----------TRIBUNALE DI LIVORNO----------

*****

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

*****

RUOLO GEN.ES.IMM.RE N. Es. 144 /2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr.ssa Emilia Grassi**

ESPERTO ESTIMATORE: **Ing. Antonio Corbianco**

DATA GIURAMENTO: **04/10/2024**

ABUSI LOTTO: sono presenti abusi.

*****

LOTTO

UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE VIA DELLA SALUTE 64, P.T. - LIVORNO (LI)

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

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

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] CONTR[redacted] del 10/04/2007 - Registro Particolare 3771 Registro Generale 7620 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 29/997 del 15/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] E [redacted] ONTRO [redacted] el 07/02/2007 - Registro Particolare 1425 Registro Generale 2649 Pubblico ufficiale ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] CONTRO [redacted] E [redacted] del 12/08/2006 - Registro particolare n. 10768 Presentazione n. 59 del 12.08.2006 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] 0/04/2006 - Registro particolare n. 5488 Presentazione n. 21 del 20/04/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE
- TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] del 28/12/1999 - Registro particolare n. 12818 Presentazione n. 84 del 28/12/1999

Sull'immobile oggetto di valutazione sono state riscontrate alcune discrepanze con quanto reperito agli atti comunali. Lo stato rilevato infatti non risulta conforme né alla planimetria catastale n.: LI0118101 del 11/09/2008 (*Allegato n° 5 – Planimetria catastale*) né allo stato autorizzato in virtù della pratica edilizia Conc. Edil Prot. 80335 del 2007 con Fine Lavori Prot. 71215 del 2009 (*Allegato n° 8 – Documentazione comunale).*

Nel calcolo del valore dell'immobile verranno pertanto tenute in considerazione tutte le pratiche e le operazioni necessarie per riportare il bene allo stato di diritto o per la sanatoria dove possibile. Per il dettaglio degli abusi si rimanda al capitolo **"Prospetto degli abusi"** posto in fondo alla relazione di stima.

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

2) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rileva alcuna causa ostativa alla vendita in merito a trascrizioni di compravendite o di accettazione ereditaria (espressa o tacita) dei beni.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima, unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, si trova in via della Salute 64, Livorno, zona periferica della città e posta a 350 ml dal mare. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra di un'abitazione indipendente bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed ha una struttura portante in muratura con finiture interne ed esterne con intonaco civile. Il fabbricato presenta le facciate al piano primo da recuperare (nel 1992 è stata depositata l'ultima pratica per l'autorizzazione alla manutenzione delle facciate) mentre le facciate in corrispondenza del piano terra si presentano in sufficiente stato conservazione; la copertura invece sembra in buono stato di conservazione.

Si accede all'immobile da un atrio a comune con l'unità sita al piano primo. L'unità immobiliare in oggetto si presenta così suddivisa: Ingresso/studio, soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno 1 con finestra, bagno 2 con finestra, camera matrimoniale, camera matrimoniale, disimpegno, locale tecnico esterno, giardino con pergolato, ripostiglio esterno. Il giardino presenta un accesso secondario che apre sulla via Aurelio Ugolini 2.

La pavimentazione è in gres con diverse finiture a seconda dei vani. La cucina è dotata delle attrezzature essenziali; i bagni sono dotati di tutti i sanitari lavabo, doccia, bidet e wc e si presentano in buone condizioni.

Sebbene l'unità immobiliare si presenti nell'insieme in discrete condizioni, l'atrio a comune si presenta vetusto ed alcuni punti della casa sono affetti da fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni che hanno comportato fessurazioni superficiali nell'intonaco e decadimento della tinteggiatura. Nel locale soggiorno si è potuto verificare che il solaio del piano primo è realizzato a travetti in acciaio e laterocemento, con una tecnica costruttiva risalente ad almeno 80 anni fa; lo stesso solaio non si presenta in buone condizioni e necessita di un intervento importante di straordinaria manutenzione o ripristino degli elementi strutturali.

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

L'appartamento è dotato di impianto elettrico conforme al DM 37/2008, mentre l'impianto idraulico, di riscaldamento comprensivo della canna fumaria e del gas sono conformi al DM 46/90. Non sono state reperite certificazioni relative ai locali idrici sanitari.

Si precisa che la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità sita al piano primo è accessibile solamente accedendo dall'unità immobiliare oggetto della perizia e la manutenzione periodica o straordinaria o l'eventuale sostituzione renderà necessario l'accesso dalla presente proprietà. Per ovviare a tale problematica si renderebbe necessaria una modifica d'impianto.

La porta d'ingresso del fabbricato è in legno massiccio non blindata; la porta di accesso principale al fabbricato è blindata, le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetri doppi non tutte in buone condizioni e le persiane in alluminio in discreto stato di conservazione.

La ***superficie commerciale*** del bene (calcolata secondo la normativa UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98) risulta di 124,9 mq di cui:

- appartamento (100% delle superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine) = 116,0mq;
- cantine, locali accessori non collegati ai vani principali (20% delle superfici lorde con h min 1,5m) = 1,4mq;
- cortile privato fino ai mq dell'unità immobiliare (10% delle superfici lorde fino a metratura immobile di riferimento) = 7,5 mq;

NOTA: Si segnala che tutti gli oggetti di arredo così come la cucina e gli elettrodomestici sono di proprietà dell'esecutato e quindi non verranno conteggiati all'interno del valore di stima dell'immobile.

4) VALORE DI STIMA

- Valore reale immobile: **€ 260.000,00** (duecentosessantamila/00)
- Valore a base d'asta: **€ 221.000,00** (duecentoventunomila/00)

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Corbianco, nato a Viterbo il 07/03/1976, residente a Livorno, con Studio in Livorno via delle Cateratte 92, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Livorno al n° 1986/A, ha ricevuto incarico in data 04/10/2024 di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina. Sulla base degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice le considerazioni che seguono.

1) Censimento del bene immobile.

Il bene immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Livorno (LI) e risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Livorno.

2) Descrizione degli immobili pignorati.

2.1 Descrizione dello stato di fatto

Il bene oggetto della presente relazione di stima, unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, si trova in via della Salute 64, Livorno, zona periferica della città e posta a 350 ml dal mare. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra di un'abitazione indipendente bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed ha una struttura portante in muratura con finiture interne ed esterne con intonaco civile. Il fabbricato presenta le facciate al piano primo da recuperare (nel 1992 è stata depositata l'ultima pratica per l'autorizzazione alla manutenzione delle facciate) mentre le facciate in corrispondenza del piano terra si presentano in sufficiente stato conservazione; la copertura invece sembra in buono stato di conservazione. Si accede all'immobile da un atrio a comune con l'unità sita al piano primo. L'unità immobiliare in oggetto si presenta così suddivisa: Ingresso/studio, soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno 1 con finestra, bagno 2 con finestra, camera matrimoniale, camera matrimoniale, disimpegno, locale tecnico esterno, giardino con pergolato, ripostiglio esterno. Il giardino presenta un accesso secondario che apre sulla via Aurelio Ugolini 2.

La pavimentazione è in gres con diverse finiture a seconda dei vani. La cucina è dotata delle attrezzature essenziali; i bagni sono dotati di tutti i sanitari lavabo, doccia, bidet e wc e si presentano in buone condizioni.

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

Sebbene l'unità immobiliare si presenti nell'insieme in discrete condizioni, l'atrio a comune si presenta vetusto ed alcuni punti della casa sono affetti da fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni che hanno comportato fessurazioni superficiali nell'intonaco e decadimento della tinteggiatura. Nel locale soggiorno si è potuto verificare che il solaio del piano primo è realizzato a travetti in acciaio e laterocemento, con una tecnica costruttiva risalente ad almeno 80 anni fa; lo stesso solaio non si presenta in buone condizioni. L'appartamento è dotato di impianto elettrico conforme al DM 37/2008, mentre l'impianto idraulico, di riscaldamento comprensivo della canna fumaria e del gas sono conformi al DM 46/90. Non sono state reperite certificazioni relative ai locali idrici sanitari.

Si precisa che la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità sita al piano primo è accessibile solamente accedendo dall'unità immobiliare oggetto della perizia.

La porta d'ingresso del fabbricato è in legno massiccio non blindata; la porta di accesso principale al fabbricato è blindata, le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetri doppi non tutte in buone condizioni e le persiane in alluminio in discreto stato di conservazione.

I confini di detto immobile risultano:

- lato nord: lato libero (via della Salute);
- lato ovest: altra unità immobiliare;
- lato est: lato libero (via Aurelio Ugolini);
- lato sud: corte privata;
- piano sottostante: terreno;
- piano superiore: altra unità immobiliare.

L'immobile internamente nel suo complesso è arredato ed attrezzato ad uso abitativo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'interno dell'appartamento.

(*Allegato n° 1 – Documentazione fotografica*)

(*Allegato n° 2 – Planimetria appartamento stato rilevato)*

(*Allegato n° 3 – Planimetria appartamento stato catasto)*

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

2.2 Descrizione catastale.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno:

- Foglio: 78 Particella: 37 Sub.: 606, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale Euro 1.141,37.

(*Allegato n° 4 – Visura catastale)*

(*Allegato n° 5 – Planimetria catastale*).

Alla data della trascrizione del pignoramento i proprietari dell'immobile risultano:

- [redacted] Proprietà 1000/1000

2.3 Riferimenti urbanistici ed edilizi e situazione in relazione alla L.47/85 e successive modifiche

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico previsto dal Regolamento Urbanistico vigente:

- Aree Normative: AN_21 Antignano – Montenero (art.15);
- Gruppo di edifici: edifici con valore di immagine storico ambientale gruppo 3 (art.7);

e dal Piano Operativo adottato dell'unità immobiliare;

- "T1 - Tessuti a isolati aperti e edifici isolati su lotto" di "Edificato storico o storicizzato" UTOE 4 – Ardenza e Antignano.

3) Situazione in relazione al D. Lgs. n°42/04.

Relativamente ai vincoli culturali e paesaggistici, il fabbricato è vincolato dai "Beni e aree tutelate per legge ai sensi della parte III del Dlgs 42/2004" all' "Art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico" e appartiene alle "Zone omogenee A e B e zone ricomprese nei PPA alla data del 06.09.1985".

4) Disponibilità del bene

Il bene risulta occupato dai proprietari e ammobiliato ed attrezzato ad uso abitativo.

5) Situazione rispetto all' inadempienze condominiali

Sebbene gli impianti siano autonomi, non si è a conoscenza della suddivisione delle spese per la pulizia dell'atrio a comune all'unità immobiliare sita al piano terra e quella sita al piano primo non oggetto di questa perizia. Si segnala che i proprietari dell'unità immobiliare al piano di sopra

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

rivendicano una servitù di passo presente nel cortile esclusivo dell'unità sita al piano terra; la servitù da modo ai proprietari del piano primo di accedere al locale tecnico ove si trova la loro caldaia, anche se questa servitù non è presente nelle trascrizioni/iscrizioni contro e a favore ricercate nell'ultimo ventennio sull'immobile.

6) Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti e degli ulteriori accertamenti svolti *(Allegato n° 6 – Trascrizioni ed iscrizioni),* sul bene in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) Iscrizioni:

- ISCRIZIONE A FAVORE DI BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA CONTRO [redacted]l del 15/02/2024 - Registro Particolare 359 Registro Generale 2489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1556 del 03/12/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LIVORNO (LI)

b) Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] SPA CONTRO [redacted] del 06/09/2024 - Registro Particolare 10859 Registro Generale 15112 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 3578 del 20/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7) Valore di stima del bene pignorato

La ***superficie commerciale*** del bene (calcolata secondo la normativa UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98) risulta di 124,9 mq di cui:

- appartamento (100% delle superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine) = 116,0mq;
- cantine, locali accessori non collegati ai vani principali (20% delle superfici lorde con h min 1,5m) = 1,4mq;
- cortile privato fino ai mq dell'unità immobiliare (10% delle superfici lorde fino a metratura immobile di riferimento) = 7,5 mq;

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

NOTA: Si segnala che tutti gli oggetti di arredo così come la cucina e gli elettrodomestici sono di proprietà dell'esecutato e quindi non verranno conteggiati all'interno del valore di stima dell'immobile.

Stima OMI

Come prima valutazione è essenziale andare a confrontare i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi a immobili di medesima tipologia e destinazione d'uso e siti nella stessa zona.

Prendendo come riferimento il periodo più recente disponibile, ovvero il secondo semestre 2024, si riportano i seguenti valori di mercato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Semicentrale/P.ZZA MASCAGNI-ARDENZA M.-ANTIGNANO MARE

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni signorili

Destinazione: Residenziale

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	8,4	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	1950	L	6,5	9,4	L
Box	NORMALE	1100	1550	L	5,8	8,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2250	2950	L	9,4	12,8	L

Il bene oggetto di stima è un appartamento dotato di giardino di proprietà che fa parte di una villetta bifamiliare. Il fabbricato nel suo complesso sia per tipologia costruttiva che per presenza di giardino e accessi indipendenti può essere assimilato ad una porzione di villino.

Per questo motivo per inquadrare adeguatamente il bene dal punto di vista della stima, si ritiene più corretto fare riferimento alla tabella OMI relativa ai villini. Questa categoria oscilla fra 2250 e 2950 euro/mq relativamente a condizioni conservative NORMALI (né ottime, né scadenti).

L' oscillazione dipende da molteplici fattori inerenti lo stato di fatto del bene, il suo posizionamento, la vista, l'orientamento e l'esposizione, la sua distribuzione, le rifiniture, i servizi accessori, gli impianti tecnologici, la qualità delle parti comuni ecc.

In questo caso il fabbricato complessivamente è discreto stato di conservazione e manutenzione, ma per paragonarlo ad un immobile appena ristrutturato necessiterebbe di interventi manutentivi di entità non trascurabile alle facciate alla copertura e alle parti comuni interne.

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

La sua posizione è ottima poiché fa parte di una zona residenziale prevalentemente costituita da villini e posta nelle vicinanze del mare; l'esposizione invece non è particolarmente di pregio poiché prevalentemente esposta a nord e a sud e perciò illuminata parzialmente dalla luce naturale in qualche ora della giornata e non presenta affacci verso il mare.

Per questo motivo il valore di mercato è da ricercarsi attorno al valor medio della forbice OMI.

Oltre a ciò l'appartamento al suo interno si trova prevalentemente in una condizione abitabile anche se in alcune zone ci sono tracce di umidità, ma presenta delle criticità sulla parte intradossale del solaio di interpiano sovrastante il soggiorno. In questa parte infatti, poiché erano presenti alcune infiltrazioni di acqua dal controsoffitto, si è ritenuto di dover ispezionare il solaio accedendo visivamente all'intercapedine posta tra il solaio stesso e il controsoffitto. Si è potuto pertanto vedere che il solaio ha subito un processo di sfondellamento delle pignatte in laterizio conseguente al rigonfiamento del ferro delle travi sulle quali si è innescato il processo della corrosione per presenza di acqua probabilmente infiltratasi dal piano superiore o dal tetto. Le travi in acciaio risultano quindi a vista con evidenza di ossidazione e ruggine per tutta la loro lunghezza.

Non è possibile allo stato attuale determinare con assoluta certezza se saranno necessarie opere di ristrutturazione del solaio a livello strutturale o se sarà sufficiente una manutenzione con ripristino delle condizioni delle travi attualmente esistenti. Si stima che l'intervento mediamente possa incidere sui 550,00 €/m^2 dovuti per le opere di rifacimento del solaio comprensive di spese tecniche oltre le spese delle pratiche edilizie evidenziate nel prospetto abusi.

Quotazione interna alla forbice OMI: **2.500,00 €/m^2**

Decurtazione dovute delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenza abusi, pratiche ecc.:

600,00 €/m^2

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima: **1.900,00 €/m^2**

Quotazione immobile = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione immobile = 124,9 x 1.900,00 = **€ 237.310,00**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI

€ 237.000,00 (duecentotrentasettemila,00)

VALORE dell'immobile per stima OMI di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

Stima COMPARATIVA

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. La stima *per rivalutazione della rendita catastale,* porta ad ottenere un valore discostante da quello reale ottenibile dall'immissione di un bene sul mercato immobiliare. La stima *per capitalizzazione dei redditi,* presenta una serie di punti deboli tanto nei suoi aspetti teorici quanto in quelli operativi. Da un punto di vista teorico non possono essere ritenuti principi logici, né la previsionalità dei redditi futuri e del saggio di sconto, né l'annullamento del profitto, in quanto condizione consequenziale dell'equilibrio di un lungo periodo del regime di libera concorrenza, in vista del quale è stato elaborato il procedimento di stima per capitalizzazione. Dal punto di vista operativo, tale stima diventa operazione complessa in quanto basata su modelli aleatori (è molto difficile che gli operatori economici abbiano quale dato delle compravendite un reddito al netto delle spese) che mettono quindi seriamente in discussione la possibilità che il risultato possa essere oggettivo. Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione,* nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di *superficie commerciale* (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisori interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, ecc.) mediante coefficienti che andranno ad aggiornare il prezzo medio di mercato rilevato per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

Si riportano gli annunci immobiliari di unità immobiliari con caratteristiche simili e site nella stessa zona dell'unità immobiliare. Per stessa zona si intende la medesima via o quella subito adiacente poiché in questa zona residenziale il mercato immobiliare è tale per cui anche distanze di 300 metri in direzione N/S o di 200 m in direzione E/O portano a fluttuazioni dei valori al mq non trascurabili sia in eccesso che in difetto.



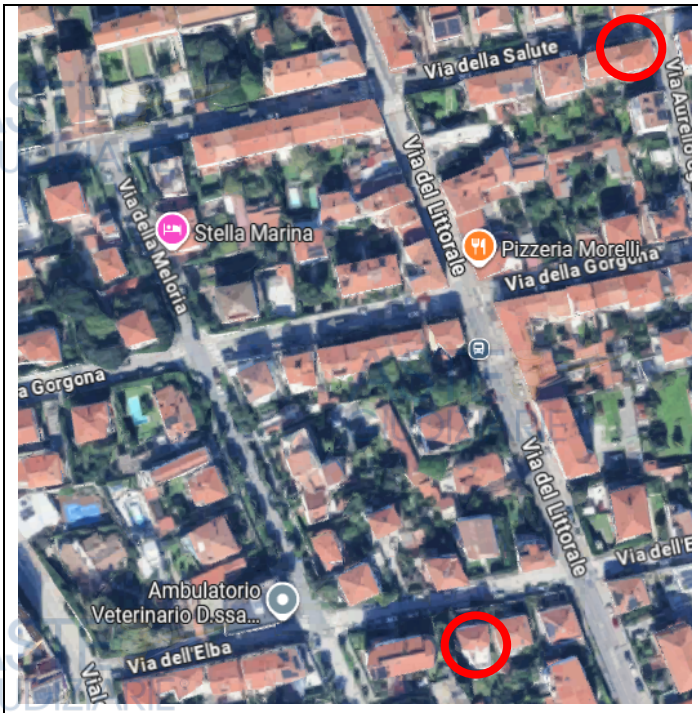
https://www.immobiliare.it/annunci/119976890/

Posizione: via della Salute

Quotazione euro: 4785,0

Stato: OTTIMO/RISTRUTTURATO

Tipologia: appartamenti in villetta con giardino + terrazza+ accesso carrabile al giardino



https://www.casa.it/immobili/46377864/

Posizione: via dell'Elba

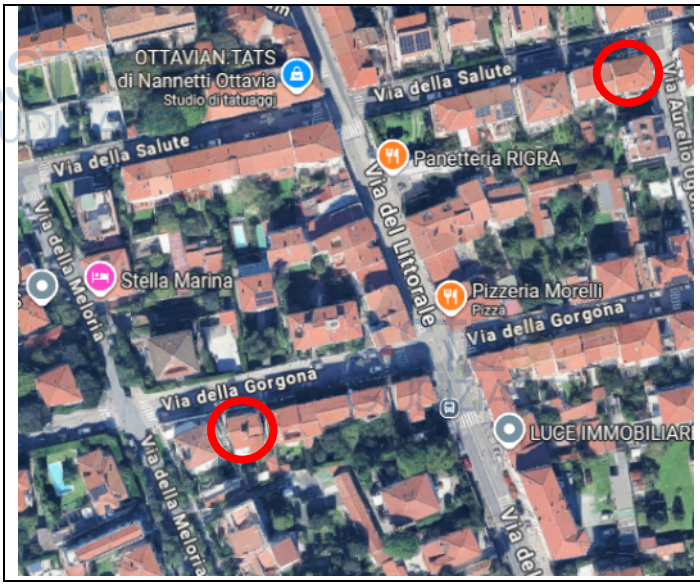
Quotazione euro: 2486,0

Stato: OTTIMO/RISTRUTTURATO

Tipologia: intera villetta con giardino + terrazze

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

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

	https://www.casa.it/immobili/51886205/ Posizione: via della Gorgona Quotazione euro: 4333,0 Stato: OTTIMO/RISTRUTTURATO Tipologia: intera villetta d'epoca di pregio con giardino + terrazze+ vista mare

Quotazione media immobili per analogia e condizione di manutenzione: **3.400,00 €/m²**

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la condizione complessiva, la presenza abusi e considerando la criticità riscontrata sul solaio e precedentemente descritta e le pratiche edilizie abilitanti necessarie si applica una decurtazione di: **1200,00 €/ m²** dal valore reale dell'immobile.

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima: **2.200,00 €/m²**

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione di mercato = 124,9 x 2.200,00 = **€ 274.780,00 €/m²**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA COMPARATIVA

€ 275.000,00 (duecentosettantacinquemila,00)

VALORE dell'immobile per stima comparativa di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

Confrontando i due metodi di stima si ottiene:

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI	VALORE COMPARATIVO DELL'IMMOBILE
€ 237.000,00 **Duecentotrentasettemila/00**	**€ 275.000,00** **Duecentosettantacinquemila/00**

Il **VALORE REALE** dell'immobile che si reputa opportuno assegnare terrà in considerazione entrambe le valutazioni, anche se in questo particolare frangente non verrà eseguita una media

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

aritmetica poiché le quotazioni OMI non rappresentano a pieno il reale mercato immobiliare e l'attuale legge della domanda e dell'offerta relativa a questa zona.

Il valore pertanto si attesta su:

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

8) Valore a Base d'Asta

Tenuto conto dei tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 15% rispetto al valore stimato. Pertanto, il prezzo a base d'asta risulta di:

€ 260.000,00 x 85% = 221.000,00 €

che si arrotonda a **€ 221.000,00** (diconsi **euro duecentoventunomila/00**) rappresenta il ***VALORE A BASE D'ASTA*** dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare.

9) Possibilità di divisione dei beni

L'unità abitativa presenta una metratura ed una distribuzione dei vani che la potrebbero rendere idonea ad un frazionamento in due unità immobiliari.

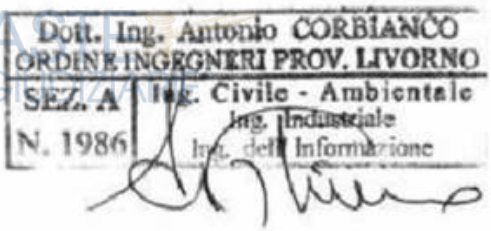
10) I.V.A.

Trattandosi di bene posseduto da un privato, la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Livorno 6 luglio 2025

L'Esperto

Ing. Antonio Corbianco



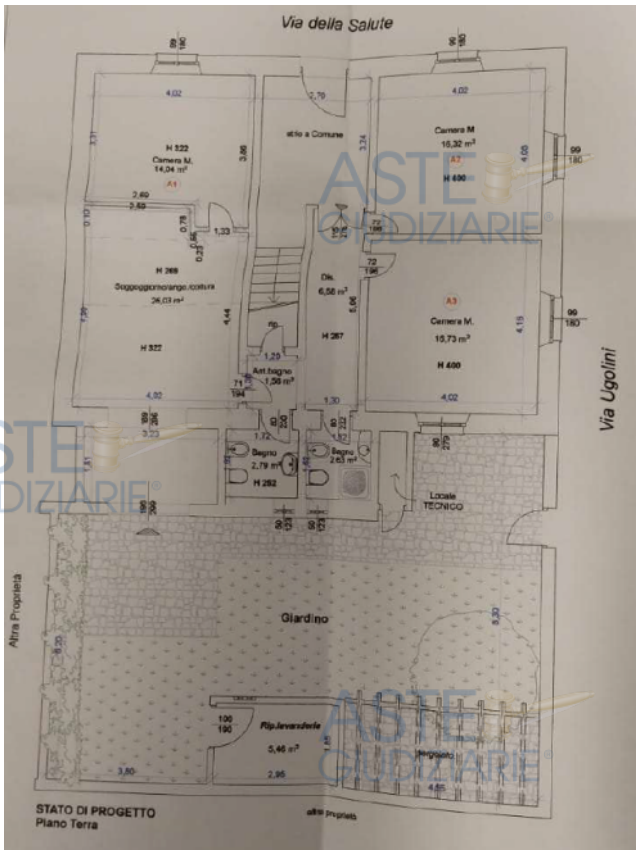
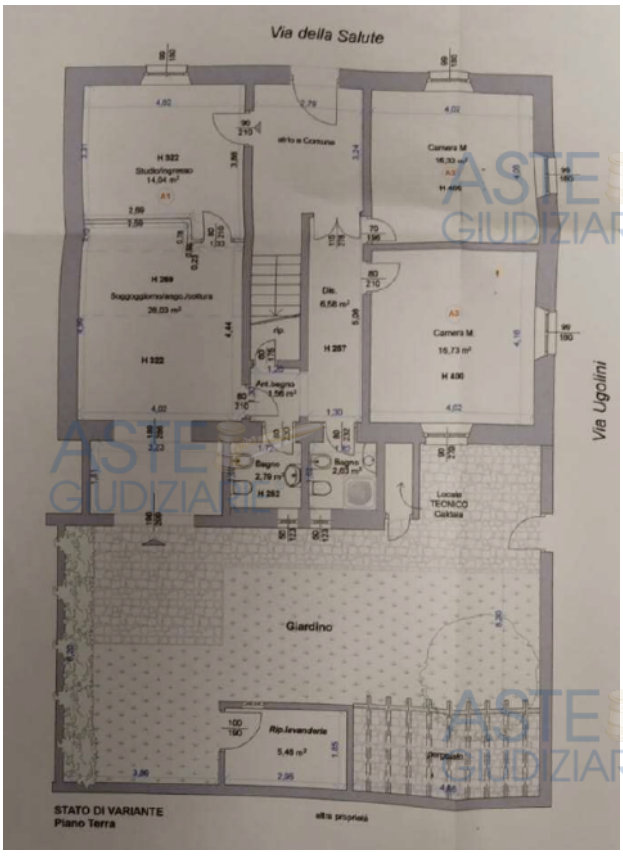
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

PROSPETTO DEGLI ABUSI

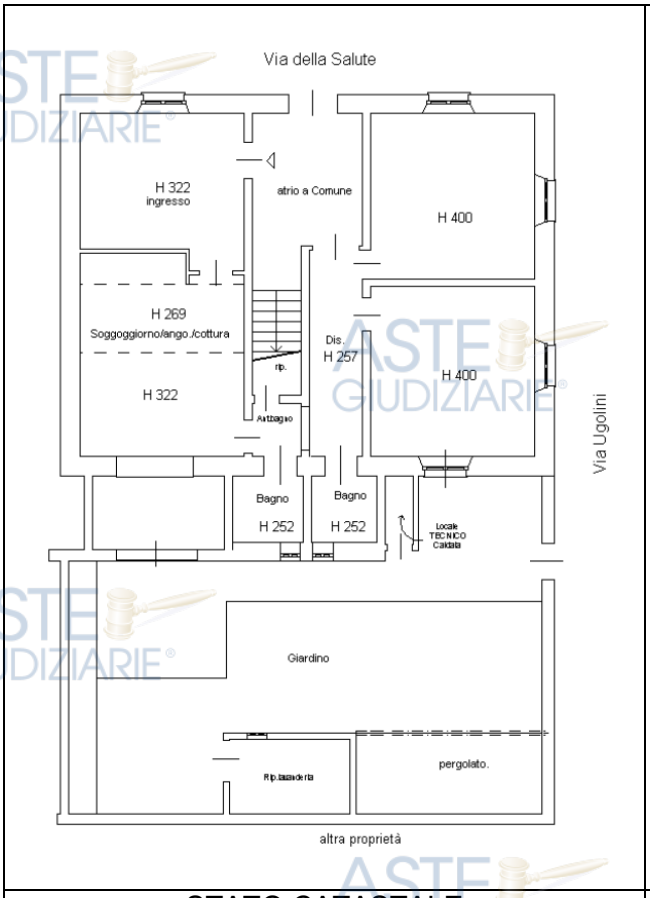
Dal sopralluogo effettuato presso l'appartamento in oggetto, il sottoscritto ha potuto verificare delle lievi difformità dello stato rilevato rispetto allo stato autorizzato. Lo stato rilevato infatti non risulta conforme né alla planimetria catastale n.: LI0118101 del 11/09/2008 (*Allegato n° 5 – Planimetria catastale*) né allo stato autorizzato in virtù della pratica Conc. Edil Prot. 80335 del 2007 con Fine Lavori Prot. 71215 del 2009 *(Allegato n° 8 – Documentazione comunale).*

Si riportano le planimetrie così come depositate presso gli uffici competenti, la planimetria catastale e lo stato sovrapposto con evidenziate in rosso (costruzioni) ed in giallo (demolizioni) le opere eseguite in difformità.

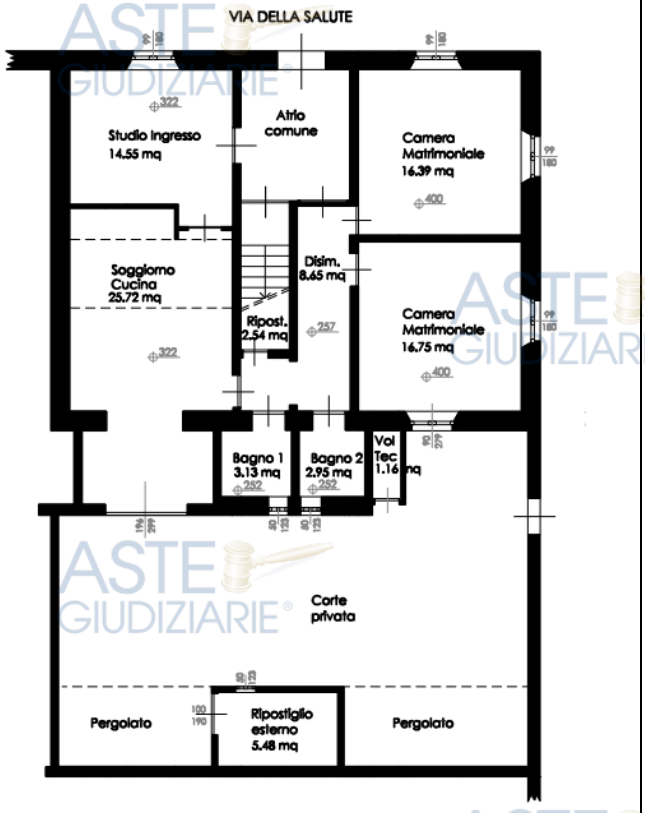
	
STATO DI PROGETTO	STATO DI VARIANTE

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

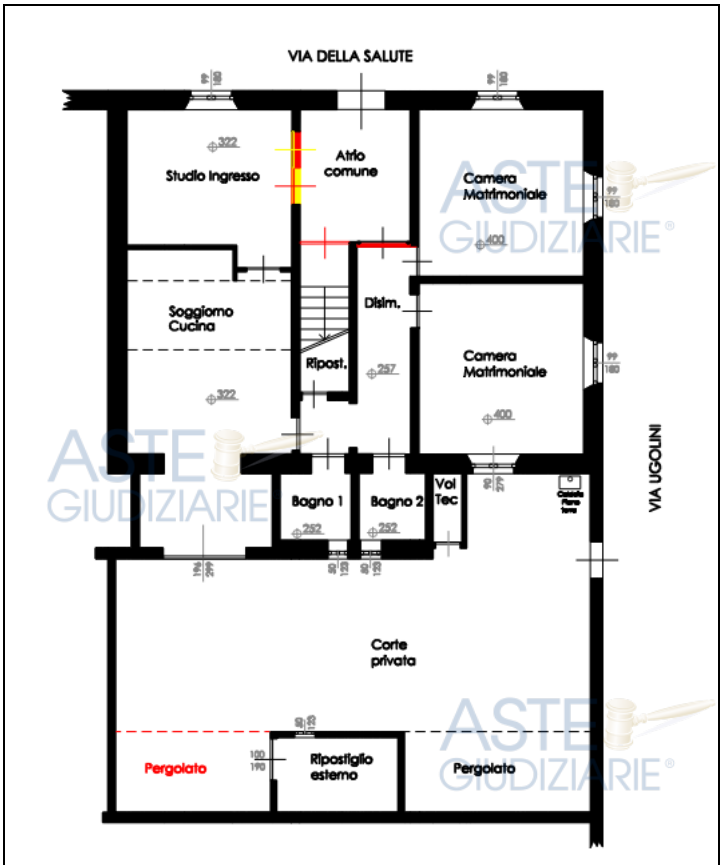
Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482



STATO CATASTALE



STATO DI RILIEVO



STATO SOVRAPPOSTO RILIEVO – STATO DI VARIANTE (STATO CATASTALE)

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

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

Dall'analisi fra lo stato ultimo depositato presso gli uffici comunali ed il rilievo emergono queste difformità:

1) chiusura del vano scale con nuovo accesso dall'atrio a comune;

2) chiusura dell'accesso secondario con una parete lato interno unità immobiliare;

3) differente posizione della porta blindata di accesso principale all'unità immobiliare;

4) presenza di un pergolato in legno autoportante sito nella corte non notificato.

Tutti gli interventi risultano in contrasto con gli atti depositati ed è pertanto da segnalare come abuso in quanto lo stato rilevato non è conforme a quello autorizzato; si rende necessario **il ripristino della situazione legittimata** dalla pratica edilizia di riferimento oppure **l'attestazione di conformità in sanatoria** presentabile grazie alla doppia conformità alla disciplina urbanistica dell'epoca ed attuale.

Ripristino situazione legittimata

Per le difformità riscontrate è possibile ripristinare la situazione di diritto, ovvero quella antecedente alla messa in opera dei fabbricati abusivi, ricostruendo il manufatto murario. Per il calcolo dei costi di tale procedura si può fare riferimento al "Prezzario DEI 2025". Si riporta quanto indicato all'interno del prezziario alle voci previste:

NOTE	DESCRIZIONE INTERVENTO	n°	largh.	lungh.	h/peso	QUANTITA'	IMPORTO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI E SCHERMATURE OSCURANTI							
	Demolizione di muratura, eseguita a mano, compresa la cernita e accantonamento del materiale di recupero da utilizzare Muratura di mattoni SOMMANO mq	2,00	2,65	1,50	0,15	1,19 **1,19**	172,95 €	**206,24 €**
	Demolizione di muratura, eseguita a mano, compresa la cernita e accantonamento del materiale di recupero da utilizzare Muratura di mattoni SOMMANO mq	1,00	1,00	2,10	0,12	0,25 **0,25**	172,95 €	**43,58 €**
AP001	Inserimento architravatura in laterocemento in sicurezza mediante l'utilizzo di cristi in acciaio SOMMANO a corpo	1,00				1,00 **1,00**	250,00 €	**250,00 €**
AP002	Ripristino dello stato dei luoghi con chiusura dell' apertura esistente con mattoni forati	1,00				1,00 **1,00**	600,00 €	**600,00 €**
AP003	Intonacatura della parte occlusa e tinteggiatura integrale della parete SOMMANO a corpo	1,00				1,00 **1,00**	500,00 €	**500,00 €**
	MANO D'OPERA MEDIA NAZIONALE prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% ASSISTENZA MURARIA INFISSO SOMMANO a h	2,00	8,00			16,00 **16,00**	39,23 €	**627,68 €**

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

	PORTE BLINDATE DI PRODUZIONE INDUSTRIALE Porta blindata costituita da telaio in lamiera d'acciaio dello spessore di 20/10 verniciato e predisposto per l'ancoraggio dei bulloni, controtelaio in lamiera dello spessore di 25/10 verniciato con vernice antiruggine, anta in doppia lamiera d'acciaio dello spessore di 12/10 con profili perimetrali d'acciaio dello spessore di 20/10 e profilo rinforzato dal lato della battuta, rivestita in gomma con truciolare di spessore 7 mm circa a finitura liscia; completo di occhio magico, guarnizioni su ambo i lati, serratura principale e di servizio, compasso di sicurezza, isolamento acustico 35 dB, delle seguenti misure, in opera comprese opere murarie necessarie alla muratura delle zanche: luce netta 105 ÷ 130 x 210 cm: rivestimento noce nazionale							
		1,00				1,00		
	SOMMANO a corpo					**1,00**	2.325,30	**2.325,30 €**
	SMONTAGGIO DI INFISSI E DI OPERE METALLICHE E IN LEGNO Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi PORTA ACCESSO VANO SCALE	1,00	1,65	2,10		3,47		
	SOMMANO mq					**3,47**	19,68 €	**68,19 €**
	SMONTAGGIO DI INFISSI E DI OPERE METALLICHE E IN LEGNO Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi SOPRALUCE FISSO	1,00	1,30	0,60		0,78		
	SOMMANO mq					**0,78**	19,68 €	**15,35 €**
	MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali:	1,00	4,25		0,05	0,21 1,44		
	SOMMANO mc					**1,66**	34,53 €	**57,21 €**
	MOVIMENTAZIONI E TRASPORTO Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.	1,00				0,21 1,44		
	SOMMANO mc					**1,66**	48,87 €	**80,97 €**
	SCARRIOLATURA Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi fino a 50 m	1,00				1,44 0,21		
	SOMMANO mc					**1,66**	37,22 €	**61,66 €**
	COMPENSO ALLE DISCARICHE Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) ma ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi (art. 6 e 7 DM 27 settembre 2010)	1,00 1,00	1,66 1,59	0,80 1,80		1,33 2,86		
	SOMMANO t					**4,19**	21,71 €	**90,91 €**
AP004	**Demolizione e rimozione di pergolato in legno**	1,00				1,00		
	SOMMANO a corpo					**1,00**	500,00 €	**500,00 €**
	TOTALE NETTO SOSTITUZIONE INFISSI							**5.427,09 €**

A questo importo vanno aggiunte le spese di un tecnico per la preparazione e presentazione delle pratiche comunali e catastali:

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	NUMERO	QUANTITA'	IMPORTO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10) PRATICA CILA PER RIPRISTINO				
SOMMANO a corpo	1,00	1,00 **1,00**	1.500,00 €	**1.500,00 €**
Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione (art.148, d.P.R. 207/10)				
SOMMANO a corpo	1,00	1,00 **1,00**	500,00 €	**500,00 €**
Aggiornamento catastale con frazionamento unità immobiliare da ripostiglio esterno				
SOMMANO a corpo	2,00	2,00 **2,00**	300,00 €	**600,00 €**
Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10) FINE LAVORI PRATICA CILA				
SOMMANO a corpo	1,00	1,00 **1,00**	300,00 €	**300,00 €**
Diritti di segreteria				
SOMMANO a corpo	1,00	1,00 **1,00**	190,00 €	**190,00 €**
TOTALE NETTO				**3.090,00 €**

La spesa complessiva sarà pari a **8.517,09 € + iva.**

Scia in sanatoria o Cila tardiva

Per la sanatoria, fermo restando che la valutazione patrimoniale dell'importo per la sanzione viene stabilito all'Amministrazione Comunale, visto il tipo di abuso, si può ipotizzare la tariffa minima pari a **1000,00€**. A questa vanno aggiunte le spese per i diritti di segreteria e le spese di un tecnico per la preparazione e presentazione della pratica comunale e catastale. Le spese tecniche si possono riassumere pari a:

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	NUMERO	QUANTITA'	IMPORTO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10) CILA TARDIVA o SCIA IN SANATORIA				
SOMMANO a corpo	1,00	1,00 **1,00**	3.500,00 €	**3.500,00 €**
Aggiornamento catastale con frazionamento unità immobiliare da ripostiglio esterno				
SOMMANO a corpo	2,00	2,00 **2,00**	300,00 €	**600,00 €**
Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10) FINE LAVORI PRATICA SANATORIA				
SOMMANO a corpo	1,00	1,00 **1,00**	300,00 €	**300,00 €**
Diritti di segreteria				
SOMMANO a corpo	1,00	1,00 **1,00**	290,00 €	**290,00 €**
TOTALE NETTO				**4.690,00 €**

La spesa complessiva sarà pari a **5.690 € + iva.**

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

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337528834446a3bd280c4dc17421ff482

CONCLUSIONI

All'interno dell'elaborato peritale per la stima del valore del LOTTO sono stati tolti **1200 €/mq** dai valori ricavati dalla stima comparativa e dalla stima OMI, considerando che:

- le eventuali spese per sanatoria o ripristino stato di diritto ammontano a circa **80 €/mq**;
- le imperfezioni, le parti vetuste e i difetti presenti nell'unità immobiliare a cui conseguono opere di rifinitura quali tinteggiature delle facciate esterne, manutenzione della copertura in corrispondenza delle aree soggette ad infiltrazione, manutenzione ed eventuale consolidamento strutturale del solaio di interpiano sovrastante la zona giorno, riparazioni di parte degli infissi ed eliminazione di fenomeno di risalita di umidità dal terreno, considerando anche gli onorari relativi alle spese tecniche per la redazione e presentazione pratiche edilizie necessarie, decurtano a corpo **1120 €/mq** dal valore reale dell'immobile.

Livorno 06 luglio 2025

L'Esperto

Ing. Antonio Corbianco

Dott. Ing. Antonio CORBIANCO
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
SEZ. A | Ing. Civile - Ambientale
N. 1986 | Ing. Industriale
Ing. dell'Informazione

Firmato Da: CORBIANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33752883446a3bd280c4dc17421ff482

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

Data: 21/10/2024 - n. T90306 - Richiedente: LGRFNC88T31E625T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0118101 del 11/09/2008

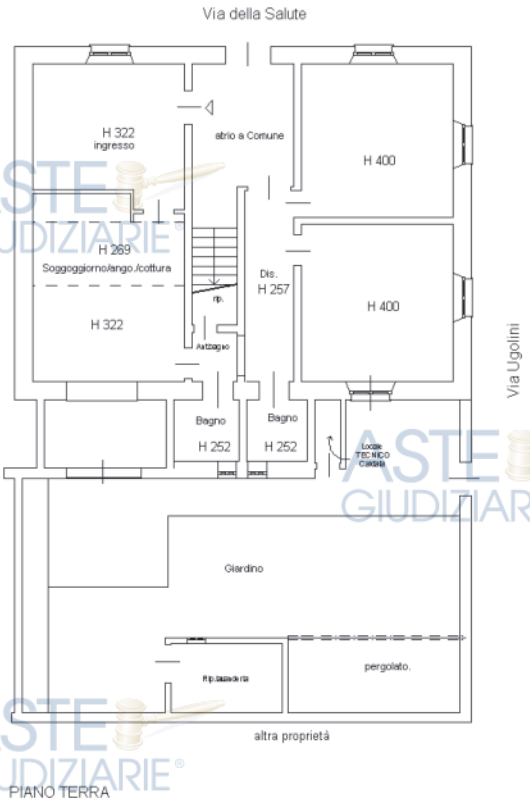
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Della Saluta civ. 64

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 78
Particella: 37
Subalterno: 606

Compilata da:
Nerini Massimo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 1236

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 21/10/2024 - n. T90306 - Richiedente: LGRFNC88T31E625T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210 x 297 mm) - Formato originale di stampa: A4 (210 x 297 mm)

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2024 - Comune di LIVORNO(E625) - < Foglio 78 - Particella 37 - Subalterno 606 >
Firmato Da: GIOVANNI TONIOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3375288344 6a3bd280c4dc17421ff482