

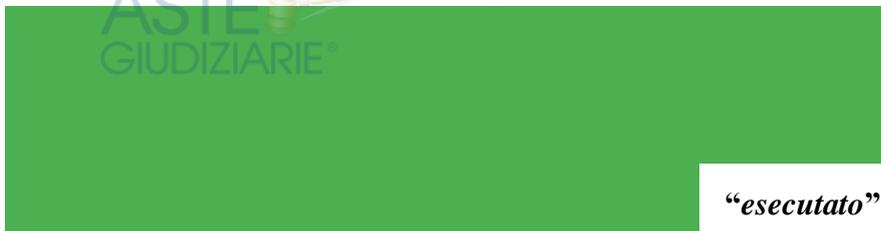
Sommario

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO UNICO	3
VALORE DEL BENE	6
PREMESSA	7
QUESITO	7
OPERAZIONI PERITALI	12
RELAZIONE TECNICA LOTTO UNICO	13
1. CARATTERISTICHE DEL BENE	13
2. DESCRIZIONE CATASTALE	16
3. LOCAZIONE - DESCRIZIONE URBANISTICA	17
4. RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.	18
5. DISPONIBILITA' DEL BENE	19
6. SPESE CONDOMINIALI	20
7. DIRITTO DI PRELAZIONE – DIVISIBILITA' DEL BENE	20
8. VENDITA SOGGETTA AD IVA	20
9. DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA	20
VALORE DI MERCATO	20
VALORE A BASE D'ASTA	22
STIMA DEL BENE	22
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETÀ LOTTO UNICO	26
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO	26
CONCLUSIONI.....	26



DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO UNICO

1. PROPRIETA' DEL BENE (Diritti Reali)



“esecutato”

(quota 1/1)

2. UBICAZIONE DEL BENE

➤ Immobile, sito nel Comune di Livorno (LI) Via Mondolfi civico

170 - piano terra/piano 1

3. DATI CATASTALI

Il bene in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno,

- Via Uberto Mondolfi civico 170 PIANO TERRA-1 - Foglio N° 63 -

Particella N° 643 – sub 601 - Categoria D8 - Rendita € 2.905,00 –

(proprietà 1/1 ).

L'immobile attualmente E' OCCUPATO CON CONTRATTO DI

LOCAZIONE

- Via Uberto Mondolfi civico 170 PIANO TERRA-1 - Foglio N° 63 -

Particella N° 75 – sub 609 (proprietà 1/1 , codice

fiscale 01629900497). Corte proprietà esclusiva a completamento del

sub 601.

Dalla documentazione acquisita c/o l'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno non si rilevano incongruenze.

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 – 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

4. CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

- Dati corrispondenti alla quota di proprietà

5. CONSISTENZA

L'unità immobiliare è costituita da:

- Un fabbricato di due piani fuori terra.
- Porzione di capannone commerciale comprendente altresì una porzione di corte in proprietà esclusiva per la sosta degli automezzi, oltre la proporzionale comproprietà della corte comune per il tramite della quale si accede al complesso censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio di mappa 63 part. 75 sub 609 graffata alla particella 643 sub 601 categoria D/8 con rendita catastale di € 2.980,00

6. DISPONIBILITA' DEL BENE

- L'unità immobiliare attualmente è occupata dal Sig. [REDACTED] titolare della omonima ditta individuale come rilevato in fase di primo accesso "verbale di primo accesso" **"Allegato 01" – verbale primo accesso**. La proprietà, in persona del suo legale rappresentante, ha consegnato al CTU contratto di locazione ad uso commerciale datato 26/06/2017 con apposta marca da bollo di € 16,00 e l'Agenzia delle Entrate ha notificato quanto segue: "all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della [REDACTED] in qualità di dante causa risulta registrato il seguente contratto di locazione per l'immobile indicato: - in data 25 Luglio 2017 al numero

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

4880 serie 3T a favore di [REDACTED] con decorrenza 26 Giugno 2017 e fino al 25 Giugno 2023, per un canone annuo di € 12.000,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Livorno al foglio 63 particella 75 sub 609” **“Allegato 02” – risposta Agenzia delle**

Entrate.

In data 11/04/2024 in fase di Udienza l'Avv. Monica Cionini, nominata Custode, fa presente che il canone di locazione del capannone è oggetto di procedura di pignoramento presso terzi, tuttora pendente. chiedendo che la perizia venga integrata sul punto pertanto **si notifica che**, a seguito delle informazioni riportate in Udienza e su indicazione del Giudice, **il canone di locazione è oggetto di procedura di pignoramento presso terzi e che, pertanto, non sarà possibile per l'eventuale acquirente riscuotere detto canone fino alla definizione della procedura esecutiva**

7. SITUAZIONE URBANISTICA

- L'immobile è Conforme

8. SITUAZIONE CATASTALE

- L'immobile è Conforme

9. SPESE CONDOMINIALI

- Risulta istituito il Condominio rappresentato dallo [REDACTED] nella persona [REDACTED] dall'amministratore [REDACTED]. Alla data del 17/01/2024 risulta quanto segue: “ esercizio condominiale periodo 2023/2024 €

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 – 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

1.499.93” come da documento allegato **“Allegato 03” – risposta**



10. DIRITTO DI PRELAZIONE – DIVISIBILITA' DEL BENE

- L'immobile è soggetto al diritto di prelazione
- L'immobile non è divisibile

11. VENDITA SOGGETTA AD IVA

- L'immobile è soggetto ad IVA.

VALORE DEL BENE

- VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETÀ: € 208.800,00#
- VALORE A BASE D'ASTA INTERA PROPRIETÀ: € 182.700,00#



PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Fabrizio Nardelli**, nato a Piombino, (LI) il 14 Febbraio 1950 libero professionista, con Studio in Livorno (LI) Via P.P Poccianti 30, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Provinciale Geometri al N° 553, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al N° 114, nominato CTU dalla S.V. Ill.ma in data 14/11/2022 effettuava Giuramento di Rito **“Allegato 04” – Giuramento** ricevendo il termine, per il deposito della Relazione. Durante l'espletamento dell'incarico sono state richieste proroghe concesse.

QUESITO

A) **PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. **prima di ogni altra attività**, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:
 - a. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità
 - b. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene invece che l'intero
 - c. nel caso di fabbricato non ancora censito c/o l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 – 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la determinazione del 29/09/2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'Esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari
3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.
4. l'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. alla descrizione dei beni, con indicazione tra l'altro di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

edilizio in corso, qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate l'Esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'Esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

11. Presenziare all'Udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione provvedendo:

1. alla indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando a ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, le visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se nel caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
2. alla indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del migliore e più conveniente uso dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia o catastale
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 62 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta
- f) che, solitamente in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida e il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente

6. a precisare se sussistano i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 Dlgs. N. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto nella parte finale della relazione la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita

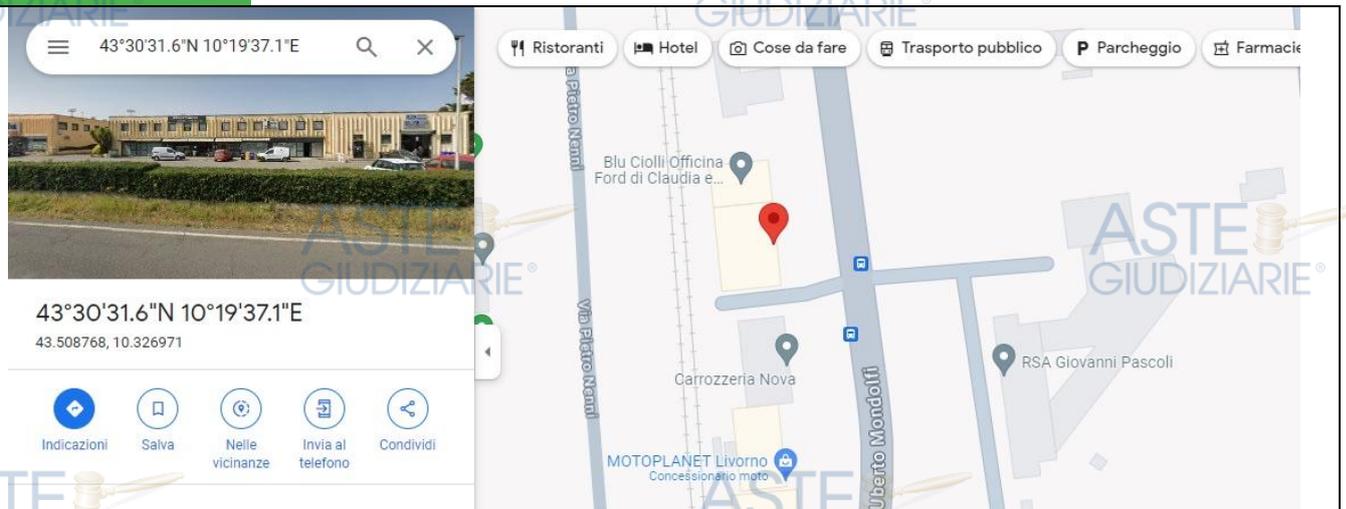
OPERAZIONI PERITALI

Il primo accesso all'immobile si è svolto in data 24/01/2023 congiuntamente al Custode Avv. Monica Cionini effettuando rilievi metrici e fotografici. In data 06/02/2023 ho effettuato l'accesso agli atti c/o il Comune di Livorno per verificare la situazione urbanistica.

RELAZIONE TECNICA LOTTO UNICO

1. CARATTERISTICHE DEL BENE

L'immobile è ubicato nel Comune di Livorno (LI) e più precisamente nella zona di Antignano all'interno di un più ampio polo commerciale dotato di parcheggi. Il civico 170 è facilmente individuabile dall'insegna commerciale [REDACTED]





Il fabbricato, si presenta come un blocco di 2 piani fuori terra, indipendente ad uso di più attività commerciali ciascuna con ingresso autonomo e resede di parcheggio privata.

Gli elementi strutturali che caratterizzano il fabbricato sono:

- struttura puntiforme in cemento armato e tramezzature in laterizio e cartongesso
- copertura piana .

L'unità commerciale si compone di due piani:

- piano terra adibito a salone espositivo, uffici oltre a servizi igienici
- piano primo al quale si accede da due scale interne utilizzato come

Il fabbricato e gli ambienti si presentano in buono stato di manutenzione con piccole difformità in fase di risanamento a cura del locatario che ad oggi risultano sanate come da documentazione allegata e presentata da Geom. Dodoli.

A corredo del fondo è disponibile uno spazio esterno (resede comune) per parcheggio gestori, clienti e fornitori ed un'altra resede ad uso esclusivo sul lato posteriore dell'edificio.

Il fondo è dotato di impianto elettrico a norma con contatore e differenziale

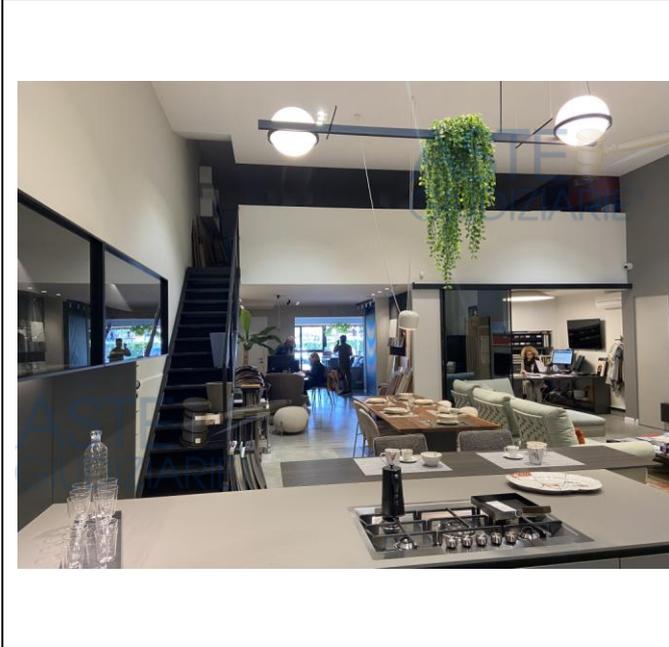
FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

magnetotermico nel rispetto del D.M. 37/2008. Gli ambienti sono climatizzati



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Dal computo delle misurazioni effettuate direttamente sul posto è scaturito

che quanto in oggetto ha le seguenti dimensioni:

Superficie utile piano terra Mq. 191,00

Superficie utile piano primo (soppalco) Mq. 100,00

2. DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene in esame è intestato a:



“esecutato” (quota 1/1)

ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Livorno (LI) come da “Visura per immobile, per soggetto e planimetria” **“Allegato 05 – visura per immobile”**

- Via Uberto Mondolfi civico 170 PIANO TERRA-1 - Foglio N° 63 - Particella N° 643 – sub 601 - Categoria D8 - Rendita € 2.905,00 –

(proprietà 1/1 ).

L'immobile attualmente E' OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 – 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

- Via Uberto Mondolfi civico 170 PIANO TERRA-1 - Foglio N° 63 -
Particella N° 75 – sub 609 (proprietà 1/1 [redacted]
[redacted]). Corte proprietà esclusiva a completamento del
sub 601.

Catastalmente non si riscontrano incongruenze tra i progetti presentati e le
planimetrie depositate al Catasto con la situazione attuale. (Allegato 06 –
planimetria catastale)

Ai soli fini della continuità storico catastale è opportuno precisare, come risulta dalla
relazione notarile Notaio Luca Nannini, depositata in atti, quanto risulta al Catasto dei
Febbricati:

- Le particelle 75 sub. 609 e 643 sub. 601 graffate derivano dalle
particelle 75 sub. 6 e 643 sub. 5 graffate a seguito della denuncia di
variazione del 06/08/1999 “ ristrutturazione laboratorio per arti e
mestieri attività commerciale autosalone” numero A03730.1/1999
- A loro volta le particelle 75 sub. 6 e 643 sub. 5. Graffate derivano
dalla denuncia di costituzione del 29/04/1991, in atti dal 29/10/1997
(nr. 20286.2/1991); notifica in corso con protocollo 64080 del
30/10/1997.

3. LOCAZIONE - DESCRIZIONE URBANISTICA

La documentazione ritrovata in atti c/o i competenti uffici è la seguente:

- Concessione edilizia nr. 2 del 07/01/1987 per edificazione e certificato di
agibilità nr. 27 del 17/07/1991 **Allegato 07 - certificato di agibilità edificio**
- Domanda per Lavori di modifiche interne per costruzioni antibagno in

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 – 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

conformità art. 2 comma 60 legge 662/96 presentata in Comune in data

09/03/1998 **Allegato 08 – domanda per costruzione antibagno**

- Relazione asseverata ai sensi art. 4 comma 7 D.L. 398 del 05/10/1993 presentata da Arch. Antonio Notartomaso riferita alle opere U.I. partita 43870 foglio 63 part. 643 sub 5 per costruzione antibagno **Allegato 09 – relazione**

asseverata

- In data 28/03/2000 prot. 22809 Domanda in sanatoria art. 13 Legge 47/85 per modifiche interne e soppalco proprietà  **Allegato 10 –**

domanda in sanatoria soppalco

- Concessione edilizia nr. 175 del 13/05/2000 prot. 22809/2000 pratica numero 2000000643 per modifiche interne soppalco **Allegato 11 – concessione edilizia**

soppalco

- Deposito SUAP pratica CILA tardiva art. 136 LR 65/2014 nr. LPPRCR68L16E625I-07032023-1223 del 07/03/2023 presentata con allegata Relazione del Geom. Dodoli datata 24/02/2023 per opere interne di straordinaria manutenzione già eseguite **Allegato 12 – cila tardiva**

4. RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II

Dalle risultanze, relativamente al ventennio antecedente, si rimanda alla relazione notarile del Notaio Luca Nannini del 12/09/2022 depositata in atti

“Allegato 13” – relazione notarile Notaio Luca Nannini ed all’estratto di

ispezione ipotecaria del ventennio **“Allegato 14” – ispezione ipotecaria dal 01/04/2004 al 01/04/2024.**

Scaturiscono le seguenti trascrizioni:

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 – 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO

- Atto di compravendita Notaio Andrea Colosimo del 27/06/2013 tra [redacted] (proprietari ciascuno quota 1/2) e [redacted] per successione del 07/12/2005 al defunto [redacted] e [redacted] registrato c/o l'Ufficio del Registro di Livorno reg. particolare 6045 e registro generale 8890 trascritto in data 01/07/2013 Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare a favore di [redacted] con sede in Lucca verbale Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Livorno in data 05/07/2022 Rep. 2.749 contro [redacted] in relazione al foglio 63 part. 75 sub. 609 e 643 e sub 601 graffate per i diritti di piena proprietà.

ISCRIZIONI DERIVANTI DA IPOTECHE

- *Iscrizione n. 1364 del 01/07/2013 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € 560.000,00 a favore del [redacted] a garanzia della somma di € 280.000,00 rogiti Notaio Andrea Colosimo di Livorno del 27/06/2013 rep. 43.947/11.637 contro [redacted] in relazione al foglio 63 part. 75 sub. 609 e 643 e sub 601 graffate per i diritti di piena proprietà.*

5. DISPONIBILITA' DEL BENE

- L'unità immobiliare è occupato con contratto di locazione registrato.
- Risultano contratti di locazione in essere
 - In data 11/04/2024 in fase di Udienza l'Avv. Monica Cionini, nominata Custode, fa presente che il canone di locazione del

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

capannone è oggetto di procedura di pignoramento presso terzi, tuttora pendente. chiedendo che la perizia venga integrata sul punto pertanto **si notifica che**, a seguito delle informazioni riportate in Udienza e su indicazione del Giudice, **il canone di locazione è oggetto di procedura di pignoramento presso terzi e che, pertanto, non sarà possibile per l'eventuale acquirente riscuotere detto canone fino alla definizione della procedura esecutiva**

6. SPESE CONDOMINIALI

- Risulta istituito il Condominio con situazione debitoria in essere

7. DIRITTO DI PRELAZIONE – DIVISIBILITA' DEL BENE

- L'immobile è soggetto al diritto di prelazione
- L'immobile non è divisibile

8. VENDITA SOGGETTA AD IVA

- L'immobile è soggetto ad IVA.

9. DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

VALORE DI MERCATO

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del bene reale, il sottoscritto ritiene di dover stimare il bene in oggetto con il solo metodo del **valore di mercato** perché meglio rispecchia la realtà commerciale dello stesso.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, della zona in cui lo stesso è ubicato, ed anche alcuni aspetti oggettivi (per esempio le finiture interne, il piano, le proprietà condominiali) utilizzando come parametro di

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 – 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

riscontro la banca dati OMI.

Il sottoscritto considererà l'unità immobiliare nel suo essere, in quanto è

locata con regolare contratto registrato

Per le riduzioni apportate alle superfici, saranno presi in esame i parametri previsti dalla **Legge n° 392 del 27 Luglio 1978.**

Quindi per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto, riteniamo, non compatibili con il caso in esame.

Nella stima per confronto 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 netta espressa in metri quadri.

Si terrà conto della reale situazione di fatto per quanto concerne la manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Si procede quindi ad un abbattimento percentuale del valore determinato, qualora il bene residenziale sia locato. **In questo non si adotta tale operazione in quanto immobile terziario e non residenziale.**

Il valore che si attribuisce ad un determinato bene è sicuramente soggettivo, in funzione del fine che vogliamo ottenere.

Non esiste quindi un unico valore, ma in specifiche condizioni sussistono valori diversi in funzione degli scopi per cui viene valutato.

Il valore di mercato si basa solo sulla domanda e l'offerta che in quel determinato momento lo stesso può assorbire, sulla libera contrattazione tra il

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Poccianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

venditore ed il futuro acquirente.

Il potenziale acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, avendo acquisito tutti, i parametri necessari per la valutazione e stabilendo i modi e tempi per l'entrata in possesso dello stesso.

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta invece è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla disputa tra i partecipanti che al momento dell'asta non hanno preso piena e corretta visione del bene e quindi non conoscono il prezzo definitivo.

L'acquirente, al momento dell'aggiudicazione dovrà sborsare tutto il prezzo entro (30-60gg) e ne entrerà in possesso solo quando saranno svolte tutte le formalità e quindi in tempi distanti dal momento dell'effettivo pagamento.

Per le considerazioni sopra riportate, ritengo che si possa praticare un abbattimento percentuale del valore di mercato per l'immobile libero.

L'abbattimento del caso in esame, a mio parere può variare in relazione della presa in possesso da parte dell'aggiudicatario e può essere compreso tra un 10 ed un 15% del valore di mercato; mediamente del 12,5%.

STIMA DEL BENE

Valore di mercato intero bene

Per quanto sopra esposto, si ritiene opportuno fissare per il Lotto UNICO la seguente quotazione:



Valutazione banca dati OMI – secondo semestre 2023

Si precisa che per la tipologia di immobile nella zona C6 esistono quotazioni

OMI solo per immobili residenziali



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Semicentrale/PZZA MASCAGNI-ARDENZA M.-QUERCIANELLA

Codice zona: C6

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2050	2350	L	8,5	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	1900	L	6,6	9,5	L
Box	Normale	1100	1500	L	5,9	8,3	L
Ville e Villini	Normale	2200	2900	L	9,5	13	L

Stampa

Legenda



Secondo quanto sopra, al fine di fornire una equa comparazione, è stato deciso di utilizzare la quotazione OMI della fascia D9-Picchianti che per tipologia strutturale dell'edificio e funzionalità dell'attività commerciale sono assimilabili



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA PICCHIANTI

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	650	850	L	4,1	5,3	L

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato minimo: € 650,00

Valore di mercato massimo: € 850,00

Dai dati OMI si riscontra un valore di mercato medio a € **750,00#** al Mq. di superficie utile. A tale quotazione si ritiene opportuno aggiungere € **50,00#** al mq per l'ubicazione : semicentrale anziché periferica.

Per quanto sprá esposto si riscontra un valore di mercato medio pari ad € **800,00#** al Mq.

La presenza di superficie con soppalco obbliga a determinare una quotazione diversa per tali pertinenze attribuita secondo il Codice delle Valutazioni

Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate): 80% ribassato al

70% tenendo conto del soppalco in muratura e del soppalco in struttura in

acciaio: Quotazioni soppalco: € **560,00#** al Mq

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocchianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla valutazione attribuita, come confermato da ricerche di mercato in zona, all'immobile nello stato conservativo di fatto si riscontra il seguente valore di mercato medio

Fondo piano terra	€/Mq. 800,00 x 191 mq =	€ 152.800,00
Superficie soppalco	€/Mq. 560,00 x 100 mq =	€ 56.000,00
LOTTO UNICO	TOTALE	€ 208.800,00

Per quanto sopra esposto, arrotondando opportunamente per comodità l'importo sopra ottenuto, il valore di mercato dell'immobile preso in esame sarà di € **208.800,00#**

(Diconsi Duecentoottomilaottocentoeurovirgolazerozero).

VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETÀ LOTTO UNICO

Per quanto sopra esposto, arrotondando opportunamente per comodità l'importo sopra ottenuto, valore di mercato dell'intero immobile preso in esame sarà di € **208.800,00#** €

(Diconsi Duecentoottomilaottocentoeurovirgolazerozero)

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO

Valore di mercato intera proprietà € **208.800,00 x 0,875 = € 182.700,00#**

(Diconsi Centoottantaduemilasettecentoeurovirgolazerozero)

Per quanto sopra esposto, arrotondando opportunamente per comodità l'importo sopra ottenuto, a base d'asta dell'intero immobile preso in esame sarà di € **182.700,00#**

(Diconsi Centoottantaduemilasettecentoeurovirgolazerozero)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità, sia come zona, considerando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche; nel determinare il valore unitario

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

sono state attentamente valutate le eventuali spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per la regolamentazione della pratica.

Sarà cura del sottoscritto trasmettere copia della presente alle parti interessate.

A disposizione della **SV.Ill.ma.** per eventuali chiarimenti o delucidazioni,

ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli elaborati

allegati alla presente, distintamente ossequia.

L'ESPERTO

Geom. Fabrizio Nardelli

Livorno, 12/06/2024

ELENCO ALLEGATI		
Nr.	Denominazione	Tipo
Allegato 01	Verbale Primo Accesso	Insero documentale
Allegato 02	Risposta Agenzia delle Entrate	Insero documentale
Allegato 03	Risposta Amministratore [REDACTED]	Insero documentale
Allegato 04	Giuramento	Insero documentale
Allegato 05	Visura per immobile	Insero documentale
Allegato 06	Planimetria catastale	Insero documentale
Allegato 07	Certificato agibilità edificio	Insero documentale
Allegato 08	Domanda per costruzione antibagno	Insero documentale
Allegato 09	Relazione asseverata	Insero documentale
Allegato 10 (A-B)	Domanda in sanatoria soppalco	Insero documentale
Allegato 11 (A-B)	Concessione edilizia soppalco	Insero documentale
Allegato 12 (A-B-C)	CILA tardiva	Insero documentale
Allegato 13	Relazione notarile Notaio Luca Nannini	Insero documentale
Allegato 14	Ispezione ipotecaria dal 01/04/2004 al 01/04/2024	Insero documentale

FABRIZIO NARDELLI Safety Lead Auditor - Quality Lead Auditor

Via P.Pocianti 30 - 57121 - (LI) Fax +39.0586.059005 - cell. +39.320.0179689

mail: fabrizio.nardelli14@gmail.com - pec: fabrizio.nardelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009