

TRIBUNALE DI LIVORNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

XXXXXXXXXX

RUOLO GEN.ES.IMM.RE N. 245/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Emilia Grassi

DATA GIURAMENTO: 13/01/2020

ESPERTO STIMATORE: Ing. Emanuele Zucca

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

**Appartamento per civile abitazione
Via Carlo Alberto, 64
Comune di Capraia Isola (LI)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 Prospetto riassuntivo

1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Appartamento per civile abitazione ubicato in Via Carlo Alberto n. 64 nel Comune di Capraia Isola.

L'appartamento risulta confinante con detta Via, terrapieno Via Dè Mari, XXXX, salvo altri.

L'immobile risulta così identificato:

Comune di Capraia Isola (LI)

Catasto Urbano

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-2	4	419	603	A/2	3	1,5 vani	34 m ²	263,39

2) valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti:

Lotto 2 – Appartamento in Via Carlo Alberto, 64

Valore di stima € **85.000,00**

Prezzo a base d'asta € **76.500,00**

3) stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile – specificare):

L'immobile risulta occupato dalla proprietà.

4) esistenza di eventuali abusi edilizi:

Non è stata rilevata la presenza di abusi, come indicato ai punti 6 e 7 della presente Relazione di stima.

5) continuità trascrizioni:

- Attuali intestatari:

XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del XXXX trascritto a Genova in data 22/06/2010 ai nn. XXXXX contro XXXXX;

- Precedenti intestatari:

XXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 18/12/2008 trascritto a Genova in data XXXXX ai nn. XXXXXXXX contro XXXXXXXX;

- Precedenti intestatari:

XXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del 28/05/2001 trascritto a Genova in data XXXXX ai nn. XXXXXXXX contro XXXXX;

- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio: XXXXXX, in forza di atto di compravendita del 06/08/1992 trascritto a Genova in data XXXXXX ai nn. XXXXXX contro XXXXX e XXXXXX;
- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio: XXXXX e XXXXX, in forza di atto di assegnazione benisociali del 30/12/1985, trascritto a Genova in data XXXX ai nn XXXXX contro XXXXXXXX

6) cause ostantive alla vendita:

Non sono state rilevate cause ostantive alla vendita.

2 Premessa

Il sottoscritto Ing. Emanuele Zucca, nato a Trieste il 26/07/1981, residente a Livorno, con studio in Livorno Via Ricasoli n. 136, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Livorno al n. 2169/A, nominato esperto stimatore con provvedimento del 09/01/2020, ha ricevuto l'incarico a mezzo pec in data 13/01/2020, di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- accesso in data 28/01/2019 presso l'immobile oggetto di stima per l'esame delle parti esterne ed interne, congiuntamente con il Dott. Francesco Casella, delegato del Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica della continuità delle trascrizioni ed identificazione dei soggetti aventi titolo alla presentazione di eventuali pratiche edilizie, esaminando, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 20/02/2020, i titoli di provenienza antecedenti al ventennio;
- esame, in data 30/06/2020, delle pratiche edilizie richieste agli uffici del Comune di Capraia Isola;
- ricerca di eventuali contratti di locazione/affitto/comodato relativi agli immobili in esame.

3 Descrizione degli immobili pignorati

L'unità in esame consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Capraia Isola in Via Carlo Alberto n. 64, confinante con detta Via, terrapieno Via Dè Mari, XXXXXX, salvo altri.

Esterno (fot. da 1 a 4)

L'appartamento è posto al piano terreno di un edificio in linea di tre piani fuori terra, che si sviluppa tra Via Carlo Alberto e Via Dè Mari, a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio ha strutture portanti in muratura con copertura a padiglione e manto in laterizio. Le gronde ed i discendenti sono in rame.

Le facciate, in parte intonacate con finitura a grezzo ed in parte con paramento murario a vista, presentano limitati distacchi di intonaco e scrostature delle pitturazioni. Porte e finestre sono dotate di riquadrature in pietra.

Gli infissi sono in legno color noce, ad eccezione di quelli dell'immobile in esame che sono verniciati di rosso, con vetro semplice, e risultano privi di persiane o avvolgibili.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica Via mediante un portone in legno massello. È inoltre presente una finestra alta in corrispondenza del soggiorno/cottura, mentre il servizio igienico è cieco.

Lo stato di manutenzione esterno è discreto.

Interno (fot. da 5 a 12)

Dalla pubblica Via si accede, mediante alcuni gradini interni, al soggiorno con angolo cottura, posto a circa -0,6 m dal livello stradale.

4 Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sul bene in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova:

a) trascrizioni:

1. Nota Reg. Part. XXXX del XXXXX

Atto di assegnazione beni sociali XXXXX a favore di XXXX e XXXXX, contro XXXXXX

2. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXXX

Atto di compravendita del XXXX a favore di XXXX, contro XXXX e XXXX;

3. Nota Reg. Part. XXX del XXXX

Atto di compravendita del XXXX a favore di XXX, contro XXXXX;

4. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXX

Atto di compravendita del XXXXX a favore di XXXXX, contro XXXXX;

5. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXXX

Atto di compravendita del XXXX a favore di XXXXX e XXX, contro XXXXX;

6. Nota Reg. Part. XXXX del XXXX

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
per contratto preliminare di compravendita del
XXXX a favore di XXXX contro XXX e
XXXX;

b) iscrizioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Nota Reg. Part. XXX del XX

Ipoteca volontaria d€ XXX, a favore di
XXXXX contro XXXXX E XXXXX;

2. Nota Reg. Part. XXXX del XXX

Ipoteca volontaria di € XXXX a favore di
XXXXXX., contro XXXX e XXXXX;

3. Nota Reg. Part. XXXX del XXXX

Ipoteca giudiziale di € a favore di
XXXXX, contro XXX;

4. Nota Reg. Part. XXX del XXXXX

Ipoteca giudiziale di € XXXX, a favore di
XXXX, contro XXXXX;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Nota Reg. Part. XXXXX del XXXXX

Ipoteca giudiziale di € XXXX, a favore di
XXXXXX.,contro XXXX e XXXXX;

6. Nota Reg. Part. XXXXX Del XXXX

Ipoteca giudiziale di € XXXXX, a favore di
XXXXXcontro XXXX e XXXX;

5 Inquadramento urbanistico

Sulla base del Piano Operativo, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 13 del 18/04/2019 e ss.mm.ii, l'immobile risulta all'interno del perimetro del centro storico e territori costieri ed inserito in:

- Schedatura del Patrimonio Storico Architettonico - *Scheda 138*;
- Disciplina dei suoli - *Art. 89 Tessuti Storici ed edifici sparsi storicizzati con prevalente funzione residenziale*;

6 Conformità urbanistica

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terreno di un edificio storico. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono emerse le pratiche che hanno legittimato la costruzione dell'immobile.

La prima documentazione che ne consente la datazione è l'atto di compravendita del XXXX con cui la Società XXXXX acquistava un rudere di fabbricato danneggiato da eventi bellici.

Successivamente la Società sopra indicata ristrutturava l'edificio in forza della Concessione Edilizia n. 47 del 06/11/1977. La porzione del piano terreno da cui è derivata l'unità in esame veniva adibita a magazzino ed a seguito dell'ispezione da parte dell'Ufficiale Sanitario veniva dichiarato utilizzabile solo per il deposito di merci non deperibili.

Con successiva DIA 24/04 del 07/07/2004 per ristrutturazione edilizia con fusione, frazionamento e cambio destinazione d'uso, i locali adibiti a magazzino venivano destinati a civile abitazione e suddivisi in tre unità residenziali, una delle quali risulta essere l'immobile oggetto di valutazione.

A seguito delle opere eseguite in forza della DIA 24/04 l'immobile veniva dichiarato abitabile con attestazione n. 02/2008 prot.82 del 14/07/2008.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato conforme agli elaborati grafici allegati alla DIA 24/04 del 07/07/2004.

7 Note relative all'eventuale presenza di abusi

L'immobile, come indicato al precedente punto, risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

8 Valore di stima dei beni pignorati

8.1 Analisi di mercato

Zona

L'immobile in oggetto si trova in una zona centrale di Capraia Isola, a prevalente destinazione residenziale, dotata di tutti i principali servizi ed attività. L'immobile dista circa 1,5 km dal porto.

Nella zona sono stati individuati i seguenti segmenti di mercato:

- appartamenti di piccolo taglio quali mono e bilocali;
- appartamenti di medio taglio su un livello;
- appartamenti di medio taglio su più livelli;

Segmento di mercato dell'unità oggetto di stima

L'immobile in esame appartiene al primo segmento di mercato.

Metodo del confronto di mercato - MCA

La ricerca dei comparabili da utilizzare per l'applicazione del metodo MCA è stata svolta individuando gli immobili a destinazione residenziale recentemente compravenduti (periodo dal 01/01/2018 al 18/02/2020) nel territorio di Capraia Isola.

La ricerca ha permesso di individuare solo cinque compravendite recenti, di cui tre sono state ritenute idonee per la valutazione.

Gli immobili individuati risultano ubicati in:

1. Via Cavo Nero, 3B - Foglio 4 Part. 1168 Sub. 605;
2. Via Vittorio Emanuele, 51 - Foglio 4 Part. 142 Sub. 610;
3. Carlo Alberto snc - Foglio 4 Part. 331 Sub. 608;

Le schede dei comparabili sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore.

L'immobile n. 2, pur presentando caratteristiche comparabili con quello oggetto di perizia, non è stato preso in considerazione in quanto posto a maggiore distanza rispetto agli altri due. Detto comparabile è stato utilizzato per la valutazione del Lotto 1.

I restanti comparabili, pur discostandosi dall'immobile in esame per stato manutentivo interno/esterno e taglio dimensionale, sono stati ritenuti utilizzabili per la valutazione mediante il metodo del confronto di mercato. Tali differenze sono state compensate mediante opportuni aggiustamenti in funzione dei relativi prezzi marginali.

Immobile oggetto di stima

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, e degli immobili assunti come comparabili, è stata determinata sommando le superfici geometriche lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- unità principale	1,00
- balcone	0,30
- soppalco	0,50
- area esterna	0,10

Per quanto sopra la superficie commerciale de ~~l~~l'immobile in esame risulta pari a:

Lotto 2

34,00 mq

8.2 Valore di stima

I prezzi di vendita dei comparabili, corretti applicando gli aggiustamenti indicati al precedente punto, hanno portato all'individuazione di un prezzo unitario di €/mq 2.527,08,19 , che si arrotonda ad €/mq 2.500.

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pertanto pari a:

Lotto 2: €/mq 2.500 x mq 34 = € 85.000,00

9 Prezzo a base d'asta

Considerati i tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 10% rispetto al valore stimato. Pertanto il prezzo a base d'asta proposto per i beni pignorati risulta pari a :

Lotto 2 = € 90.000 x 0,90 = € 76.500,00

10 Possibilità di divisione dei beni

Il bene pignorato non risulta comodamente divisibile.

11 Situazione giuridica

L'immobile risulta occupato dalla proprietà.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Territoriale di Livorno non sono emersi contratti di locazione o comodato gravanti sugli immobili in esame. Si segnala che l'U.T. di Livorno ha altresì precisato che *"non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997-11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a*

conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999”

12 Vincoli di cui al D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39)

Il bene oggetto del pignoramento rientra nelle aree tutelate ai sensi dell’art. 142 del D.Lvo 42/2004 in quanto sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939, in quanto rientra tra i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia. Rientra infine nella perimetrazione del Parco Nazionale Arcipelago Toscano ricadendo nelle aree indicate come b), c) e d) dalla Delibera del Consiglio Regionale n. 296/88 della Regione Toscana.

13 Denuncia di variazione

Non occorre presentare alcuna denuncia di variazione.

14 Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, trattandosi di appartamento per civile abitazione.

15 Vincoli e formalità

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sul bene.

16 Eventuali spese condominiali già deliberate

Sulla base di quanto dichiarato dall'esecutato, il bene oggetto del pignoramento è costituito in condominio. In allegato si riporta la dichiarazione dell'Amministratore.

17 I.V.A.

Trattandosi di beni posseduti da persone fisiche, la vendita non è soggetta ad I.V.A. bensì ad imposta di registro.

18 Diritto di prelazione

Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 DLgs n. 122/05.

19 Fascicolo allegati

1. Rilievo dello stato di fatto;
2. Visura storica e planimetria catastale;
3. Estratto di mappa;
4. Trascrizioni antecedenti al ventennio;
5. Elaborati pratiche edilizie:
 - Concessione Edilizia n. 47 del 06/11/1977;
 - DIA 24/04 del 07/07/2004;
 - Abitabilità n. 02/2008 del 14/07/2008;
6. Tabella comparabili di mercato (metodo MCA);
7. Esito ricerche contratti di locazione e/o comodato;
8. Dichiarazione dell'occupante;
9. Dichiarazione Amministratore

Livorno, 23 Agosto 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Emanuele Zucca