostiglio aereo. Completa l'immobile un balcone, prospiciente la corte interna del fabbricato ed accessibile dalla seconda camera.

La pavimentazione dell'appartamento risulta caratterizzata da piastrellatura in grès porcellanato di colorazione grigia, mentre i servizi igienici sono contraddistinti da un rivestimento in grès effetto mosaico fino ad un'altezza di circa 150 cm. Il servizio igienico principale risulta corredato da wc, bidet, lavabo e doccia; il secondo bagno risulta essere corredato da lavabo, wc, lavatrice ed asciugatrice.

Gli infissi esterni dell'appartamento presentano caratteristiche diverse a seconda del vano in cui sono collocate; la camera 1 e il soggiorno cottura hanno infissi caratterizzati da telaio in PVC di colore bianco con doppio vetro, persiane in alluminio di colorazione verde e zanzariere, mentre la camera 2 presenta telaio in alluminio con doppio vetro. Gli infissi dei servizi igienici sono infine caratterizzati da un telaio in alluminio con vetro singolo e zanzariera; un portone in legno blindato risulta posto all'ingresso dell'appartamento. Gli infissi interni posti a separazione dei vari ambienti sono in legno di colorazione naturale, mentre la separazione tra disimpegno e soggiorno/cottura è caratterizzata dalla presenza di un passaggio ad arco, rivestito in mattoni faccia vista in colorazione naturale.

L'altezza interna dell'immobile è 2,97 m, mentre quella del secondo servizio igienico risulta pari a

2,83 m.

Le pareti interne dell'appartamento si presentano intonacate a civile e tinteggiate in colorazione crema, mentre i servizi igienici presentano rispettivamente un rivestimento in mosaico di colorazione azzurra ed un rivestimento in mosaico di colorazione grigia e nera.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento) sono tutti posti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con terminali in alluminio. La caldaia è posta sul balcone ed è preposta anche all'erogazione di acqua calda sanitaria.

Per quanto concerne la condizione manutentiva interna del cespite, si comunica che le finiture degli interni e l'impiantistica risalgono presumibilmente agli anni duemila, epoca di ristrutturazione dell'immobile, il quale si presenta in buono stato manutentivo.

Per quanto alle condizioni manutentive delle facciate esterne, il fabbricato si presenta in un ottimo stato manutentivo.

Non è stato possibile verificare lo stato manutentivo della copertura, in quanto non sono presenti gli apprestamenti di sicurezza per l'accesso e lo stazionamento in quota.

Dai rilievi eseguiti in loco si è determinata la consistenza, espressa in mq, del bene oggetto di stima e delle relative pertinenze, che qui di seguito viene riportata:

SUP. ESTERNA LORDA APPARTAMENTO: 68,36 mq

SUP. ESTERNA LORDA BALCONE: 5,07 mq

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n°04) e dall'elaborato grafico (all. n°05).

B) DESCRIZIONE CATASTALE - CONFORMITA'

L'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come segue:

Foglio **17**, P.lla **1851**, Sub.**606**; Cat. **A/3**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani** e Rendita Catastale **€uro 348,61**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1/bis L. 27/02/85 n°52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. 78/2010, L. 122/2010, a seguito del sopralluogo, è emerso che:

1. I dati di identificazione catastale sopra indicati sono inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.
2. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare di cui sopra non risulta corretta, in quanto il civico dell'unità è identificato agli atti come n°4, mentre quello reale corrisponde al n°7 di Via Galileo Galilei.
3. Lo stato di fatto dell'appartamento risulta essere **non conforme** alla planimetria catastale in atti. Nello specifico:
 - Spostamento della zona cottura all'interno del vano soggiorno e conseguente trasformazione della cucina raffigurata nella planimetria catastale in seconda camera;
 - Realizzazione di ripostiglio aereo nel servizio igienico 2 e nel disimpegno.

Al fine della perfetta corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto, si rende necessario redigere una nuova planimetria catastale mediante la presentazione di pratica docfa presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio.

Alla presente si allegano: visura catastale storica (all. n°06), estratto di mappa (all. n°07), planimetria catastale dell'immobile (all. n°08).

C) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Il sottoscritto ha effettuato ricerche in merito alla costruzione dell'immobile andando ad analizzare le pratiche edilizie e/o pratiche di Condono edilizio riguardanti gli immobili, al fine di poterne accertare la legittimità dello stato attuale.

Dalle ricerche effettuate presso L'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno è emerso che il fabbricato viene censito per la prima volta nel 1936, contraddistinto dal civico n° 7 di Via Galileo Galilei, ovvero l'identificativo attuale.

A fronte dell'epoca di realizzazione non sono presenti pratiche edilizie legittimanti l'edificazione del fabbricato stesso.

Nonostante sia presumibile che l'unità derivi da un frazionamento, non è stata reperita agli atti, né a livello catastale né a livello comunale, una raffigurazione dell'unità originaria presunta. Di fatti la planimetria catastale d'impianto del 1972 riporta la consistenza attuale dell'immobile; inoltre, lo scrivente ha contattato via mail l'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate per riscontrare la presenza di una planimetria catastale antecedente al 1972 (all. n°20), ricevendo risposta negativa dai funzionari addetti. Pertanto, si considera come stato di diritto la planimetria catastale di impianto succitata unitamente alle modifiche legittimate dalle pratiche edilizie di seguito descritte:

- **Licenza Edilizia n°6411 del 08/03/1969** (all. n°09) ampliamento di porzione del fabbricato, ovvero la realizzazione di un balcone ed un servizio igienico;
- **Pratica DIA** identificata con **prot.85336 del 27/10/2003**, per modifiche interne, per la quale non è stata presentata Comunicazione di Fine Lavori (all. n°10).

Per quanto concerne la conformità urbanistico/edilizia dell'appartamento è doveroso precisare che risulta essere **NON CONFORME** ai titoli autorizzativi succitati; nello specifico è emersa la seguente difformità:

1. Mancata presentazione di pratica di Fine Lavori relativamente alla DIA del 2003;
2. Spostamento della cottura nel vano soggiorno, con conseguente trasformazione della cucina in seconda camera;
3. Realizzazione di servizio igienico all'interno del vecchio ripostiglio raffigurato nella pratica 6411/1969;
4. Realizzazione di ripostiglio aereo nel servizio igienico 2;

5. Traslazione di tramezzo dal carattere non portante posto a divisione tra servizio igienico 2 ed ingresso;
6. Realizzazione di ripostiglio aereo nel disimpegno, con conseguente riduzione di altezza in una porzione dello stesso pari a 228 cm.

Per quanto concerne la raffigurazione dell'unità all'interno della Licenza 6411/69, si fa presente che quest'ultima risulta approssimativa, in quanto relativa solo alla parte di immobile interessata dall'intervento e carente della rappresentazione del vano scala condominiale. Risulta pertanto difficile basarsi su detta pratica per verificare la composizione interne dell'unità e il conseguente stato legittimo, il quale si riferirà alla planimetria catastale di impianto del 1972 (all. n°21) e alla DIA 85336/2003. La Licenza del 1969 verrà considerata esclusivamente per gli interventi in essa raffigurati e legittimati quali la realizzazione di ripostiglio in ampliamento e del balcone posto sul prospetto tergale.

Per quanto concerne le difformità trattate **dal p.to 2 al pt.o 5**, queste risultano regolarizzabili mediante pratica CILA tardiva ai sensi dell'art.136 comma 6 della Legge Regionale Toscana n.65/2014, i cui dettagli saranno meglio esplicitati nei paragrafi successivi, così come quelli relativi all'Agibilità.

Per quanto riguarda la difformità descritta al **p.to 4**, si precisa che questa dovrà essere oggetto di rimessa in pristino, consistente nella demolizione del ripostiglio aereo, in quanto non si delinea un'altezza conforme alle prescrizioni della vigente normativa (<240 cm).

Le specifiche sono indicate nel paragrafo relativo alla stima del bene.

È doveroso precisare che la presente relazione è stata espletata sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto l'attendibilità dell'analisi finale è strettamente legata alla completezza delle pratiche fornite al perito.

D) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria (all. n°11), e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio sull'immobile, analizzando i titoli di provenienza dello stesso:

- **TRASCRIZIONE Reg. Part. n°3251 – Reg. Gen. n°4972 del 26/03/2025 (all. n°15)**

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

EX. ART. 268 CCII per la quota di 1/1 a favore di

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno - Rep. 22/2025 del 20/02/2025

- **ISCRIZIONE Reg. Part. n°5823 – Reg. Gen. n°24159 del 15/11/2006 (all. n°14)**

Rogante: Notaio Colosimo Andrea, Rep. 36495/6384 del 08/11/2006

- **TRASCRIZIONE Reg. Part. n°13657 – Reg. Gen. n°24158 del 15/11/2006 (all. n°13)**

ATTO DI COMPRAVENDITA per la quota di 1/1

Rogante: Notaio Colosimo Andrea, Rep. 36494/6383 del 08/11/2006

- **TRASCRIZIONE Reg. Part. n°10022 – Reg. Gen. n°17551 del 13/10/2003 (all. n°12)**

ATTO DI COMPRAVENDITA per la quota di 1/1

Rogante: Notaio Castelli Giulio, Rep. 80435/8868 del 10/10/2003

Come visibile dallo schema riassuntivo sottostante, è riscontrabile la continuità delle trascrizioni.

		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	part.-rep.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
08/11/2006	data odierna	3657/36494/6383	15/11/2006		1/2			1/1		ATTO DI COMPRAVENDITA
					1/2					
10/10/2003	08/11/2006	0022/80435/8868	13/10/2003		1/1			1/1		ATTO DI COMPRAVENDITA

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come richiesto in uno dei quesiti posti, il Perito Estimatore procederà alla determinazione del valore di mercato del bene in regime di libera concorrenza e del valore a base d'asta del bene in esame.

Allo scopo di raggiungere una più precisa valutazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà il bene con immobili di simile tipologia di cui sono noti i più probabili valori di mercato, utilizzando il metodo sintetico-comparativo del "Market Comparison Approach".

Tale metodo è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto, i prezzi marginali.

Tale metodo è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari per caratteristiche estrinseche prendendo in considerazione la "**DATA**" ovvero il confronto tra la data di compravendita e quella della presente stima; **L'INCREMENTO ANNUO**" calcolato sulla base delle percentuali indicati nelle pubblicazioni di "Nomisma" ed "ANCE" sull'andamento degli incrementi dei valori di mercato, che identificano una riflessione purtroppo negativa; nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di decremento del 4%; **"STATO DI MANUTENZIONE"** caratteristica che mira il grado di deterioramento fisico di un immobile attribuendo un prezzo marginale attribuito in €. **400,00** relativamente ai costi medi al mq di superficie per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del Subject; **"LIVELLO DI PIANO"** caratteristica che tiene di conto della posizione dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva generalmente in presenza di un ascensore, nulla o negativa in assenza di ascensore, esprimendo in percentuale il coefficiente da applicare per i ragguagli; **"SERVIZI IGIENICI"** si tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, determinato in €. **6.000,00**; **"SUPERFICI (SIL)"** ricavate dalle proposte di vendita; espressa come Superficie Interna Lorda.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari" Norma UNI 10750.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie interna lorda del fabbricato (SIL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Detto questo si determinerà il prezzo di beni simili a quelli da stimare, riferito al parametro tecnico del mq. di superficie.

Per la determinazione dell'unità di superficie, il Perito Estimatore utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria.

La superficie totale sarà quindi data dai mq, ai quali andranno sommate le superfici degli accessori opportunamente ragguagliate.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del mq di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito. Il valore così ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione di vendita giudiziaria, e dei quali saranno fatte nel seguito le necessarie considerazioni.

È doveroso precisare per il bene oggetto della presente procedura, dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Livorno sul compravenduto degli ultimi anni, sono emersi due beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nonché appartenenti allo stesso foglio. Pertanto, il terzo immobile comparativo è stato evinto da indagini sul mercato immobiliare attualmente oggetto di vendita, ragguagliando opportunamente il prezzo di vendita proposto.

F) STIMA MCA MARKET COMPARISON APPROACH

- Soggetti Comparabili

Subject appartamento per civile abitazione con balcone, posto nel Comune di Livorno (LI), Via G. Galilei n° 7, Piano Secondo.

Comparabile A appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), in Via G. Galilei n° 7, Piano primo, con balcone – Atto di compravendita - Rep. 8473 – Raccolta n° 6748 – Reg. Gen. 8980 – Reg. Part. 6452 – 24/05/2024 (all. n°16)

Superficie Principale (SEL) 161,13 mq

N° bagni: 1

Balcone: 5,90 mq

Prezzo di vendita €. 110.000,00

Comparabile B appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), in Via San Luigi n° 4, Piano terzo, con veranda – Atto di compravendita – Rep. 1819 – Raccolta n° 1446 – Reg. Gen. 5810 – Reg. Part. 4097 – 07/04/2025 (all. n°17)

Superficie Principale (SEL): 94,71 mq

N° bagni: 2

Veranda: 3,60 mq

Prezzo di vendita: €. 114.000,00

Comparabile C appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), in Via G. Galilei n° 22, Piano quinto, con veranda – Immobiliare.it – rif. C2035 – luglio 2025 (all. n°18)

Superficie Principale (SEL): 70 mq

N° bagni: 1

Veranda: 1,55 mq

Prezzo di vendita proposto: €. 95.000,00

STIMA DEL BENE POSTO IN LIVORNO VIA G. GALILEI N.7 - TABELLE PER IL MCA

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	subjet
PREZZO	€ 110.000,00	€ 114.000,00	€ 85.500,00	
DATA	mesi 26	6	3	
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq. 161,13	94,71	70,00	68,36
SUP. GIARDINO	mq. 0,00	0,00	0,00	0,00
VERANDA	mq. 0,00	3,80	1,55	0,00
BALCONE	mq. 5,90	0,00	0,00	5,07
TERRAZZA	mq. 0,00	0,00	0,00	0,00
AUTORIMESSA	mq. 0,00	0,00	0,00	0,00
RIPOSTIGLIO/CANTINA	mq. 0,00	0,00	0,00	0,00
SERVIZI IGIEN.	n° 1	2	1	2
STATO MANUTENZIONE	n° # 3	3	5	4
LIVELLO DI PIANO	n° 4	2	1	3

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE				
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE C
		reale	comm.	reale
SUP. PRINCIPALE	1,00	161,13	161,13	94,71
SUP. GIARDINO	0,15	0,00	0,00	0,00
VERANDA	0,30	0,00	0,00	3,80
BALCONE	0,25	5,90	1,48	0,00
TERRAZZA	0,40	0,00	0,00	0,00
AUTORIMESSA	0,50	0,00	0,00	0,00
RIPOSTIGLIO/CANTINA	0,25	0,00	0,00	0,00
totale		162,61	95,79	70,47
PREZZO MEDIO MARGINALE		€ 676,49	€ 1.190,10	€ 1.213,37

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	C	
DATA	€ 366,67	€ 380,00	€ 285,00	
SUP. PRINCIPALE	€ 676,49	€ 676,49	€ 676,49	
SUP. GIARDINO	€ 101,47	€ 101,47	€ 101,47	
VERANDA	€ 202,95	€ 202,95	€ 202,95	
BALCONE	€ 169,12	€ 169,12	€ 169,12	
TERRAZZA	€ 270,59	€ 270,59	€ 270,59	
AUTORIMESSA	€ 338,24	€ 338,24	€ 338,24	
RIPOSTIGLIO/CANTINA	€ 169,12	€ 169,12	€ 169,12	
SERVIZI IGIEN.	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	
STATO MANUTENZIONE	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	
LIVELLO DI PIANO	€ 11.000,00	€ 11.400,00	€ 8.550,00	

*** Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

SCALE E UNITA' DI MISURA	
stato manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreta	4
ottima	5
costo a mq.	€ 400,00

data	
incremento annuo	-4,00%
livello di piano	
incremento piano	-10,00%
servizi igienici	
costo deprezzato	€ 6.000,00

STIMA DEL BENE POSTO IN LIVORNO VIA G. GALILEI N.7 - TABELLE PER IL MCA

TABELLA 4 - VALUTAZIONE				
PREZZO	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
	prezzi marg	segno/aggiustam	prezzi marg	segno/aggiustam
DATA	€ 366,67	+ € 110.000,00	€ 380,00	+ € 114.000,00
SUP. PRINCIPALE	€ 676,49	+ € 9.533,33	€ 676,49	+ € 2.280,00
SUP. GIARDINO	€ 101,47	+ € 62.757,80	€ 101,47	+ € 17.825,41
VERANDA	€ 202,95	+ € -	€ 202,95	+ € 161,47
BALCONE	€ 169,12	+ € -	€ 169,12	+ € 730,60
TERRAZZA	€ 270,59	+ € -	€ 270,59	+ € 202,95
AUTORIMESSA	€ 338,24	+ € -	€ 338,24	+ € 857,45
RIPOSTIGLIO/CANTINA	€ 169,12	+ € -	€ 169,12	+ € 169,12
SERVIZI IGIEN.	€ 6.000,00	+ € 6.000,00	€ 6.000,00	+ € -
STATO MANUTENZIONE	€ 65.042,00	+ € 65.042,00	€ 38.316,00	+ € 28.186,00
LIVELLO DI PIANO	€ 11.000,00	+ € 11.000,00	€ 11.400,00	+ € 8.550,00
PREZZO CORRETTO	€ 138.677,36	€ 125.497,44	€ 46.502,44	

PREZZO FINALE DEL SUBJET	€ 103.559,08
ed in cifra tonda	€ 104.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	69,6275
valore unitario al mq.	€ 1.493,66

Il Tecnico
Geom. Alessio Ceccarini

Sul bene non risulta in corso alcun contratto di locazione o comodato. (all. n°03)

In campo estimativo, gli immobili locati (anche se a durata libera e remunerativi), scontano un ribasso nella quotazione di mercato quale conseguenza del restringimento della cerchia della domanda, riducendola, che esclude la porzione di potenziali acquirenti interessati ad immobili liberi.

Se si riduce la domanda, per la nota legge di mercato, si riduce il prezzo.

Il prezzo dell'immobile oggetto della presente procedura, risultando libero, non subisce pertanto alcuna decurtazione.

Al suddetto valore di mercato dovranno essere però decurtati i costi per la regolarizzazione già descritti al capitolo C) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA stimabili come segue:

Spese tecniche:

- Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare.....	€.	500,00
- Pratica CILA tardiva presso il Comune di Livorno.....	€.	1.000,00
- Attestato di Agibilità tardiva presso il Comune di Livorno.....	€.	1.000,00
- Pratica DOCFA per aggiornamento catastale.....	€.	500,00
- Istanza catastale per rettifica civico	€.	150,00
▪ Onorario	€.	3.150,00
▪ <u>Cassa previdenziale 5%.....</u>	€.	157,50
▪ Imponibile.....	€.	3.307,50
▪ <u>IVA 22%.....</u>	€.	727,67

Parziale.....€. **4.035,15**

Imposte, diritti e sanzioni:

- Diritti di segreteria per presentazione pratica CILA tardiva.....	€.	50,00
- Sanzione CILA tardiva.....	€.	1.000,00
- Diritti di segreteria per presentazione Agibilità tardiva.....	€.	50,00
- Sanzione Agibilità tardiva.....	€.	154,00
- Diritti di segreteria per presentazione pratica DOCFA.....	€.	70,00
- Marca da bollo per Istanza catastale.....	€.	16,00
Parziale.....	€.	1.340,00

Spese di rimessa in pristino:

- Demolizione di ripostiglio aereo, smaltimento e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica.....	€.	500,00
▪ <u>IVA 22%.....</u>	€.	110,00
▪ Parziale.....	€.	610,00

TOTALE..... €. **5.985,15**

Alla luce di quanto suddetto il **valore stimato** per l'unità immobiliare in esame è pari a:

Valore: € 104.000,00 – 5.985,15 = **€. 98.014,85.**

G) VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

16

- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto Stimatore;

- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;

- l'imposta viene pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti catastali che, risulta inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;

- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);

- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);

- la scrivente ritiene congruo attribuire un abbattimento del valore a base d'asta del 10 %;

- il valore a base d'asta è di:

€ 98.014,85 - 10% = € 88.213,36

arrotondato € 88.000,00 (ottantottomila/00)

H) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni, ringraziandola per averle accordato fiducia.

Livorno, 02/10/2025

IL Tecnico

(Geom. Alessio Ceccarini)

Allegati:

- n° 01) Sentenza apertura liquidazione;
- n° 02) Richiesta Agenzia delle Entrate per locazioni;
- n° 03) Risposta Agenzia delle Entrate per locazioni;
- n° 04) Documentazione fotografica;
- n° 05) Elaborato grafico;
- n° 06) Visura catastale storica;
- n° 07) Estratto di mappa;
- n° 08) Planimetria catastale;
- n° 09) Concessione Edilizia prof. 6417 del 06/03/1969;
- n° 10) D.I.A. prof. 85336 del 27/10/2003;
- n° 11) Elenco Conservatoria RR.II.;

-n° 12) Reg. Part. 10022 del 2003;

-n° 13) Reg. Part. 13657 del 2006;

-n° 14) Reg. Part. 5823 del 2006;

-n° 15) Reg. Part. 3251 del 2025;

-n° 16) Comparabile A;

-n° 17) Comparabile B;

-n° 18) Comparabile C;

-n° 19) Tabelle MCA;

-n° 20) Corrispondenza via mail con ADE;

-n° 21) Planimetria catastale d'impianto;

