

TRIBUNALE di LIVORNO  
UFFICIO ESECUZIONI  
ESECUZIONE N° 123/2024

G.E. :

Oggetto : Esecuzione immobiliare

Promossa da

Contro

Creditore intervenuto

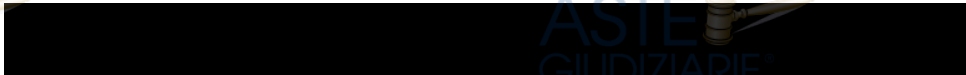
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI

LOTTO 1

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :

Udienza successiva : 10/04/2025

Il sottoscritto



nominato

Esperto estimatore dal Giudice [redacted] per l'esecuzione in oggetto specificata, nell'udienza del 13 agosto 2024, svolge di seguito una relazione di stima della quale espone le conclusioni :

**LOTTO N°1**

***F 41 – part 887 – sub 645 – graf. 28***

***Immobile ad uso residenziale***

*100/100 proprietà* [redacted]

***Ubicato nel Comune di Livorno***

***Via Sabatino Lopez n. 6***

*Piano settimo (appartamento)– piano terra (rip. esterno)*

*Esecutato :*

[redacted] 1/1

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

La particella 887 Subalterno 645 graffato 28 del Foglio 41 di Livorno

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	oggetto
22/02/19	02/07/19	58/22	23/08/19	[REDACTED]	1/9	Proprietà	[REDACTED]	1/3	Proprietà	successione
22/02/19	02/07/19	58/22	23/08/19	[REDACTED]	1/9		[REDACTED]	1/3		
22/02/19	02/07/19	58/22	23/08/19	[REDACTED]	1/9		[REDACTED]	1/3		
15/09/19	02/07/19	15/95	11/03/19	[REDACTED]	2/27	Proprietà	[REDACTED]	1/3	Proprietà	successione
15/09/19	02/07/19	15/95	11/03/19	[REDACTED]	2/27		[REDACTED]	1/3		
15/09/19	02/07/19	15/95	11/03/19	[REDACTED]	3/27		[REDACTED]	1/3		
02/07/19	oggi	49/32	02/07/19	[REDACTED]	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	1/1	Proprietà	Divisione e permuta
02/07/19	oggi	49/32	02/07/19	[REDACTED]	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	1/1		

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI E NON CONFORMITA' : ad oggi l'immobile non conforme dal punto di vista urbanistico. **La conformità urbanistica verrà acquisita al momento della definizione del condono edilizio del 1986 già presentato (da definirsi, da parte dell'aggiudicatario dell'immobile, entro il tempo limite di 120 giorni)**

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: nessuna

4) VALORE DI STIMA:

Lotto 1 : **€ 117.000,00 a base d'asta**; valore di mercato = **€ 158.454,93** ;  
valore di mercato effettivo (detratte le somme per la regolarizzazione catastale/urbanistica ed il debito condominiale) =  
**€ 130.406,58**

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

**Lotto 1 :**

Trattasi di immobile **ad uso residenziale**, posto al piano settimo – piano attico - (appartamento) e piano terra (ripostiglio) di palazzo di numero 7 piani fuori terra, prospiciente il Viale della Libertà e la via Sabatino Lopez, in Livorno, così formato :

- Piano settimo : appartamento per civile abitazione
- Piano terra : n° 1 locale ad uso ripostiglio (box n. 26)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 41, Part 887, Sub. 645 graff.28, cat. A/2 di classe 4, 4.5 vani.

Rendita : € 790,18

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Lotto 1 :

Attualmente l'immobile risulta occupato senza titolo opponibile, come chiarito nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, la quale ha chiarito che attualmente non vi sono contratti di locazione o comodato.

## 7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile risulta costituito in condominio.

A carico dell'Esecutato, relativamente all'immobile FOGLIO 41 - PARTICELLA 887 - SUBALTERNO 645

- 28, come comunicato dall'Amministratore di Condominio, gravano ad oggi le seguenti spese condominiali, come dettagliato in allegato alla relazione : **€ 20.048,35**

**SOMMARIO:**

- a) Descrizione del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- g) Descrizione del metodo di stima adottato;
- h) Determinazione del valore del bene immobile;
- i) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

**a) Descrizione del bene****Lotto 1 :**

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità ad uso abitazione**, sita al piano settimo di un fabbricato, situato in zona semi-centrale (v. allegata ubicazione e fotografie), nella città di Livorno.

All'unità residenziale non si accede direttamente dalla pubblica via S. Lopez, in Livorno (LI), ma attraverso un ingresso a comune tra i civici 6-8-10-12 della via Lopez e successivamente attraverso l'ingresso condominiale del n° 6. L'immobile risulta servito da ascensore condominiale

Al piano terra, nella corte interna, è presente un ripostiglio esterno di circa 3 mq, distinto con il n° 26 dei ripostigli esterni.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica delle unità e dei loro locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).

### **L'unità risulta di fatto composta da**

vani ad uso residenziale a piano terra per un totale netto di 61.00 mq :

di cui :

- n°1 locale ad uso soggiorno di superficie netta di 15.16 mq.
- n°1 locale ad uso cucina di superficie netta di 7.76 mq.
- n° 1 locali ad uso wc di superficie netta di 5.15 mq.
- n° 1 locale ad uso disimpegno di superficie netta di mq 9.05.
- n° 1 locali ad uso camera di superficie netta di mq 15.20.
- n° 1 locali ad uso ripostiglio di superficie netta di mq 8.68.

inoltre vi sono due terrazze scoperte :

- n° 1 terrazza esterna lato Est di superficie netta di mq 4.95.
- n° 1 terrazza esterna lato Ovest di superficie netta di mq 40.12.

oltre a 1 locale a piano terra (con accesso dalla corte condominiale)

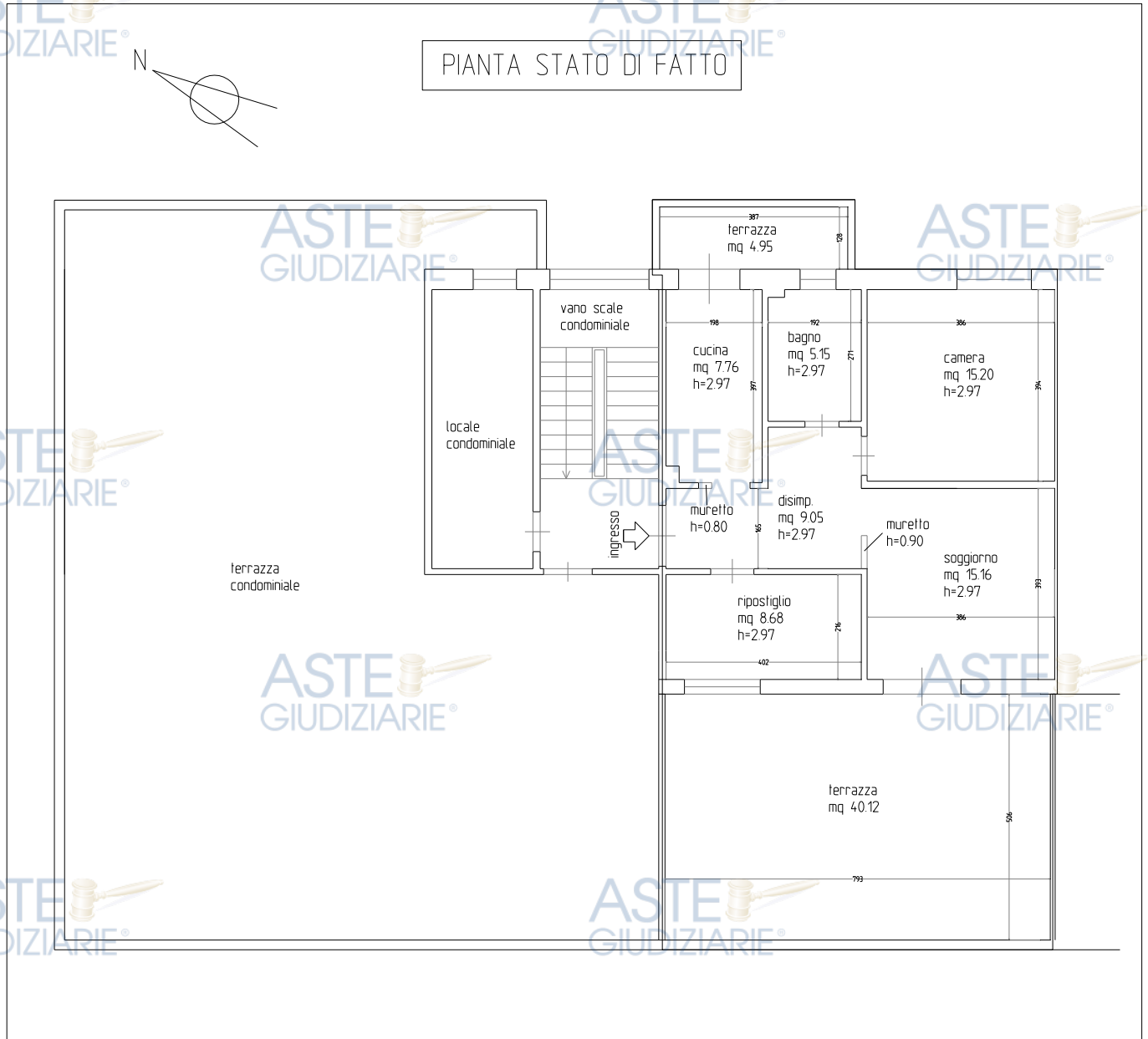
- n° 1 locali ad uso ripostiglio di superficie netta di mq 2.55.

### **Oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali**

**La superficie commerciale dell'immobile** (al lordo dei muri esterni), è di 83.58 mq, come da tabella sottostante ,

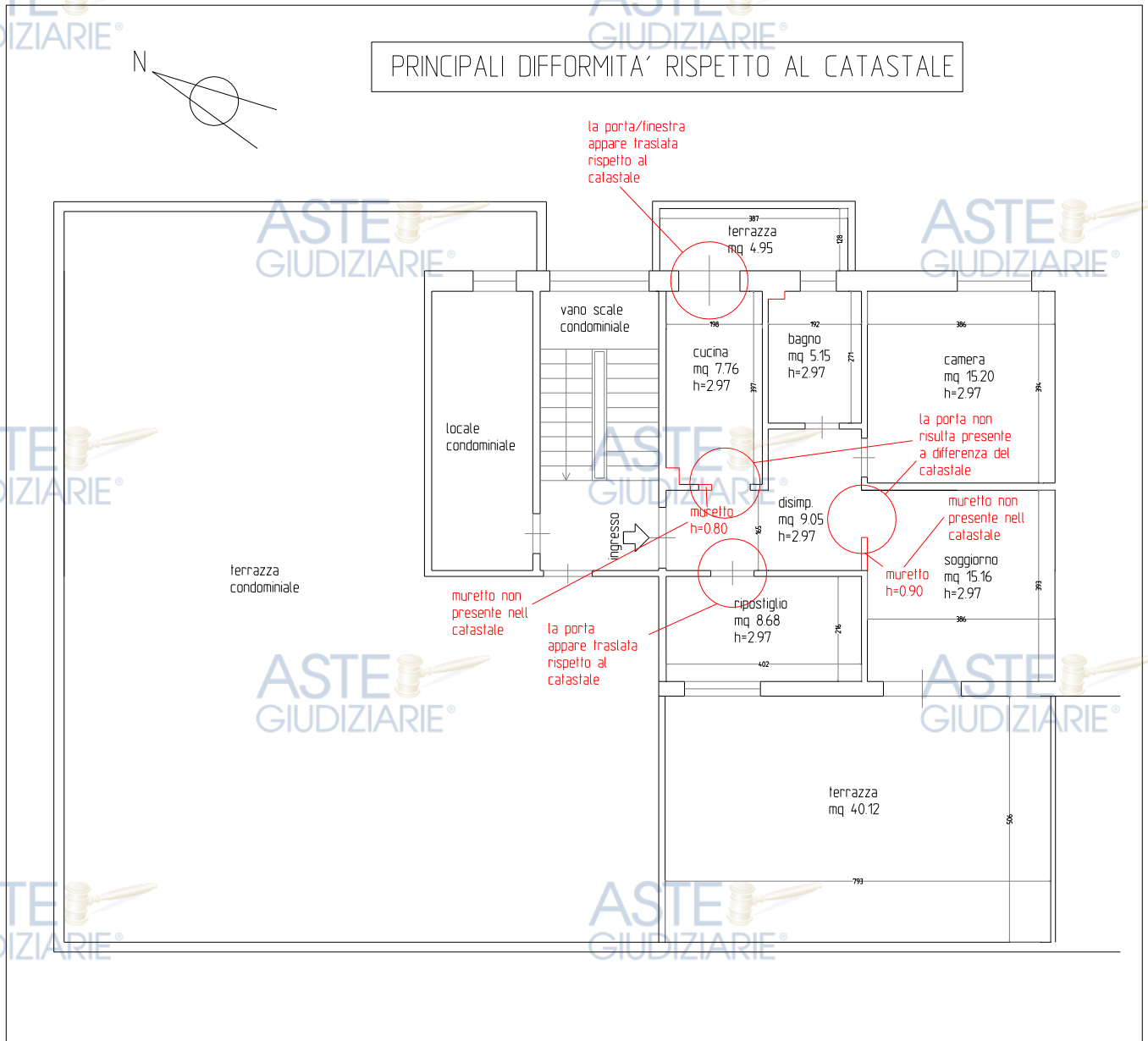
LOCALE	SUPERFICIE IN MQ	COEFF. DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE ALLA RESIDENZIALE
PIANO ATTICO (SETTIMO)	71.00 MQ	1.00	71.00 MQ
TERRAZZA	42.00 MQ	0.25	10.50 MQ
TERRAZZA	5.95 MQ	0.25	1.48 MQ
RIPOSTIGLIO ESTERNO PIANO TERRA	3.00 MQ	0.20	0.6 MQ
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE EQUIVALENTE			83.58 MQ

Di seguito la pianta dello stato di fatto dell'immobile ad uso residenziale a seguito di rilievo eseguito :

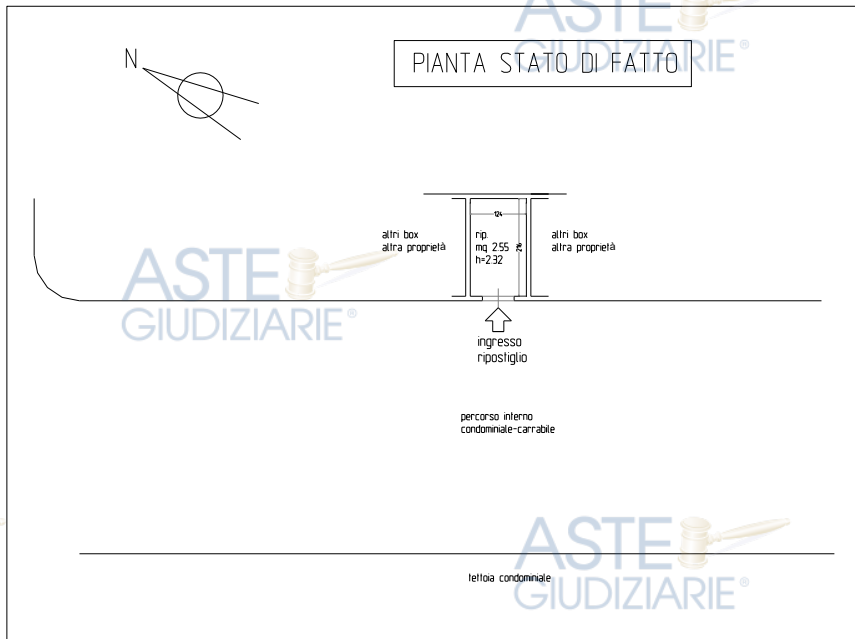


Dove la parte oggetto di esecuzione risulta la seguente :

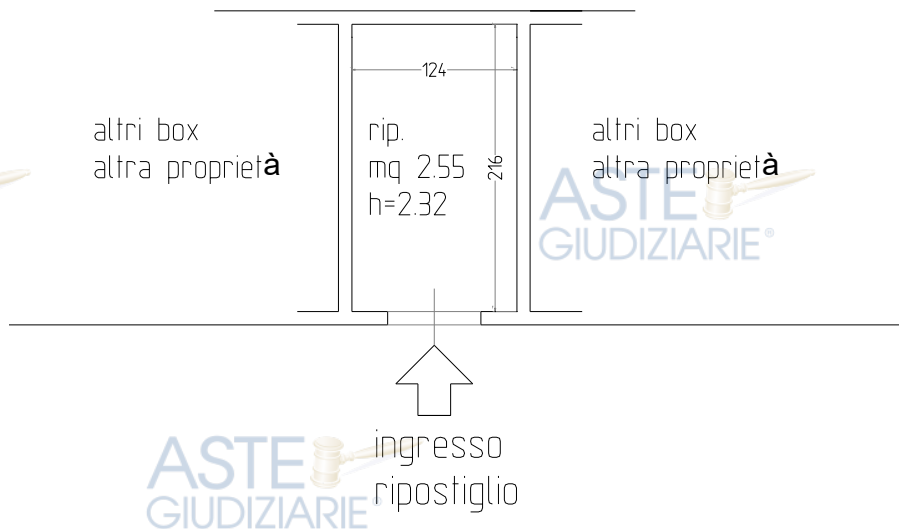




Relativamente al ripostiglio posto a piano terra, il n° 26, lo stato di fatto risulta il seguente :



Ed in particolare per il ripostiglio piano terra :



A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'immobile ad uso residenziale, risulta provvisto di impianto di riscaldamento condominiale, mentre sono presenti le altre dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie). Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

E' agli atti del Comune di Livorno l'agibilità relativa al fabbricato, nella quale si segnala l'assenza del piano settimo :

N. 37  
**COMUNE DI LIVORNO**  
 Ufficio d'Igiene e Sanità

Marco  
 da  
 dello

**MINUTA**

**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ**

IL SINDACO N° 37

Vista la domanda presentata da **1 Sigg.** [redacted] in data **18 Ottobre 1959** di un edificio di nuova costruzione, con ingressi da Via Sabatino Lopez numeri interni 6-10-12 rispettivamente scale C-B-A/e n.22 scale D-E, costituite da n.61 quartieri di civile abitazione e da n.14 fendi distinti con i numeri 2-4-14-16-18-20-24-26-28-30-32 della stessa Via e numeri 33-35-37-39-41-43-45-47-49-51-53-55-57-59-61 del Viale della Libertà;

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che lo stabile è stato eseguito in conformità del permesso di costruzione rilasciato con Deliberazione in data **15 Aprile 1957**

N. **29684**, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa; di cui alla legge 7 febbraio 1958, n°29;

Visto l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265.

**AUTORIZZA**

l'abitabilità dei seguenti locali :

Piani	Appartamenti	Camere	Locali vari (1)	Gabinetti con bagni	Gabinetti	Acquai	Totale vani 2+3+4+5	NOTE
	1	2	3	4	5	6		
Torreno	1	2	29	1	14	1	46	di cui n.14 fendi
Mezzanino	"	"	"	"	"	"	"	
Primo	10	37	20	12	"	10	69	
Secondo	10	37	20	12	"	10	69	
Terzo	10	37	20	12	"	10	69	
Quarto	10	37	20	12	"	10	69	
Quinto	10	37	20	12	"	10	69	
Sesto	10	37	20	12	"	10	69	
Settimo	Si richiamano, per la rigorosa osservanza, le prescrizioni particolari di esercizio contenute nei certificati di prevenzione incendi N.7096.B/60.945 e N.7096.A/60.946 entrambi rilasciati in data 30 marzo 1960 ai richiedenti suddetti, rispettivamente per l'uso dei locali a piano terreno, da adibire a negozi, e per l'impianto di riscaldamento centrale del fabbricato sopra indicato.							

Si rilascia in carta libera in ordine e per gli effetti di che all'art.33 della tabella allegate B al D.P. 25-6-1953, N.492.

Y adde=n.8 interno (abitazione Custode). Postilla approvata.

dg. Livorno, li 9 maggio 1960

P. IL SINDACO

Registrato al N° 588

(1) Cucina, ingressi, ripostigli, corridoi, negozi, ecc.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, mentre la pavimentazione interna dell'appartamento è rappresentata da pavimento in parte in graniglia ed in parte in gres in medio stato di manutenzione, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti in medio stato manutentivo, il pavimento del bagno ed i rivestimenti sono in gres.

Il bagno risulta completo di sanitari e rivestimenti e risulta funzionante.

Relativamente al ripostiglio esterno posto al piano terreno, si riferisce che le condizioni di manutenzione risultano mediocri.

Nel complesso l'appartamento al settimo piano può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie e manutentive sufficienti, mentre il ripostiglio esterno a piano terra può ritenersi in condizioni di manutenzione mediocri, essendo presenti alcune lesioni nella muratura sulla parete lato est.

- La superficie utile netta dell' appartamento a piano settimo è di circa 61 mq oltre le terrazze esterne di circa complessivi 45 mq.
- La superficie netta del ripostiglio ubicato al piano terra è di circa 2.55 mq

La superficie commerciale complessiva, valutando la presenza di murature esterne e tramezzature, e valutando le superfici equivalenti per come precedentemente individuate in tabella, risulta pari a circa 83.58 mq.

#### **Confini:**

l'immobile ad uso abitazione risulta confinante con :

Nord : vano scala condominiale

Est : libero su corte interna

Ovest : libero su viale della Libertà

Sud : altra proprietà



Dati catastali:

Comune di Livorno :

Catasto Fabbricati, Fg 41, Part 887, Sub. 645, graf. Sub 28 - cat. A/2 di classe 4, 4.5 vani.

Rendita : € 790,18



**c) Descrizione catastale:**

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al :



**ufficio :**

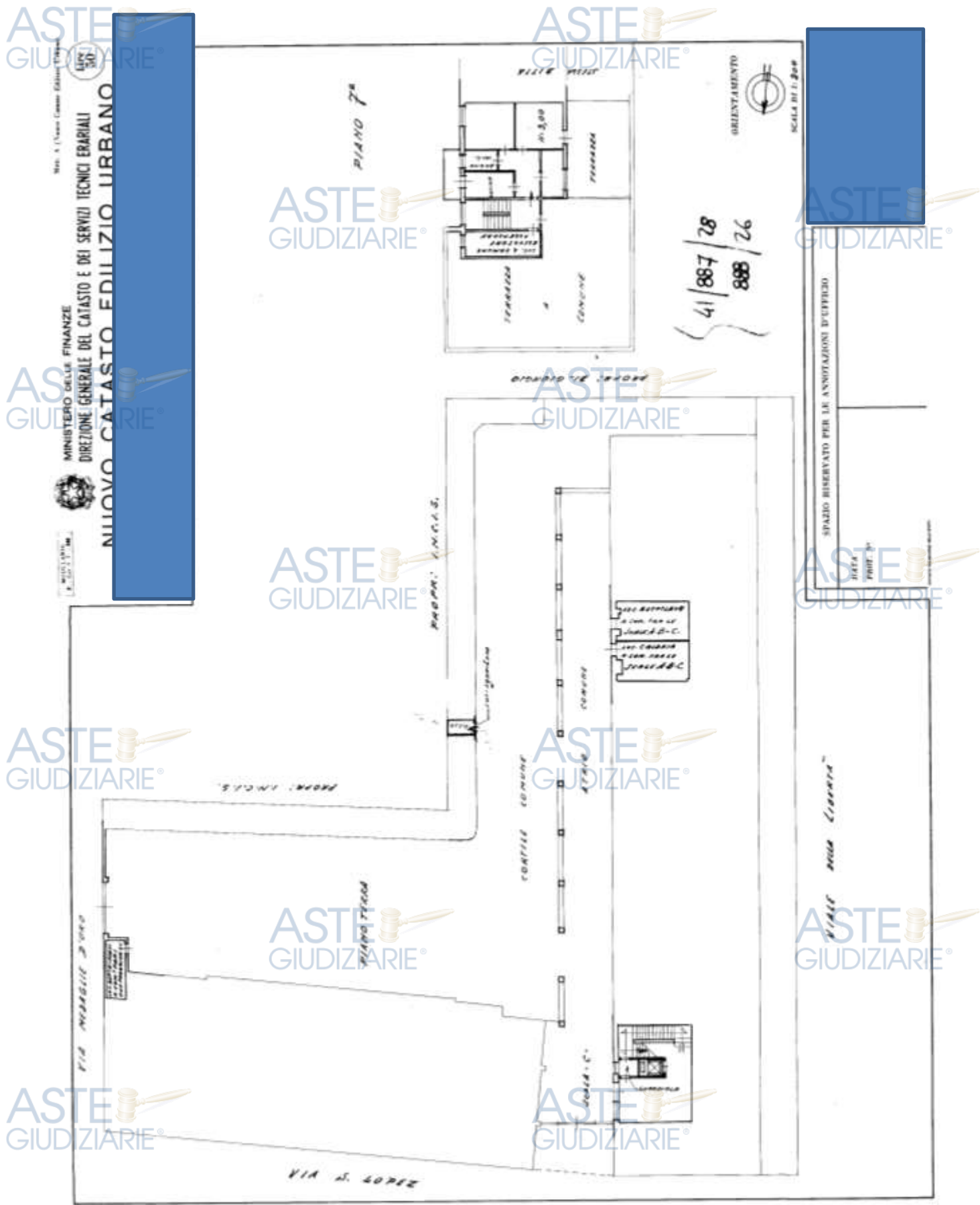
**Foglio 41** del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 887, Sub. 645, graf. Sub 28 - cat. A/2 di classe 4, 4.5 vani Rendita : € 790,18

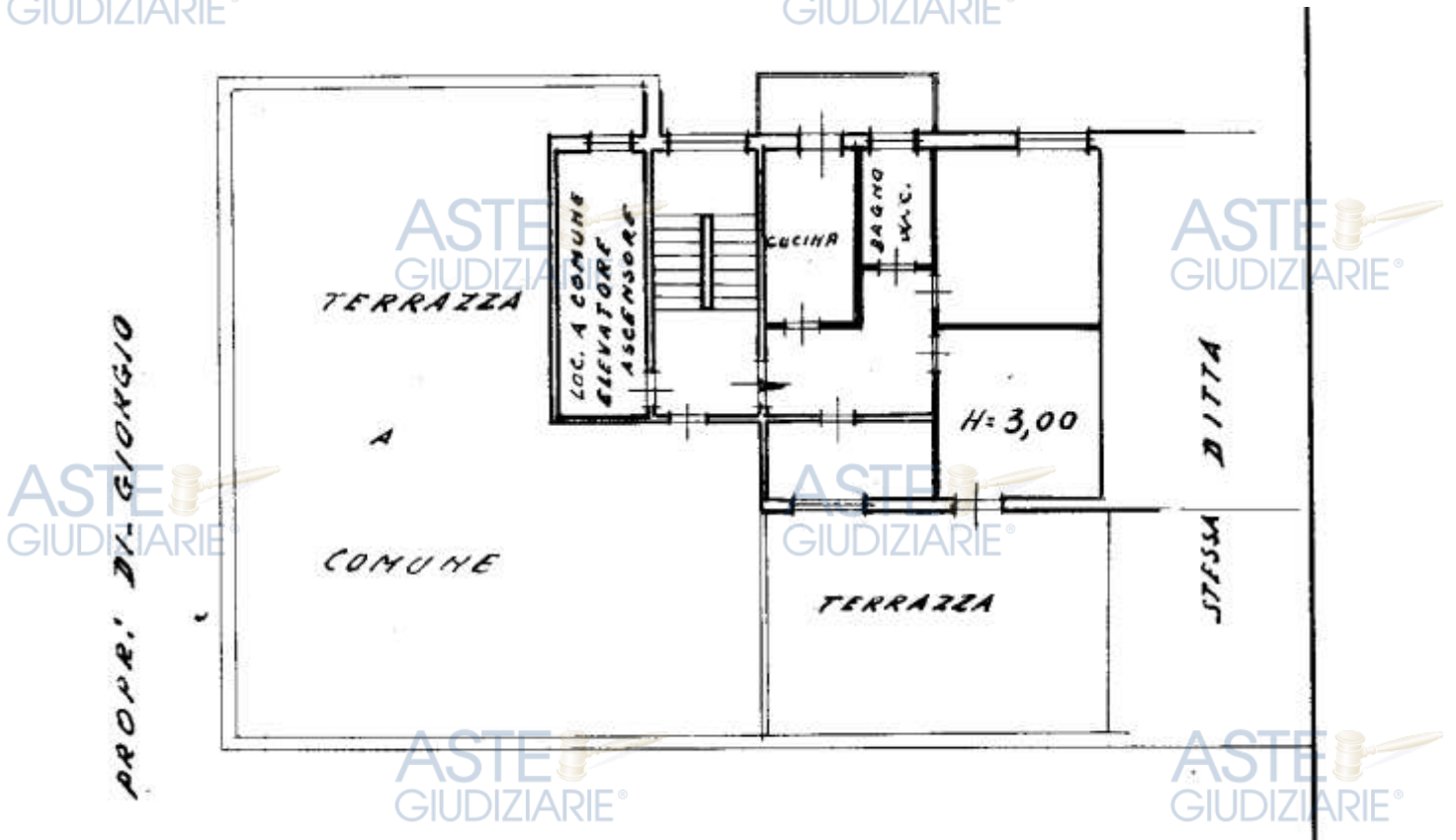


di seguito la pianta catastale dell'appartamento e del ripostiglio a piano terra, del 1962





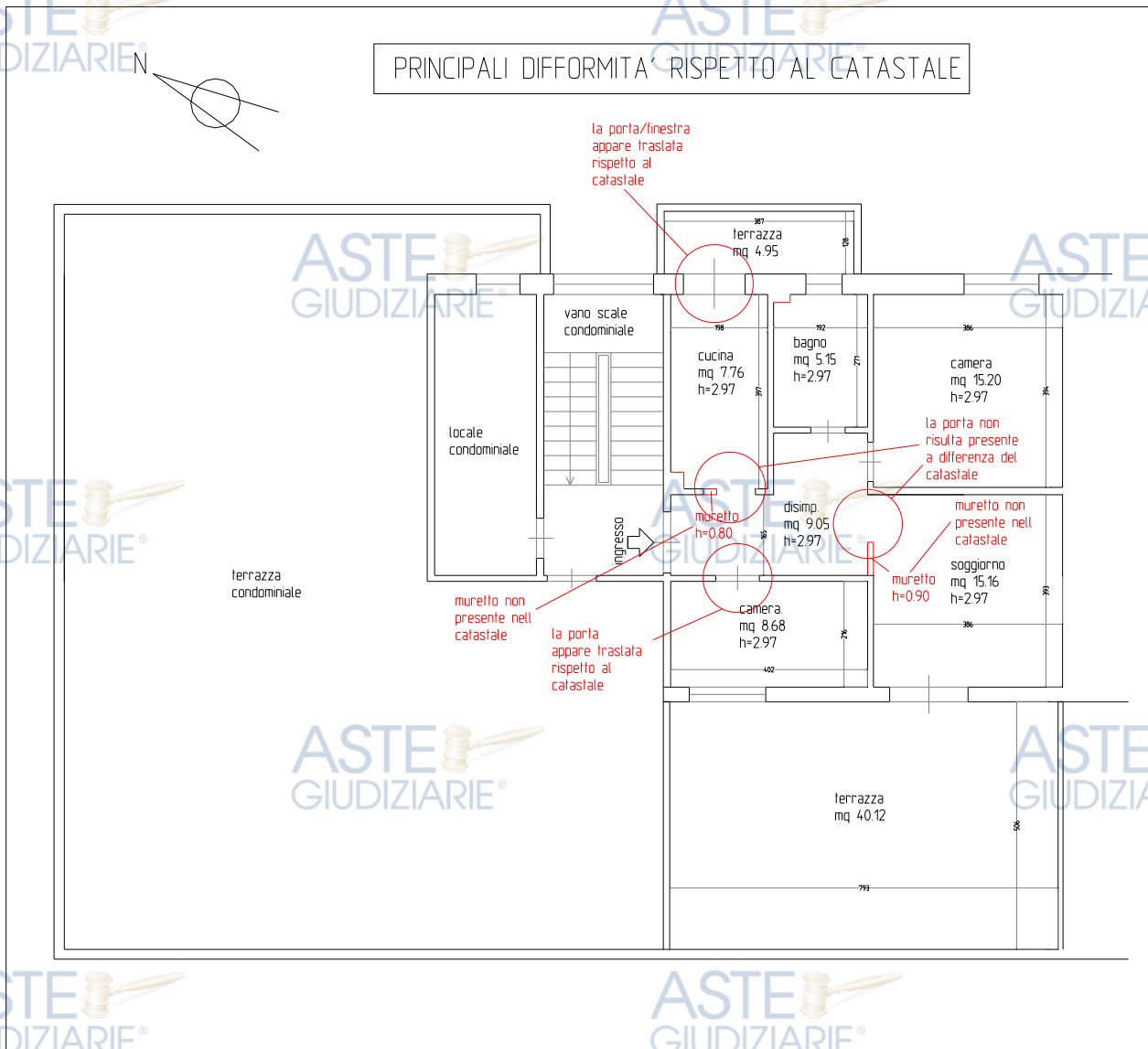
Ovvero estraendo solo la pianta catastale,



La planimetria catastale del bene, disponibile presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegata pianta catastale), risulta non conforme allo stato di fatto :

- La porta/finestra che da accesso al terrazzo lato est risulta traslata rispetto al catastale.
- La porta che da accesso alla camera lato ovest è stata traslata rispetto al catastale.
- Le porte di accesso alla cucina ed al soggiorno risultano assenti e sono stati realizzati dei muretti alti 80 cm e 90 cm.
- 

Stato di fatto con evidenziate le difformità catastali :



Pertanto, alla luce di quanto sopra, l'appartamento deve essere considerato, **catastalmente non conforme**.

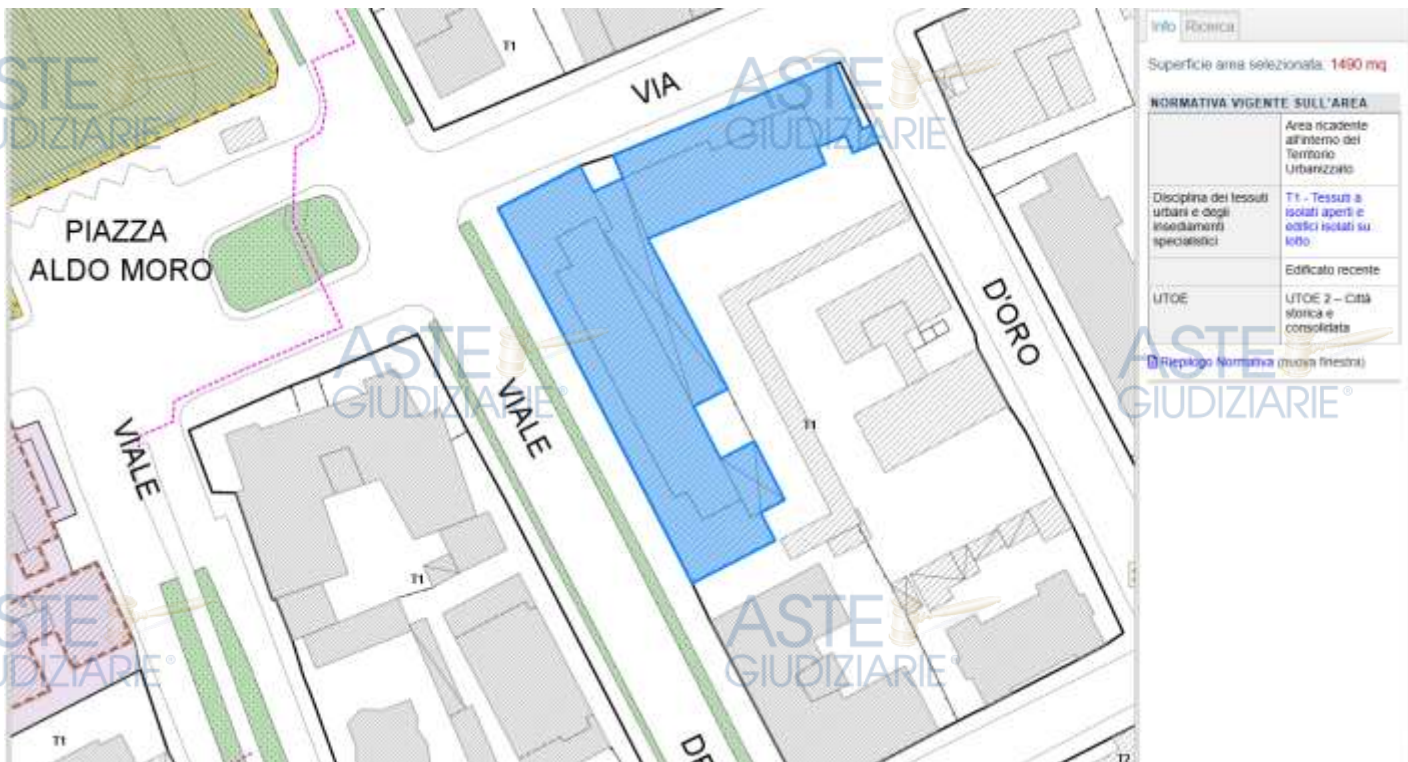
L'**intestazione catastale** del bene in esame risulta **non corretta**, in quanto a livello catastale l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] (dovrà pertanto essere aggiornata l'intestazione catastale del bene)



d) **Descrizione urbanistica:**

L'unità immobiliare risulta facente parte di fabbricato prospiciente la via S. Lopez ed il Viale della Libertà, in Livorno,

- [T1 - Tessuti a isolati aperti e edifici isolati su lotto](#)
- Edificato recente
- UTOE 2



- Relativamente alla documentazione Comunale è stato reperito il Certificato di Agibilità, che di seguito si riporta :

N. 37

COMUNE DI LIVORNO

Ufficio d'Igiene e Sanità

Marc  
da  
dello

MINUTA

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

N° 37

Vista la domanda presentata dal Sigg. [redacted]

in data 18 Ottobre 1959

per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità di un edificio di nuova costruzione, con ingresso da Via Sabatino Lopez numeri interni 6-10-12 rispettivamente scale C-B-A e n. 22 scala D-E, costituite da n. 61 quartieri di civile abitazione e da n. 14 fendi distinti con i numeri 2-4-14-16-18-20-24-26-28-30-32 della stessa Via e numeri 33-35-37-39-41-43-45-47-49-51-53-55-57-59-61 del Viale della Libertà;

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che lo stabile è stato eseguito in conformità del permesso di costruzione rilasciato con Deliberazione in data 15 Aprile 1957

N. 29684, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa, di cui alla legge 7 febbraio 1958, n° 29;

Visto l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265.

AUTORIZZA

l'abitabilità dei seguenti locali:

Piani	Appar- tamenti	Camere	Locali vari (1)	Gabinetti con bagni	Gabinetti	Acqui	Totale vani 2+3+4+5	NOTE
	1	2	3	4	5	6		
Terrano	1	2	29	1	14	1	46	di cui n. 14 fonda
Mezzanino	=	=	=	=	=	=	=	
Primo	10	37	20	12	=	10	69	
Secondo	10	37	20	12	=	10	69	
Terzo	10	37	20	12	=	10	69	
Quarto	10	37	20	12	=	10	69	
Quinto	10	37	20	12	=	10	69	
Sesto	10	37	20	12	=	10	69	
Settimo	Si richiamano, per la rigorosa osservanza, le prescrizioni							
Ottavo	particolari di esercizio contenute nei certificati di preven-							
Nono	zione incendi N. 7096.B/60.945 e N. 7096.A/60.946 entrambi rilas-							
Decimo	sciati in data 30 marzo 1960 ai richiedenti suddetti, rispet-							
Undicesimo	tivamente per l'uso dei locali a piano terreno, da adibire a							
Dodicesimo	negozi, e per l'impianto di riscaldamento centrale del fabbri-							
	cato sopra indicato. =====							

Si rilascia in carta libera in ordine e per gli effetti di che alla l'art. 33 della tabella allegata B al D.P. 25-6-1953, N. 492. =====

Y adde=n. 8 interno (abitazione Custode). Postilla approvata. =====

Livorno, li 9 maggio 1960

P. IL SINDACO

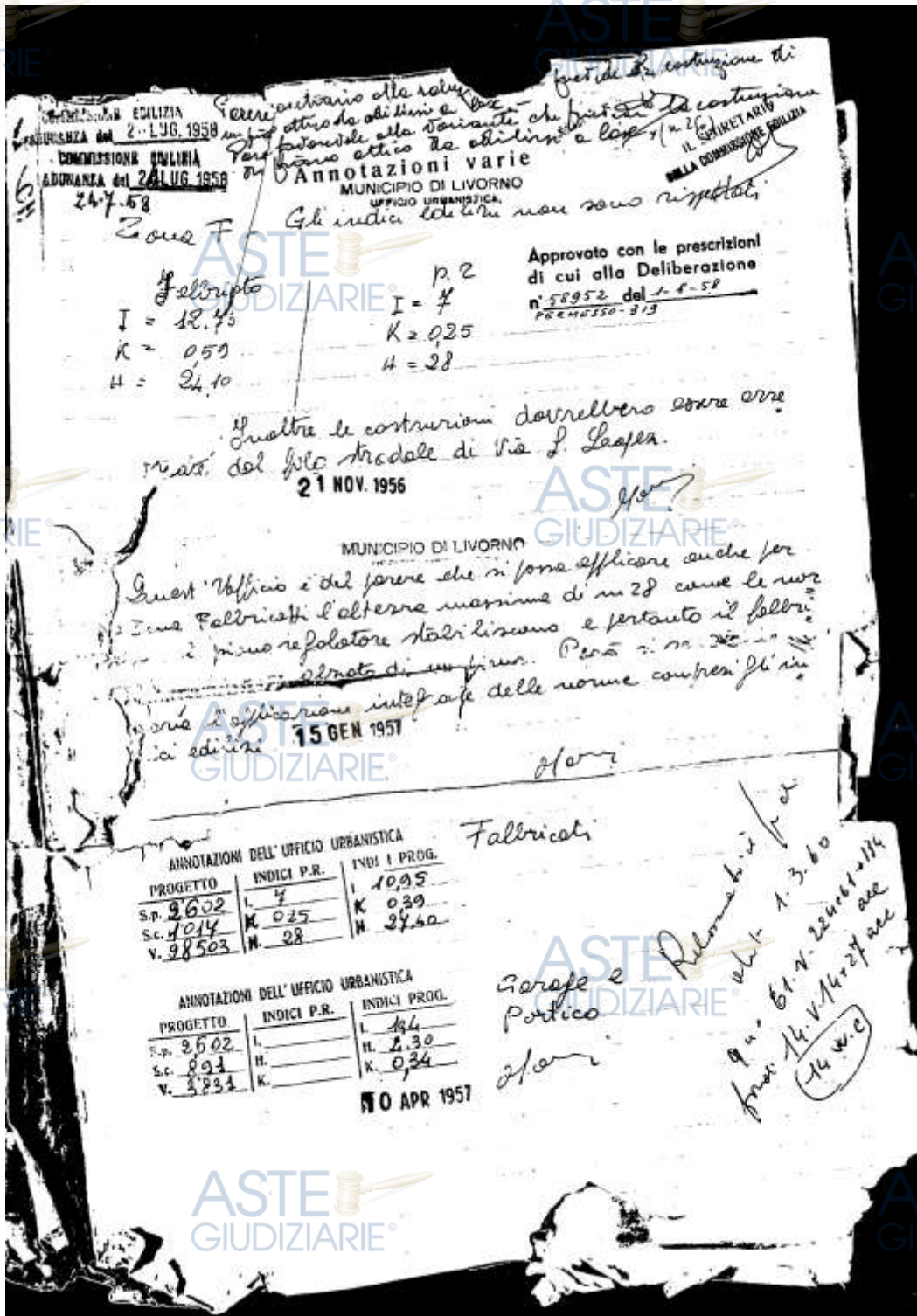
dg.

Registrato al N. 588

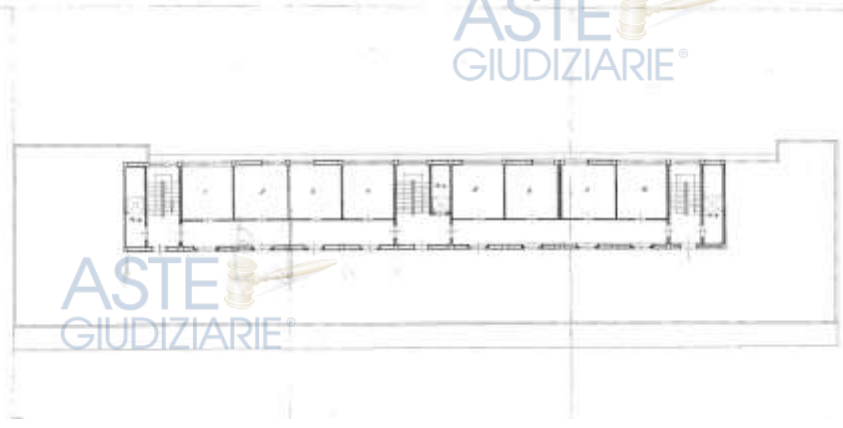
(1) Cucina, ingressi, ripostigli, corridoi, bagni, etc.

*Amadori*

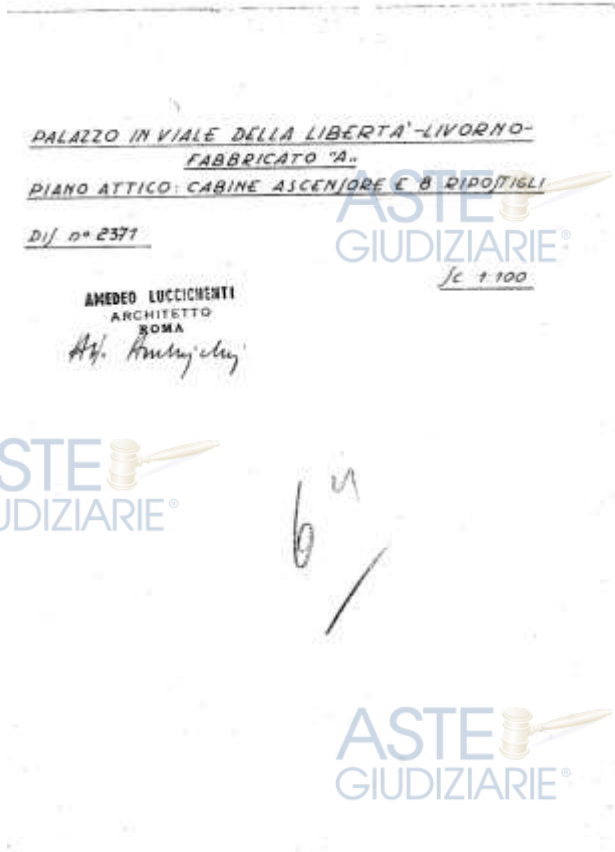
La pratica di riferimento per la legittimità urbanistica risulta essere la pratica edilizia 63120 del 1956, nella quale alla soluzione 6 si approva la realizzazione del piano attico nel 1958



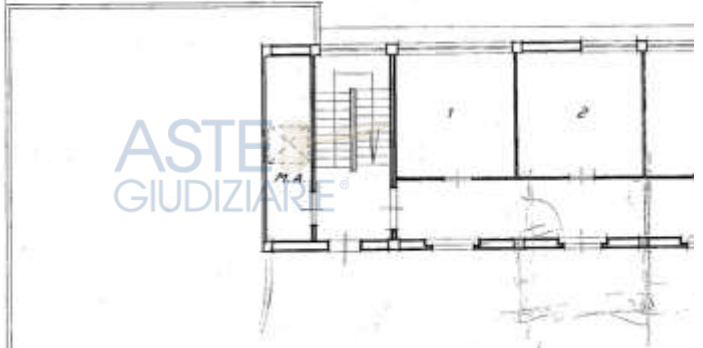
Tra le varie piante allegata alla pratica edilizia vi è anche quella relativa alla soluzione 6, che di seguito si riporta, la quale riporta che al piano attico erano autorizzati dei ripostigli,



ed in particolare per l'immobile di interesse il particolare di seguito riportato,



6 ✓



Come ben visibile il progetto di realizzazione del fabbricato, nella soluzione 6 approvata, prevede solo ripostigli al piano 7° (piano attico), **ma nel 1986 è stato presentato per l'appartamento oggetto di esecuzione un condono edilizio, protocollo 46200 del 1986,** relativo alla



trasformazione da locale di sgombero in appartamento. Relativamente a tale condono si rileva che non è mai stato notificato il diniego, il quale non risulta neppure firmato nella documentazione inviata allo scrivente dal Comune di Livorno e pertanto il Condono può essere ancora definito.

**Si fa ben presente che il Condono Edilizio sopra riportato dovrà essere definito entro 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile oggetto di esecuzione, pena la decadenza della possibilità di poter definire il Condono.**



Di seguito si riporta uno stralcio del Condono edilizio 1986 presentato, che si allega integralmente alla perizia,



ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distributivo (secondo la classificazione ISTAT)

A	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	469200



Al Signor Sindaco del Comune di  
**COMUNE DI LIVORNO**  
 LIVORNO 50091 UI986  
**COMUNE DI LIVORNO**  
 ARCHIVIO GENERALE  
 - 5 LUG 1986  
 469200

B	N. PROGRESSIVO	0549815008
---	----------------	------------

RICHIEDENTE

CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA
/	F	09

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-R**

**Domanda di sanatoria per gli  
 abusi edilizi di cui alla legge  
 28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
 consultando le istruzioni allegate

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI				DIMENSIONI		
Modelli allegati		Dovute in complesso	Già versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero		In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B	1	106000	106000		61,00	
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<b>106000</b>	<b>106000</b>		<b>61,00</b>	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune: 1  sì 2  no

In altro comune: 3  sì 4  no

Data: **30 GIU 1986**

Firma del richiedente:

Ministero Pubblica Istruzione - Roma

ASTE GIUDIZIARIE

CONTI CORRENTI POSTALI  
ATTESTAZIONE di un versamento di L. 100.000  
Lire *cento mila*

sul C/C N. 255000 Intestato a:  
AMMINISTRAZIONE P.T.  
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO  
eseguito da [redacted]  
residente in [redacted]  
Codice Fiscale [redacted]

A/C POSTALTE  
LIVORNO SUCC. 10  
260 1081086  
UFFICIALE POSTALE  
N. del bollettario di #

ALLEGATO ALLA DOMANDA  
DI CONDONO MODELLO  
S-R N. 0549815008

9  
/

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**SEZIONE PRIMA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI**

**A - LOCALIZZAZIONE**  
 LOCALITÀ, VIA, CANTIERE, QUARTIERE, CAP, COGNOME  
 Via S. Felice N° 3000 CINESE P.Z. 07100 L. VONNA  
 PROVINCIA 150

**B - ZONA URBANISTICA**  
 Zona A  Zona B  Zona C  Zona D  Zona E  Zona F

**C - VINCOLI**  
 Indicare se il fabbricato nei quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria risulta soggetto a vincoli. Se sì, indicare il tipo di vincolo  
 10

**D - NATURA DELL'OPERA**  
 Opera adiacente abitabile  
 Opera adiacente non abitabile  
 Opera non adiacente abitabile  
 Opera non adiacente non abitabile

**E - TIPOLOGIA DELL'OPERA PER IL QUALE È RICHESTA LA SANATORIA**  
 4. Opera realizzata in attuazione della licenza edilizia emessa e di cui sia comparso aumento della superficie utile o del volume edificato  
 1.  2.  3.  4.  5.  
 5. Opera di recupero e di riassetto complessivo come definita dall'articolo 51, lettera c), della legge n. 487 del 1974, realizzata senza licenza edilizia e autorizzazione o in difformità da essa, nella zona omogenea A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1988, qualora sia stato il intervento finalizzato all'adattamento igienico e funzionale  
 1.  2.  3.  4.  5.  
 6. Opera di recupero e di riassetto complessivo, quale definita dall'articolo 21, lettera c), della legge n. 487 del 1974, realizzata senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa  
 1.  2.  3.  4.  5.

**F - EPOCA DI REALIZZAZIONE**  
 Periodo di attuazione  
 Periodo 1° dal 25-1-1977 al 25-1-1977   
 dal 25-1-1977 al 30-1-1983  Area di attuazione: 15

**SEZIONE SECONDA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI**

**A - FABBRICATO O PIÙ NEI DI FABBRICATO SUL QUALE È STATO EFFETTUATO L'INTERVENTO OGGETTO DI SANATORIA**

**B - DIMENSIONI E CONDIVISIONE**  
 Parti fuori terra (compresa gli accessori interni che abitano) (B1) m. 6,4 (10)  
 Parti entro terra m. 2,4 (10)  
 Volume totale (B2) m. 24 (10)  
 Presenza di sottoterrati ad attività non residenziali (T)

**C - SUPERFICIE**  
 Superficie utile abitabile (compresa gli accessori interni che abitano) (B1) m. 6,4 (10)  
 Superficie utile non abitabile (compresa gli accessori interni che abitano) (B2) m. 2,4 (10)  
 Presenza di sottoterrati ad attività non residenziali (T)

**D - RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI**

Anno di costruzione	A - Numero di fabbricati di superficie utile in mq		B - Numero di unità di superficie utile in mq	
	Superficie utile in mq	Numero	Superficie utile in mq	Numero
1	3	3	3	3
2	3	3	3	3
3	3	3	3	3

(T) Nel caso di sottoterrati destinati ad attività non residenziali, indicare la natura delle attività (T1) - (T2) - (T3) - (T4) - (T5) - (T6) - (T7) - (T8) - (T9) - (T10) - (T11) - (T12) - (T13) - (T14) - (T15) - (T16) - (T17) - (T18) - (T19) - (T20)

**C - TIPO DI GOVERNO E UTILIZZAZIONE DELL'OPERA**

**N - LAVORI E CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI**  
 Data di rilascio

**E - TIPO DI GOVERNO E UTILIZZAZIONE DELL'OPERA**

Adattamenti non utilizzati  
 Provvista e abitato  
 Residenza primaria  
 Residenza non primaria  
 Non adiacente

Localizzazione  
 - sito abitativo  
 - sito con abitativo  
 - sito non abitativo

Altri fini  
 - uso abitativo  
 - uso non abitativo

**F - ACCREDITAMENTO**  
 Adattamenti non utilizzati n.

**G - MOVIMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**  
 In lire e scartolate indicare la categoria standard  A-2

**H - DESTINAZIONE PRECEDENTE**  
 n. unità imm.  - uso commerciale  
 n. unità imm.  - uso ufficio, studio  
 n. unità imm.  - altro uso

**I - CARATTERISTICHE GENERALI DEI FABBRICATI PER I QUALI È STATO EFFETTUATO L'INTERVENTO OGGETTO DI SANATORIA**  
 (Da indicare solo in caso di impianti a gas o a gasolio, per i quali, per prima, si applica la legge n. 10 del 1977)

**Epoca di costruzione del fabbricato**  
 - prima del 1900  
 - tra il 1900 ed il 1914  
 - tra il 1915 ed il 1945  
 - tra il 1946 ed il 1960

**Epoca di costruzione del fabbricato**  
 - tra il 1961 ed il 1975  
 - tra il 1976 ed il 1978  
 - tra il 1979 ed il 1983  
 - tra il 1984 ed il 1989

**Dimensione e consistenza**  
 - parti fuori terra (compresa gli accessori interni che abitano)  
 - parti entro terra  
 - struttura portante preesistente  
 - parte o numero di piani  
 - elementi annessi  
 - presenza di sottoterrati  
 - parti e altre

**Adattamenti e destinazione**  
 - servizi di uso privato del fabbricato  
 - alloggiamento non loggiate  
 - alloggiamento rete elettrica  
 - approvazione del piano di adeguamento  
 - impianto servizio specializzato  
 - ascensore

**Adattamenti e consistenza**  
 - parti fuori terra (compresa gli accessori interni che abitano)  
 - parti entro terra  
 - struttura portante preesistente  
 - parte o numero di piani  
 - elementi annessi  
 - presenza di sottoterrati  
 - parti e altre

**Adattamenti e consistenza**  
 - servizi di uso privato del fabbricato  
 - alloggiamento non loggiate  
 - alloggiamento rete elettrica  
 - approvazione del piano di adeguamento  
 - impianto servizio specializzato  
 - ascensore



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 4 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)



dichiara

- CHE IN EPOCA ANTERIORE AL 1967, PRECEDENTI PROPRIETARI DEL FABBRICATO POSTO IN VIA SABATINO LOPEZ n° 6-10-12 OGGI DI PROPRIETA' DEL SOTTOSCRITTO ESEGUIRONO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA NEI LOCALI DI SGOMBERO SITUATI AL PIANO 7° (ATTICO) DELL'EDI- FICIO MUTANDONE LA DESTINAZIONE D'USO IN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE;

- CHE LA NUOVA UNITA' IMMOBILIARE DI ABITAZIONE E' COSI' CONTRASSEGNA E RAPPRESENTATA AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO:

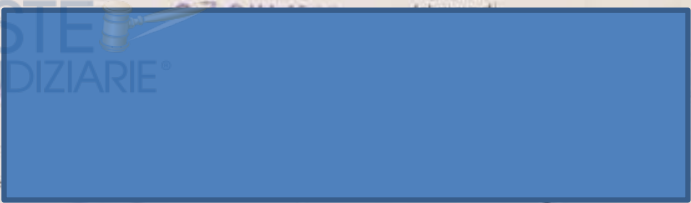
a) VIA S. LOPEZ n° 6 SCALA C INTERNO 13  
 Fg. 41 MAPPALE 887 SUB. 28

COMUNE DI LIVORNO  
 30GIU1986  
 ARRIV

COMUNE DI LIVORNO

AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE (Art. 20 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecentotanta  
 avanti di me  
 Sig. APPELLATO DEL TRIBUNALE DI LIVORNO  
 sono certo per  
 ..... quale mi esibisce la seguente  
 sulla responsab



tro in caso di dichiarazione mendace.

IL

COMUNE DI LIVORNO  
 DIRITTI E SPESE GENERALI  
 L. 1.000

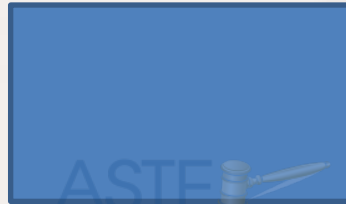


Comune di Livorno

Area 4  
Assetto del territorio  
Ufficio Edilizia Privata  
Condono Edilizio

PROT. 44945

MINUTA



**Oggetto: Istanza di concessione in sanatoria ai sensi degli artt. 31 e 35 della Legge n. 47 del 28/2/1985 per l'unità immobiliare ubicata in VIA SABATINO LOPEZ 6.**

In riferimento all'istanza di cui all'oggetto, si comunica alla S.V. che per il proseguimento in istruttoria della pratica occorre che sia presentata la seguente documentazione, informando altresì che la stessa dovrà essere inoltrata all'ufficio scrivente entro e non oltre il termine di **trenta (30) gg.** dalla data di notifica della presente comunicazione:

1. Prova dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento
2. Documentazione fotografica
3. Elaborati grafici quotati rappresentanti lo stato precedente e lo stato attuale in triplice copia (comprese sezioni quotate)
4. Relazione tecnica in triplice copia
5. Ubicazione in scala 1:2000

La mancata presentazione della documentazione di cui sopra entro il termine indicato, comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione, ai sensi dell'art. 39, comma 4, penultimo periodo, della Legge 23/12/1994 n° 724, introdotto dall'art. 2, comma 37, lett. D) Legge 23/12/1996 n° 662, come richiamato dall'art. 49, comma 7, Legge 23/12/1997 n° 449.

Livorno, li **5 GIU. 2002**

IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO





Comune di Livorno  
Area 4

Assetto del territorio  
Ufficio Edilizia Privata  
Condono Edilizio

COPIA  
PER UFF. DISTRETTUALE  
IMPOSTE DIRETTE

Atto di diniego della domanda di sanatoria  
(Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 - Legge 23 Dicembre 1994 n. 724)

n.  
del  
sn

Il Dirigente Area IV

Vista la domanda di sanatoria di abuso edilizio presentata dal [redacted] in data 30/06/86, in atti municipali al n. 86/46200, rif. mod. 47/85 B/1, relativa alle opere di , eseguite in questo Comune sull'immobile (area o edificio) individuato in catasto al foglio numero 41, sub 28, particolare numero 887, posto in VIA SABATINO LOPEZ;  
Vista la richiesta di documentazione integrativa inviata all'interessato il 05/06/2002 e ricevuta dallo stesso in data 10/06/2002;

Visto che sono trascorsi infruttuosamente i tre mesi di tempo utili per presentare la documentazione integrativa;

Considerato pertanto che nel caso concreto non è possibile, per i motivi esposti, rilasciare la concessione in sanatoria, come previsto dal comma 6 dell'art. 35 Legge 47/85;

Vista la Legge n. 1150/1942, la Legge n. 10/1977, la Legge n. 47/85, e la Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 8/6/1990 n. 142, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.Lgs. vo 3/2/1993 n. 29, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto lo Statuto del Comune di Livorno;

Viste le Disposizioni del Segretario Generale n. 20 del 16/4/1994 e n. 59 del 29/5/1997;

Vista la Disposizione del Dirigente Area 4 n. 13 del 26/2/1999;

Vista la Disposizione Sindacale n. 35441 del 8/7/1999

**RESPINGE**

per i motivi esposti in narrativa la domanda in sanatoria sopra specificata (rif. mod. 47/85 B/1), relativa alla costruzione di , posto in Livorno, VIA SABATINO LOPEZ 6 piano 7, il tutto meglio evidenziato dall'allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. L'eventuale rinuncia al rimborso delle somme versate a titolo di oblazione produce gli effetti di cui agli artt. 38 e 39 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Contro il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale presso il Tribunale Amministrativo Regionale (Legge n. 1034/1971) entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 gg. (D.P.R. n. 1119/71).

Il Dirigente



Notificato il presente atto al Sig. \_\_\_\_\_

Residente a \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

A mezzo raccomandata R/R in data (vedi ricevuta postale)

Relativamente al ripostiglio esterno, la pratica che ne legittima la costruzione risulta essere la n.14424 del 1960, che di seguito si riporta in stralcio,

**UFFICIO TECNICO**  
 14424/1  
 1960

Al Sindaco del Comune di Livorno  
 in esecuzione del disposto dei Regolamenti Edilizia e di Igiene si presenta il progetto  
 di CONFESSIONE RIPOSTIGLI AL FABBRICATO AGOSTINO  
 da eseguirsi in Via LE LIBERTA' ANGOLO VIA J. LOPEL  
 sul terreno di proprietà del Sig. GIUSEPPE E SALVATORE GHEZZANI  
 per conto del Sig. DETTI  
 domiciliato in LIVORNO al Civico N. 87 di Via A. GRAMSCI

per ottenere il relativo nulla osta all'esecuzione.

Progettista: [REDACTED]  
 abituato in [REDACTED]  
 iscritto nell'Albo [REDACTED]  
 Direttore delle opere [REDACTED]  
 abitante in [REDACTED] al Civico N. [REDACTED] di Via [REDACTED]  
 iscritto nell'Albo di [REDACTED]

Eventuale dei lavori è in Ditta (?) [REDACTED]  
 con domicilio in [REDACTED] al Civico N. [REDACTED] di Via [REDACTED]

**DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE**

Sottosuolo - Quartieri N.	di stanze N.
1. Piano - " N. <u>          </u>	" N. <u>          </u>
2. Piano - " N. <u>          </u>	" N. <u>          </u>
3. Piano - " N. <u>          </u>	" N. <u>          </u>
4. Piano - " N. <u>          </u>	" N. <u>          </u>
5. Piano - " N. <u>          </u>	" N. <u>          </u>
Totale Quartieri N. <u>          </u>	di stanze N. <u>          </u> abitabili <u>          </u>

N. dei locali adibiti ad uso negozi, magazzini e garages             
 Altri locali accessori (?)             
 N. delle latrine            N. dei bagni             
 Altri locali (servizi igienici, ripostigli) 55  
 Pozzi neri a tenuta N.            fosse chiarificatrici N.             
 Materiali e colori da usarsi per la decorazione delle facciate           

Livorno, li 25 FEBBRAIO 1960

Firma del proprietario o di chi lo rappresenta Giuseppe Ghezzani  
 \* del progettista             
 \* del Direttore delle opere             
 \* dell'esecutore delle opere           

ESATTE L. 10  
 PER DIRETTORE RIMBORSO  
 SPESA STAMPATO  
 N. 14424

MUNICIPIO DI LIVORNO  
 26 FEB. 1960  
 SEGRETERIA REGIONALE

BRUNO MARIO  
 ARCHITETTO  
 LIVORNO

### Annotazioni dell' Ufficio Tecnico Comunale

Esaminato dalla Commissione Edilizia nella riunione del 25 MAR. 1960

Parce *Sanfero* in ulteriori accertamenti.

COMMISSIONE EDILIZIA  
ADDIZIONE del 31 MAR. 1960

*P. ...*

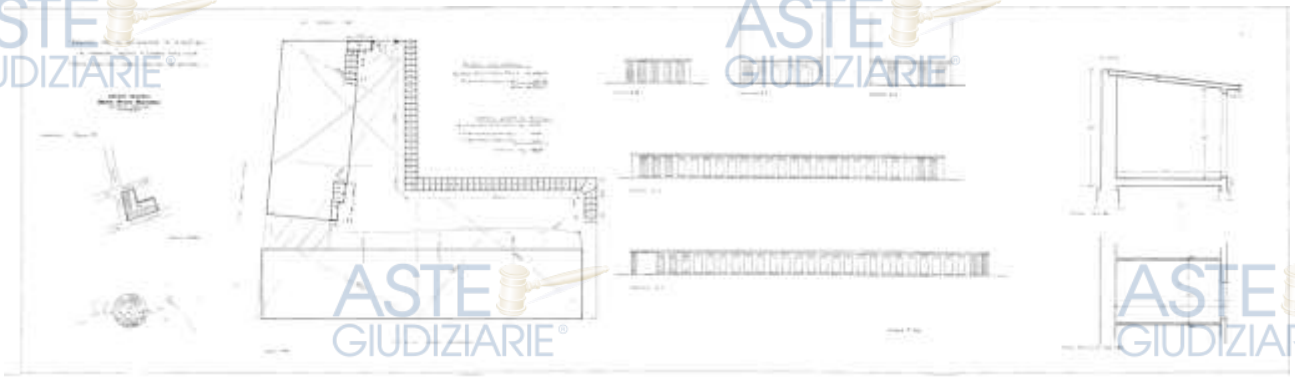
IL SEGRETARIO  
DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

IL SEGRETARIO  
DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

APPROVATO in data 4-4-60  
con le prescrizioni di cui alla lettera  
N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

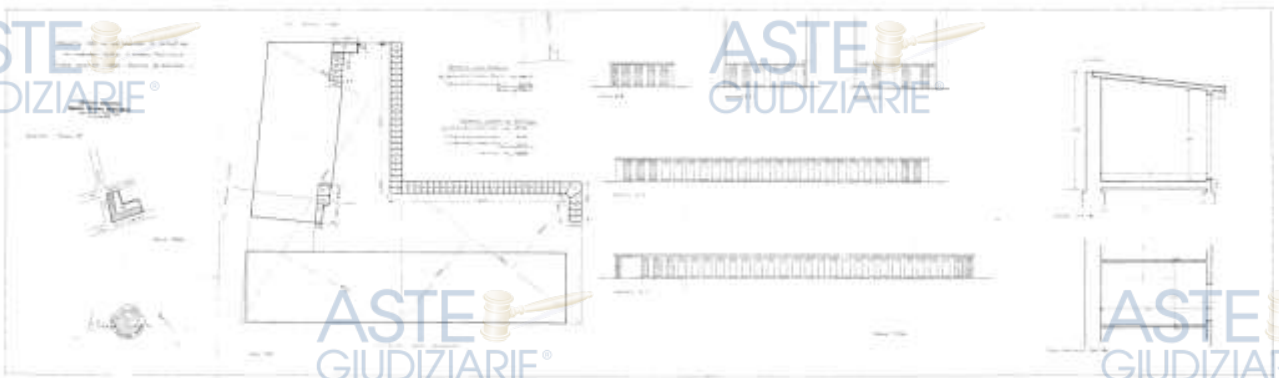


ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

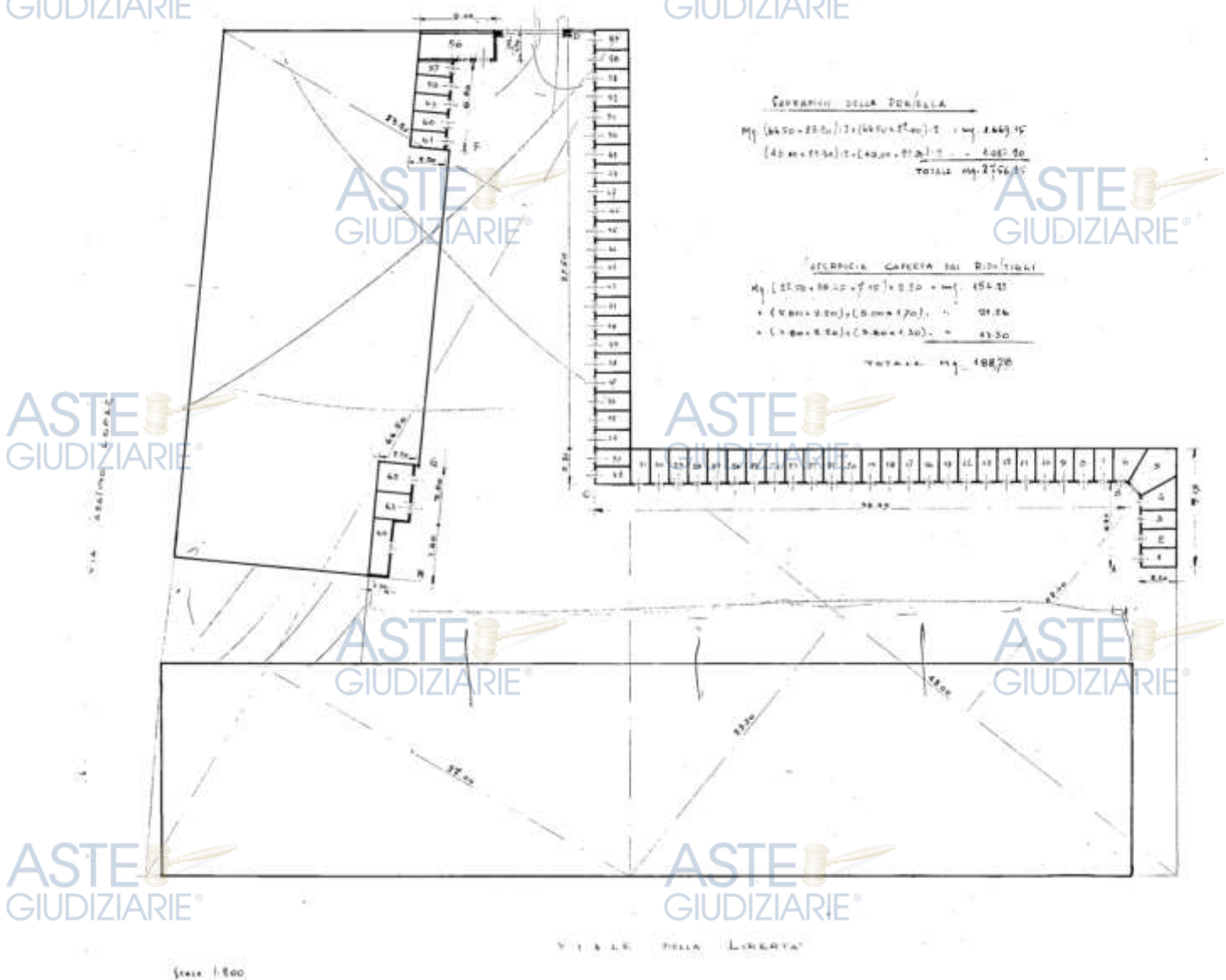
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Relativamente all'appartamento del piano settimo (attico), come si vede dalla documentazione sopra riportata la documentazione richiesta non è stata a suo tempo inviata ma il diniego è stato solo preparato, ma mai firmato e mai notificato e pertanto vi è ancora la possibilità di poterlo definire.

Si conferma ulteriormente che ad oggi non vi è conformità urbanistica, la quale potrà essere acquisita con la definizione del condono da parte dell'aggiudicatario (necessaria presentazione di istanza di voltura e definizione condono al Comune di Livorno).



Per quanto sopra, pertanto, l'immobile deve essere considerato ad oggi **urbanisticamente non conforme**, in quanto il condono presentato non è stato ancora definito.

In termini economici, fine primario della presente perizia, i costi relativi :

**pratiche edilizie :**

- Rilievi
- Definizione condono edilizio 1986
- Nuovo accatastamento e variazione nominativo proprietà in visura catastale
- Oneri per notifica
- Bolli

**Totale spese minime necessarie per pratiche burocratiche : .....€ 5.000,00**

Realizzazione di pareti e porte accesso cucina e soggiorno

**Totale spese minime necessarie : .....€ 3.000,00**

**e) Conservatoria dei RR.II.:**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

TRASCRIZIONI

**TRASCRIZIONE A FAVORE**  
**del 23/08/1983 - Registro Particolare 5822**  
**SUCCESSIONE EREDITARIA**

*Immobili siti in LIVORNO*

**A favore**

*Soggetto n. 1 In qualità di EREDE*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Per il diritto di PROPRIETA' 1/9*

*Soggetto n. 2 In qualità di EREDE*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Per il diritto di PROPRIETA' 1/9

Soggetto n. 3

Per il diritto di PROPRIETA' 1/9

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Per il diritto di PROPRIETA' 1/3

Data del decesso: 22/02/1981

**TRASCRIZIONE A FAVORE**

**del 02/07/1984 - Registro Particolare 4932 Registro Generale 6788**

**Pubblico ufficiale**

**ATTO DI DIVISIONE E PERMUTA**

Immobili siti in LIVORNO

**A favore**

Soggetto n. 1

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/1

Soggetto n. 2

Per il diritto di USUFRUTTO 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Per il diritto di PROPRIETA' 9/27

Soggetto n. 2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' 3/27

Soggetto n. 3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' 3/27

Soggetto n. 4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' 2/27

Soggetto n. 5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' 2/27

Soggetto n. 6

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' 3/27

**TRASCRIZIONE CONTRO**

**del 23/07/2024 - Registro Particolare 9271 Registro Generale 12949**

**Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI LIVORNO Repertorio 2485 del 28/05/2024**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in LIVORNO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 2

Comune E625 - LIVORNO

Catasto FABBRICATI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Sezione urbana - Foglio 41 Particella 887 Subalterno 645 graff. 28 e Part 888 Sub 14 (nota: quest'ultimo oggi divenuto Part 887 Sub 639)

**Nota : l'immobile (ripostiglio n. 14) definito al Foglio 41 Part 888 Sub 14 (nota: quest'ultimo oggi divenuto Part 887 Sub 639), individuato dallo scrivente come Lotto 2, non risulta ad oggi nel possesso del [REDACTED] in quanto trasferito ad altra proprietà con atto del Notaio [REDACTED] di Livorno – Registro generale n. 2341 del 18/02/1987 e confermato anche nel decreto di trasferimento dell'immobile oggetto della suddetta compravendita (F 41 part 887 sub 19) da parte del Tribunale di Livorno avvenuto nel 2019 (Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/09/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 576 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10867.1/2019 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 04/10/2019), nel quale è indicato il trasferimento anche del ripostiglio n.14.**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di PROPRIETA' 1/1

**ISCRIZIONI**

**ISCRIZIONE CONTRO**

**del 12/08/2009 - Registro Particolare 3146 Registro Generale 14513**

**IPOTECA LEGALE**

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 2

Comune E625 - LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 41 Particella 887 Subalterno 645 graff. 28 – Sub 639

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di PROPRIETA' 1/1

**f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi, come specificato dall'Agenzia delle Entrate.

**g) Precisazione sul tipo di vendita e altro**

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a privato.

L'immobile fa parte di un fabbricato riunito in condominio.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

**h) Descrizione del metodo di stima adottato**

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione

in possesso. Nel caso del “valore a base d’asta” invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell’ottenere mutui per finanziare l’acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l’erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell’immobile, avendo potuto altresì accertare **che trattasi di bene da considerarsi “libero”**, avendo potuto accertare la sua non conformità urbanistica e catastale (**rilevate non conformità sia urbanistiche che catastali**), la specifica destinazione a residenza, la zona ove esso è ubicato, l’estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

#### **i) Determinazione del valore del bene immobile:**

##### **VALORE DI MERCATO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell’estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo “comparativo” (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, essendo risultati noti, da una accurata

ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., taluni dati estrapolati da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Anche tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai non secondari fattori riportati al precedente punto (h).

#### Applicazione del metodo MCA:

CARATTERISTICA	Unità A (Part 7974 del 06/24)	Unità B (Part 5251 del 04/24)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	120.000,00	139.500,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	8	11	-
Superficie comm SC (mq)	68	75	83.58
Serv. igien. SERV (n)	1	1	1
Stato manutentivo STM	0.5	0.5	1
Livello di piano LIV	1.5	1	2

*Riepilogo degli indici mercantili:*

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

saggio per unità indipendente = 0,05

*Analisi dei prezzi marginali:*

$pA(DAT) = 120.000 \times 0,015/12 = 150,00$

$pB(DAT) = 139.500 \times 0,015/12 = 174,37$

$pA(SC) = 120.000/68 = 1.764,70$

$pB(SC) = 139.500/75 = 1.860,00$

$p(SER) = 7.500 \times (1-15/20) = 1.875,00$

$p(STM) = 15.000,00.$

$pA(LIV) = 120.000 \times 0,02 = 2.400,00$

$pB(LIV) = 139.500 \times 0,02 = 2.790,00$

*Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":*

-Unità A-

$$120.000 + (0-8) \times 150,00 + (83,58 - 68) \times 1.764,70 + (1-1) \times 1.875,00 + (1-0,5) \times 15.000 + (2-1,5) \times 2.400,00 =$$

$$= 120.000 - 1.200,00 + 27.494,02 + 0,00 + 7.500,00 + 2.100,00 = 155.894,02$$

-Unità B-

$$139.500 + (0-11) \times 174,37 + (83,58 - 75) \times 1.860,00 + (1-1) \times 1.875,00 + (1 - 0,5) \times 15.000 + (2-1) \times 2.790,00 =$$

$$= 139.500 - 1.918,07 + 15.958,80 + 0,00 + 7.500,00 + 2.790,00 = 164.500,73$$

Il valore attuale di mercato dell'immobile da valutare sarà pertanto rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, ovvero pari a:

$$Vm' = (155.894,02 + 164.500,73) / 2 = \mathbf{\text{€ } 160.197,37}$$

Ragionando invece in termini oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse e



le tabelle OMI, relative alle quotazioni immobiliari, tenendo conto del medio stato di manutenzione dell'immobile, è possibile ponderare i valori e addivenire ad un valore di mercato, per il nostro immobile ad uso abitazione dotato di una superficie commerciale stimata pari a 83.58 mq e nello stato manutentivo in cui si trova, pari a:

da tabelle OMI :

$$V_m'' = \text{mq } 83.58 \times 1.875,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 156.712,50.$$

Il Valore di Mercato calcolato sulla media dei valori ottenuti può esser stimato pertanto pari a:

$$V_m = (\text{€ } 160.197,37 + \text{€ } 156.712,50) / 2 = \text{€ } 158.454,93$$

A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie per le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale, valutate in € 8.000,00 ed il debito nei confronti del condominio di € 20.048,35.

Per cui otteniamo:

**Vm effettivo = € 130.406,58** (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).

#### VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato effettivo del bene: € 130.406,58

Detrazione percentuale forfettaria: ~10%

$$\text{€ } 130.406,58 \times 0.90 = \text{€ } 117.365,92$$

**TOTALE arrotondato: € 117.000,00** (Euro centodiciassettemila/00) a base d'asta.

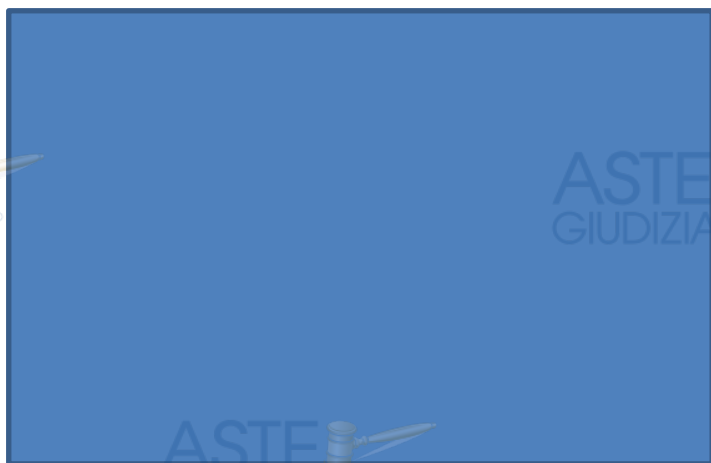
**1) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:**

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta difficilmente divisibile a causa delle dimensioni dell'unità immobiliare.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 07/03/2025

L'ESPERTO



**Allegati**

- Ubicazione
- Visura catastale storica
- Pianta catastale attuale appartamento
- Pianta stato di fatto appartamento e ripostiglio
- Pianta non conformità catastali appartamento
- Relazione non conformità urbanistiche
- Tabelle OMI
- Documentazione comunale di riferimento
- agibilità
- Comunicazione Agenzia Entrate su assenza contratti di locazione o comodato
- Documentazione fotografica
- Ricevuta invio perizia a esecutato
- Ricevuta invio PEC con perizia a Legale procedente