

ALBERTO AMORE BIANCO

GEOMETRA
VIA DELL'INDIPENDENZA, 16

57126 LIVORNO

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Eredità Giacente di

Ruolo

Generale N. 3692/2022 V.G.

Giudice: Dott.ssa Azzurra Fodra

Curatore Eredità Giacente: Dott. Piero Staccioli

PREMESSO

• Che in data 06.02.2023 il sottoscritto Geom. Alberto Amore Bianco, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 907, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Livorno, è stato nominato consulente tecnico, “ *al fine di redigere una corretta perizia di stima nonché per evidenziare eventuali criticità urbanistiche che potrebbero far emergere problematiche tali da compromettere un'eventuale trasferibilità degli immobili acquisiti al patrimonio ereditario, il Curatore ritiene necessaria la nomina di un tecnico stimatore*”;

• “*che i beni oggetto di aggiornamento di stima acquisiti al patrimonio ereditario, con esclusione di quelli oggetto di legato, possono essere individuati tra quelli inseriti nel LOTTO 2 assegnato alla Sig.ra nel verbale di udienza del 25/11/2021 secondo l'ordine seguente:*

- *BENE 4 - Livorno, Via del Testaio n.c. 28 piano terreno;*
- *BENE 5 - Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano primo;*
- *BENE 6 - Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano secondo;*
- *BENE 7 - Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano terzo;*
- *BENE 42 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 61 piano terreno;*

- *BENE 45 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 69 piano terreno;*
- *BENE 47 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 191 piano primo;*
- *BENE 48 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 193, 195 piano terreno;”*



CIO' PREMESSO

Il C.T.U. analizzati attentamente gli atti ed i documenti, presenta la seguente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente relazione ha come oggetto la stima aggiornata alla data attuale, del compendio immobiliare di pertinenza della eredità giacente di _____, in particolare i seguenti beni:

- *BENE 4 - Livorno, Via del Testaio n.c. 28 piano terreno;*
- *BENE 5 - Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano primo;*
- *BENE 6 - Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano secondo;*
- *BENE 7 - Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano terzo;*
- *BENE 42 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 61 piano terreno;*
- *BENE 45 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 69 piano terreno;*
- *BENE 47 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 191 piano primo;*
- *BENE 48 - Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 193, 195 piano terreno;*

RISPOSTA AL QUESITO:

Lo scrivente per rispondere al quesito, ha effettuato le articolate attività tecniche, che hanno previsto indagini di mercato necessarie all'aggiornamento del valore immobiliare attuale dei beni, ed alle eventuali criticità (evidenziate in grassetto nella seguente relazione).

BENE 4:

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: **Livorno, Via del Testaio n.c. 28 piano terreno.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel



foglio 8 mappale 180 sub. 1 cat. C/1 classe 6 mq. 43 rendita €
743,96, intestata a nata a il c.f.
proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedentemente al 1939, per cui non sono presenti presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Dalla consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, risulta che il fabbricato è stato interessato da intervento di manutenzione straordinaria alle facciate eseguito con DIA prot. 82136 del 12.08.2010, e DIA prot. 11645 del 20.11.2011.

Il bene risulta libero e sprovvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, è stata analizzata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il periodo primo semestre 2019, per destinazione

commerciale indica come prezzo minimo al mq. di €, 760,00 in condizioni ordinarie.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 04/2019 al prezzo di 20.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DEL TESTAIO 27, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 184, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 24,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A
Data DAT0	04/2019
Prezzo PRZ (€)0	20.000,00
Sup. Cat. Tot. SUP (mq)0	24,15

$pMED (\text{€}/\text{mq})0$	828,16
------------------------------	--------

$$pMED = \frac{\text{---}}{n} = \text{---} \quad \text{€ 828,16}$$

Arrotondabile ad € 800.

In considerazione delle condizioni del bene, dell'altezza di piano, che necessita di opere di manutenzione straordinaria, dell'andamento del mercato immobiliare della zona, si ritiene congruo un valore al mq. di €. 650,00 per cui avremo:

- fondo commerciale (sup. 100%), 56,00:

- mq. 56,00 lordi a €/mq 650,00 = € 36.400,0

valore del bene: € 36.000,00

BENE 5 :

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: **Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano primo.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel foglio 8 mappale 180 sub. 2 cat. A/2 classe 1 vani 4,0 rendita € 433,82, intestata a nata a il c.f. proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedentemente al 1939, per cui non sono presenti presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Dalla consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, risulta che il fabbricato è stato interessato da intervento di

manutenzione straordinaria alle facciate eseguito con DIA prot. 82136 del 12.08.2010, e DIA prot. 11645 del 20.11.2011.

L'unità immobiliare è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. 49614/86 del 02.07.1986, per cui è stata rilasciato l'attestazione di silenzio assenso n° 604389 del 26.02.2014.

Lo stato di fatto del bene corrisponde alle planimetrie allegata all'ultimo atto depositato presso il comune di Livorno, ad esclusione della terrazza, che attualmente è stata coperta con una tettoia, che andrà rimossa.

Il bene risulta libero e sprovvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, in particolare è stata rilevata la compravendita in una via attigua a via del Testaio, in un stabile simile a quello in oggetto, situato al piano primo, avvenuta nel 2020 (trascrizione N° part. 6314 del 2020), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.890,00, inoltre è stata riscontrata una compravendita avvenuta in via del Testaio, in un immobile per tipologia identico a quello in oggetto, nell'Agosto 2020 (trascrizione n° part. 7308/2020) il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.810,00.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno VIA DEL MARZOCCO 36, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 155 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 56,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2021 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DEL MARZOCCO 30, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 155 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 56,28 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”

(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data DAT0	03/2022	01/2021
Prezzo PRZ (€)0	85.000,00	65.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	56,00	56,28

pMED (€/mq)0	1.517,86	1.154,94
--------------	----------	----------

$$pMED = \frac{\text{Prezzo PRZ}}{n} = \frac{65.000,00}{56,28} = \text{€ } 1.156,90$$

Arrotondabile ad **€ 1.300**

In considerazione delle condizioni del bene, dell'altezza di piano, che necessita di opere di manutenzione straordinaria, dell'andamento del mercato immobiliare della zona, si ritiene congruo un valore al mq. di € 900,00 per cui avremo:

- appartamento (sup. 100%), 65,00:

• mq. 65,00 lordi a €/mq 900,00 = € 58.500,00

detrazione per opere di regolarizzazione: - € 3.500,00

valore del bene: € 55.000,00

BENE 6:

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: **Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano secondo.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel foglio 8 mappale 180 sub. 3 cat. A/2 classe 1 vani 3,5 rendita € 379,60, intestata a _____ nata a _____ il _____ c.f. _____ proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti, ad esclusione del ripostiglio sottoscala non rappresentato.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedentemente al 1939, per cui non sono presenti presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Dalla consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, risulta che il fabbricato è stato interessato da intervento di manutenzione straordinaria alle facciate eseguito con DIA prot. 82136 del 12.08.2010, e DIA prot. 11645 del 20.11.2011.

L'unità immobiliare è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. 49611/86 del 02.07.1986, per cui è stata rilasciato l'attestazione di silenzio assenso n° 604390 del 26.02.2014.

Lo stato di fatto del bene corrisponde alle planimetrie allegate all'ultimo atto depositato presso il comune di Livorno.

Il bene risulta libero e sprovvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, in particolare è stata rilevata la compravendita in una via attigua a via del Testaio, in un stabile simile a quello in oggetto, situato al piano primo, avventa nel 2020 (trascrizione N° part. 6314 del 2020), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.890,00, inoltre è stata

riscontrata una compravendita avvenuta in via del Testaio, in un immobile per tipologia identico a quello in oggetto, nell'Agosto 2020 (trascrizione n° part. 7308/2020) il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.810,00.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno VIA DEL MARZOCCO 36, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 155 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 56,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2021 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DEL MARZOCCO 30, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 155 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 56,28 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”

(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>Data DAT0</i>	<i>03/2022</i>	<i>01/2021</i>
<i>Prezzo PRZ (€)0</i>	<i>85.000,00</i>	<i>65.000,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0</i>	<i>56,00</i>	<i>56,28</i>
<i>pMED (€/mq)0</i>	<i>1.517,86</i>	<i>1.154,94</i>

$$pMED = \frac{\sum p_i \cdot s_i}{n} = \frac{85.000,00 \cdot 56,00 + 65.000,00 \cdot 56,28}{112,28} = \text{€ } 1.336,40$$

Arrotondabile ad **€ 1.300**

In considerazione delle condizioni del bene, dell'altezza di piano, che necessita di opere di manutenzione straordinaria, dell'andamento del mercato immobiliare della zona, si ritiene congruo un valore al mq. di € 850,00 per cui avremo:

- appartamento (sup. 100%), 66,00:

• mq. 66,00 lordi a €/mq 850,00 = € 56.100,00

valore del bene: € 56.000,00

BENE 7:

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: **Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano terzo.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di

Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel

foglio 8 mappale 180 sub. 4 cat. A/2 classe 1 vani 4,0 rendita €

433,82, intestata a _____ nata a _____ il _____

c.f. _____ proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti, ad esclusione di un lucernario presente nel servizio.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedentemente al 1939, per cui non sono presenti presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Dalla consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, risulta che il fabbricato è stato interessato da intervento di manutenzione straordinaria alle facciate eseguito con DIA prot. 82136 del 12.08.2010, e DIA prot. 11645 del 20.11.2011.

L'unità immobiliare è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. 49618/86 del 02.07.1986, per cui è stata rilasciato l'attestazione di silenzio assenso n° 604386 del 26.02.2014.

Lo stato di fatto del bene corrisponde alle planimetrie allegare all'ultimo atto depositato presso il comune di Livorno, ad esclusione di un lucernario presente nel servizio. Per la regolarizzazione delle difformità sopra rilevate si prevede di sostenere un onere pari ad €. 2000,00.

Il bene risulta libero e sprovvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, in particolare è stata rilevata la compravendita in una via attigua a via del Testaio, in un stabile simile a quello in oggetto, situato al piano primo, avvenuta nel 2020 (trascrizione N° part. 6314 del 2020), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.890,00, inoltre è stata riscontrata una compravendita avvenuta in via del Testaio, in un immobile per tipologia identico a quello in oggetto, nell'Agosto 2020 (trascrizione n° part. 7308/2020) il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.810,00.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A- Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno VIA DEL MARZOCCO 36, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 155 con una superficie catastale totale o commerciale

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: **Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 61 piano terreno.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel foglio 27 mappale 94 sub. 4 cat. A/4 classe 3 vani 4 rendita € 258,23, intestata ad _____ nata a _____ il _____ c.f. _____ proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedentemente al 1939, per cui non sono presenti presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Raffrontando la planimetria depositata in catasto nel 1939, e quella depositata nel 1996, si notano alcune sostanziali differenze, ma consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, non sono stati reperiti progetti relativi al bene in oggetto, **si ritiene comunque che potrebbero essere necessari dei provvedimenti autorizzativi in sanatoria, in particolare per il collegamento del sottoscala con l'appartamento, e per l'ampliamento del bagno.**

Il bene risulta attualmente locato al Sig. _____, e sprovvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con

caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, in particolare è stata rilevata la compravendita di una zona centrale, in un stabile analogo per tipologia costruttiva a quello in oggetto, avvenuta nel Giugno 2020 (trascrizione N° part. 4912 del 2020), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.800,00, un'altra compravendita avvenuta nel dicembre 2019 (trascrizione N° part. 13706 del 2019), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.900,00.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 85.000,00 €, CORSO GIUSEPPE MAZZINI 187, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata

nella visura catastale) di mq 64,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 133.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 81,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 52.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 60.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 86,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”
(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
<i>Data DATO</i>	<i>01/2022</i>	<i>03/2022</i>	<i>02/2022</i>	<i>04/2022</i>
<i>Prezzo PRZ (€)0</i>	<i>85.000,00</i>	<i>133.000,00</i>	<i>52.000,00</i>	<i>60.000,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0</i>	<i>64,00</i>	<i>81,00</i>	<i>49,00</i>	<i>86,00</i>
<i>pMED (€/mq)0</i>	<i>1.328,12</i>	<i>1.641,98</i>	<i>1.061,22</i>	<i>697,67</i>

$$pMED = \frac{\sum p_i \cdot s_i}{n} = \text{€ } 1.182,25$$

Arrotondabile ad € 1.150

In considerazione delle condizioni del bene, delle sue caratteristiche di finitura economica, degli impianti installati che necessitano di opere di manutenzione straordinaria, dell'andamento del mercato immobiliare della zona, si ritiene congruo un valore al mq. di €. 950,00 per cui avremo:

- appartamento (sup. 100%), 47,00, rip., resede, sottosc. sup. ridotta mq. 11,60:

• mq. 58,60 lordi	a €/mq 950,00	= € 55.670,00
detrazione per opere di regolarizzazione:	-	€. 5.000,00
		€. 50.670,00

In considerazione del contratto di affitto in essere, di seguito verrà effettuato il calcolo del valore dell'appartamento, decurtando il 13% del valore per locazione:

valore del bene locato: €. 44.082,90

in cifra tonda €. 44.000,00

BENE 45 :

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 69 piano terreno.

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel foglio 27 mappale 95 sub. 603 graffato al sub. 605 cat. A/4 classe 2 vani 5 rendita € 271,14, intestata ad _____ nata a _____ il _____ c.f. _____, proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedente al 1939, per cui non sono presenti

presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Dalla consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, risulta che il bene è stato interessato da intervento di ristrutturazione con frazionamento eseguito con concessione edilizia n°451 rilasciata in data 02.06.1994 del Comune di Livorno, e variante in c.o. Di cui alla relazione asseverata ai sensi della Legge 285/96 prot. 20936 del 08.06.1996. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie allegate.

Il bene risulta libero e sprovvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, in particolare è stata rilevata la compravendita di una zona centrale, in un stabile analogo per tipologia costruttiva a quello in oggetto, avvenuta nel Giugno 2020 (trascrizione N° part. 4912 del 2020), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.800,00, un'altra compravendita avvenuta nel dicembre 2019 (trascrizione N° part. 13706 del 2019), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.900,00.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un

determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 85.000,00 €, CORSO GIUSEPPE MAZZINI 187, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 64,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 133.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 81,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 52.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 60.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura

catastale) di mq 86,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”

(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par.

4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT0	01/2022	03/2022	02/2022	04/2022
Prezzo PRZ (€)0	85.000,00	133.000,00	52.000,00	60.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	64,00	81,00	49,00	86,00

pMED (€/mq)0	1.328,12	1.641,98	1.061,22	697,67
--------------	----------	----------	----------	--------

$$pMED = \frac{\sum p_i \cdot s_i}{n} = \text{€ } 1.182,25$$

Arrotondabile ad **€ 1.150**

In considerazione delle condizioni del bene, delle sue caratteristiche di finitura economica, degli impianti installati che necessitano di opere di manutenzione straordinaria, dell'andamento del mercato immobiliare della zona, si ritiene congruo un valore al mq. di € 900,00 per cui avremo:

- appartamento (sup. 100%), 78,79, giardino sup. ridotta mq. 11,20:

• mq. 90,00 lordi a €/mq 900,00 = € 81.000,00

valore del bene : € 81.000,00

BENE 47 :

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: **Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 191 piano primo.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di

Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel

foglio 27 mappale 13 sub. 6 cat. A/4 classe 3 vani 4,5 rendita €

290,51, intestata ad _____ nata a _____ il _____

c.f. _____, proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

6) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedentemente al 1939, per cui non sono presenti presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Dalla consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, risulta che il bene è stato oggetto di modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 prot. 28588 del 22.07.1988.

Successivamente è stato inoltrato al comune di Livorno un progetto per la ristrutturazione, di cui al prot. 1206 del 1994 che risulta essere sospeso perché incompleto. Successivamente è stata presentata relazione asseverata ai sensi della Legge 662/96 prot. 3307 del 29.01.1999 per opere di manutenzione straordinaria al fabbricato.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme all'art. 26 della legge 47/85 prot. 28588 del 22.07.1988.

Il bene non risulta provvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, in particolare è stata rilevata la

compravendita di una zona centrale, in un stabile analogo per tipologia costruttiva a quello in oggetto, avvenuta nel Giugno 2020 (trascrizione N° part. 4912 del 2020), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.800,00, un'altra compravendita avvenuta nel dicembre 2019 (trascrizione N° part. 13706 del 2019), il cui valore medio al mq. riscontrato nella suddetta vendita è di circa €.900,00.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 85.000,00 €, CORSO GIUSEPPE MAZZINI 187, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 64,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 133.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura

catastale) di mq 81,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 52.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 60.000,00 €, VIA SAN CARLO 189, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 86,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”
(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
<i>Data DAT0</i>	<i>01/2022</i>	<i>03/2022</i>	<i>02/2022</i>	<i>04/2022</i>
<i>Prezzo PRZ (€)0</i>	<i>85.000,00</i>	<i>133.000,00</i>	<i>52.000,00</i>	<i>60.000,00</i>
<i>Sup. Cat. Tot. SUP (mq)</i>	<i>64,00</i>	<i>81,00</i>	<i>49,00</i>	<i>86</i>
<i>pMED (€/mq)0</i>	<i>1.328,12</i>	<i>1.641,98</i>	<i>1.061,22</i>	<i>697,67</i>

$$pMED = \frac{\sum p_i \cdot s_i}{n} = \text{€ } 1.182,25$$

Arrotondabile ad **€ 1.150**

In considerazione delle condizioni del bene, delle sue caratteristiche di finitura economica, degli impianti installati funzionanti, dell'andamento del mercato immobiliare della zona, si ritiene congruo un valore al mq. di € 1.050,00 per cui avremo:

- appartamento (sup. 100%), 69,00:

- mq. 69 lordi a €./mq 1.050,00 = € 72.450,00

In considerazione del contratto di affitto in essere, di seguito verrà effettuato il calcolo del valore dell'appartamento, decurtando il 13% del valore per locazione:

valore del bene locato: €. 63.031,50

in cifra tonda: €. 63.000,00

BENE 48 :

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 193, 195 piano terreno.

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel foglio 27 mappale 13 sub. 601 graffato al mappale 602, cat. C/2 classe 8 mq. 59 rendita € 234,63, **intestata a** **nata a** **il 2** **“riunione di usufrutto” (per errore ed inevasa** **voltura della successione in morte di** **).**

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio costruito in epoca remota, probabilmente antecedentemente al 1939, per cui non sono presenti presso il Comune di Livorno, il permesso di costruzione e l'abitabilità del bene.

Dalla consultazione dei documenti presenti negli archivi del comune, risulta che il bene è stato oggetto di progetto di ristrutturazione e cambio d'uso di cui alla concessione edilizia n° 334 del 10.10.2000 non ritirata, successiva richiesta di annullamento prot. 1048147 del 14.05.2001, e progetto di ricostruzione prot. 443 del 03.01.2001 non ancora definito.

Il bene è stato oggetto di DIA prot. 6577 del 27.01.2009 per modifiche interne, lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie allegate.

Il bene risulta libero e sprovvisto di certificato di agibilità.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

E' stato analizzato il database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Livorno nel semestre 12/2019, che per le attività commerciali prevede un valore minimo di €. 930,00 al mq. in condizioni ordinarie.

In considerazione delle condizioni del bene, della sua destinazione di magazzino, ma con vocazione commerciale, delle sue caratteristiche di finitura economica, degli impianti mancanti, delle opere di manutenzione necessarie, e del recente decremento delle compravendite immobiliari, della conoscenza delle scrivente del mercato immobiliare della zona, si ritiene congruo un valore al mq. di €. 850,00 per cui avremo:

- magazzino (sup. 100%), 67,00, sup. ridotta sottosc. E giardino mq. 13,15:

• mq. 80,15 lordi a €/mq 850,00 = € 68.127,50

valore del bene in cifra tonda : € 68.000,00

SINTESI VALORI DEI BENI AGGIORNATI:

BENE 4 Livorno, Via del Testaio n.c. 28 piano terreno.

€. 36.000,00

BENE 5 Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano primo.

Nota: (Lo stato di fatto del bene corrisponde alle planimetrie allegate all'ultimo atto depositato presso il comune di Livorno, ad esclusione della terrazza, che attualmente è stata coperta con una tettoia, che andrà rimossa).

€. 55.000,00

BENE 6 Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano secondo.

€. 56.000,00

BENE 7 Livorno, Via del Testaio n.c. 26 piano terzo.

Nota: Lo stato di fatto del bene corrisponde alle planimetrie allegate all'ultimo atto depositato presso il comune di Livorno, ad esclusione di un lucernario presente nel servizio.

€. 45.000,00

BENE 42 Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 61 piano terreno.

Nota: potrebbero essere necessari dei provvedimenti autorizzativi in sanatoria, in particolare per il collegamento del sottoscala con l'appartamento, e per l'ampliamento del bagno.

€. 44.000,00

BENE 45 : Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 69 piano terreno.

€. 81.000,00

BENE 47 Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 191 piano primo.

€. 63.000,00

BENE 48 : Livorno, Corso G. Mazzini n.c. 193, 195 piano terreno.

Nota: (errore nell'intestazione catastale per inevasa voltura della successione in morte di).

€. 68.000,00.

Livorno, 03.03.2023

Il C.T.U. Geom. Alberto Amore Bianco

All.ti:

planimetrie catastali dei beni.

