

TRIBUNALE DI LIVORNO

Geom. Valerio Morelli

Via Piero Gobetti, 3 – 57017 Collesalvetti
frazione Stagno (LI)
Tel e Fax.: 0586 941307
e-mail: geom.valerio.morelli@gmail.com
pec: valerio.morelli@geopec.it

□ □ ✦ □ □

ALL'ILL.MO DOTT. GIUDICE

DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE DR.SSA EMILIA GRASSI

Sostituita dalla DR.SSA SIMONA CAPURSO in data 01/10/2024

PROMOSSA DA

RED SEA SPV SRL

INTERVENUTO

Agenzia delle Entrate – Riscossione

INTERVENUTO

Condominio di VIA BINI 14 LIVORNO

CONTRO



□ □ ✦ □ □

Es. Imm.re N. **87/2023**

Esperto stimatore: **Geom. Valerio Morelli**

Data giuramento: **23.06.2023**

Prossima udienza: **19/12/2024 ore 08.30**

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Valerio Morelli, iscritto al Collegio dei Geometri Diplomatici e Laureati della Provincia di Livorno con il n. 1248 e con studio in Collesalvetti frazione Stagno, via Gobetti 3, ha ricevuto incarico dal G.d.E. Ill.ma Dr.ssa Emilia Grassi, Giudice Delegato del Tribunale di Livorno, sostituita dalla Dr.ssa Simona Capurso in data 01/10/2024, di eseguire gli opportuni accertamenti ed individuare il prezzo a base d'asta del bene immobile pignorato di cui alla

procedura di esecuzione immobiliare in oggetto. Al fine di assolvere l'incarico, il sottoscritto si è recato presso l'immobile con il Custode designato, IVG circondario del Tribunale di Livorno, nella persona del Dr. Marco Voglini, con sopralluogo per l'accesso ai luoghi del 01/08/2023, presso il Comune di Livorno (uffici edilizia privata, urbanistica ed anagrafe) ed ha fatto accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Livorno ex agenzia del territorio e Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, effettuando le necessarie indagini di mercato al fine di giungere alla più equa valutazione dei beni pignorati. Lo scrivente, in relazione al caso esaminato ritiene di procedere alla formazione di un solo lotto, che di seguito viene indicato come lotto unico.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo situata nel Comune di Livorno, (LI), Via Carlo Bini 14, posta al piano secondo, composta da 5,5 vani, per una superficie catastale complessiva di mq 113.

L'appartamento è formato da un ingresso, tre vani, un vano cieco, cucina, un bagno, un ripostiglio con accesso dalla veranda. L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale e non è conforme agli elaborati depositati presso il comune di Livorno.

2. Ubicazione e dati catastali dell'immobile

2.1. Ubicazione e confini

L'immobile è posto al sesto secondo servito senza ascensore del fabbricato posto in via Carlo Bini, dove trovasi l'ingresso condominiale al numero civico 14. Il fabbricato è composto esclusivamente da appartamenti per abitazione di uso economico e popolare. L'androne condominiale è ampio, pavimentato con mattonelle in graniglia, da questo si raggiunge la scala condominiale che serve tutti i piani dell'edificio. Non è presente ascensore. Nelle immediate vicinanze vi sono esercizi commerciali di ogni tipo. Gli affacci sono su via Bini

e su distacchi posteriori dove sono presenti aree di condominio. Non vi sono parcheggi pertinenziali ma la zona è soggetta a posteggio a pagamento e posteggio con contrassegno per i residenti spesso con rara disponibilità di spazi liberi.

Confini dell'U.I. oggetto di stima.

L'u.i. si affaccia su via Carlo Bini, confina con il limitrofo sub. 5, col vano scala e sul retro si affaccia su distacco fra fabbricati limitrofi.

2.2. Dati catastali

Lotto Unico

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Livorno, sul il **foglio 96 particella 1483 sub. 6**, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5,5 rendita catastale Euro 426,08, ed intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il

Precedentemente il foglio catastale era il 96 era censito al numero 25A fino al 22.11.2006 per allineamento delle mappe disposto dagli uffici catastali di cui variazione d'ufficio prot n. n. 33163.6/2006.

LOTTO UNICO: Conformità catastale

L'esperto precisa che la planimetria catastale in atti, di cui VARIAZIONE del 06/11/1985 non risulta corrispondente allo stato visionato. L'aggiornamento fu depositato a seguito del condono della veranda realizzata sul prospetto posteriore e di alcune modifiche interne che furono oggetto di sanatoria in forza della Legge n. 47/85 (primo condono edilizio) la cui pratica verrà trattata nella parte riservata alla conformità urbanistica.

Si specifica quindi che ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare

dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, l'esperto non ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva della planimetria e pertanto si rende necessario presentare una nuova planimetria catastale (*Allegato n. 7: planimetria catastale*).

3. Proprietà, disponibilità dell'immobile, spese ed oneri condominiali, vincoli condominiali

3.1. Proprietà del Lotto unico.

L'immobile risulta catastalmente intestato alla [REDACTED]

nata a [REDACTED]

per l'intera proprietà. La signora [REDACTED] La

signora [REDACTED]

La successione non risulta trascritta ma risulta trascritta in data 01/04/2022 ai

n.n. 5584/3969 l'accettazione tacita di eredità in morte della Signora [REDACTED]

[REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] di cui atto del tribunale di Livorno

del [REDACTED] La signora [REDACTED] e aveva acquistato la piena proprietà

con atto di compravendita del notaio Maria Rosaria D'Urso, Notaio in Livorno

in data [REDACTED], repertorio [REDACTED] trascritto a Livorno il [REDACTED] al

numero [REDACTED] La parte venditrice era rappresentata dai [REDACTED]

[REDACTED]

3.2. Disponibilità del LOTTO UNICO

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dalla consorte.

3.3. Spese ed oneri condominiali

L'esperto ha constatato che l'immobile risulta amministrato

dall'amministrazione Marco Morganti sas in Livorno. A seguito della richiesta

inoltrata dallo scrivente, dall'estratto conto fatto pervenire dallo studio

Amministrativo, in data 08/01/2024, viene evidenziato che rimane un residuo

non saldato di € 3913,46, salvo eventuali conguagli. La documentazione

inviata dallo studio amministrativo è allegata alla presente relazione

3.4. Vincoli condominiali

L'esperto riferisce che dalla ricerca effettuata non risulta esistente un regolamento di condominio trascritto.

4. Situazione edilizia ed urbanistica del bene

4.1. Descrizione titoli abilitativi

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato precedentemente al 01/09/1967.

L'epoca di realizzazione risulta però precedente e dal controllo storico catastale che mostra che sulle mappe di impianto cittadine l'immobile era già presente al 1940 con lo stesso numero di particella e stessa perimetrazione.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stato poi presentata richiesta di sanatoria a mezzo condono edilizio L.47/85 protocollata al n. 37655/85 modello 057904600 per il quale è stata successivamente rilasciata concessione a sanatoria per raggiunto silenzio assenso da parte del comune con n. 603599 del 23.03.2010. avente per oggetto opere di tipologia residenziale, in particolare la realizzazione di una veranda, un nuovo bagno e modifiche interne. Successivamente per l'immobile non sono state trovate pratiche per lavori edili. Dalle ricerche eseguite, lo scrivente non ha reperito agibilità successiva alle modifiche derivanti dal condono pertanto si dichiara che l'immobile ne è sprovvisto.

4.2. Conformità, ripristino e/o regolarizzazione urbanistica

A seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso il fabbricato, l'esperto riferisce quanto segue. Rispetto all'ultima pratica edilizia, concessione a sanatoria n. 603599/2010, lo scrivente ha rilevato all'interno dell'unità immobiliare le seguenti difformità.

La portafinestra fra bagno e veranda è stata tamponata in modo parziale e trasformata in finestra. Nel bagno non è presente il muretto basso indicato con altezza di 80 cm presente negli elaborati di concessione e sempre all'interno

del bagno è stato realizzato un piccolo soppalco ad uso sgombero. È stato aperto un arco fra zona pranzo e vano adiacente senza finestre e fra ingresso e vano senza finestre, il bagno preesistente con accesso dalla veranda è stato trasformato in ripostiglio lavanderia, la porta di accesso alla cucina dal vano di ingresso è stata tamponata ed è stata tamponata la porta di comunicazione fra le due camere che si affacciano su via Carlo Bini. Vi sono anche leggere difformità relative al posizionamento di porte e finestre è possibile presumere che in questo caso si tratti di errori di rappresentazione grafica.

4.3. Situazione rispetto al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Legge 1089/39)

L'immobile non è sottoposto al vincolo artistico e storico (art. 2 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 ex R.D. n. 1089 del 01.06.1939). Il bene non è inserito nelle zone a tutelate per notevole interesse pubblico (vincolo paesaggistico).

5. Descrizione del bene immobile

Il sopralluogo presso l'abitazione è stato concordato col custode Dr. Marco Voglini dell'istituto IVG. L'accesso ai luoghi ha avuto luogo il 01/08/2023. Durante le operazioni è stato sottoscritto il verbale raccolto dal Custode designato che viene allegato alla presente relazione. Io scrivente ha provveduto a raccogliere una documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare ed a prendere le opportune rilevazioni metriche di verifica interna all'unità immobiliare constatando lo stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate in atti. Ciò specificato vengono di seguito descritti i luoghi.

LOTTO UNO (UNICO)

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo situata nel Comune di Livorno, (LI), Via Carlo Bini 14, posta al piano secondo, composta da 5,5 vani, per una superficie catastale complessiva di mq 113. L'appartamento è formato da un ingresso, tre vani, un vano cieco, cucina, un bagno, un ripostiglio

con accesso dalla veranda. L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale e non è conforme agli elaborati depositati nel comune di Livorno.

Descrizione.

Il fabbricato in cui l'appartamento è inserito è posto in Livorno, via Carlo Bini n. 14, è privo di ascensore e presenta struttura in muratura e si eleva di 4 piani fuori terra. L'edificio è composto da 8 u.i. residenziali disposte a due unità per ogni livello. Il condominio ha un portone a doppio battente in legno ed è dotato di un atrio pavimentato in graniglia, scale con pedate in pietra e corrimano in ferro. I ballatoi ed i pianerottoli sono caratterizzati da ceramica e graniglia.

Sulla sinistra del portone è presente un sottopasso che permette di raggiungere il retro del fabbricato, da dove lo scrivente ha potuto scattare le foto del prospetto posteriore dell'edificio. L'aspetto delle facciate esterne dell'immobile versa in discrete condizioni ad eccezione di alcune zone del prospetto posteriore, che avrebbero bisogno di interventi per lo più localizzato.

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di un portoncino blindato in legno a posto sul ballatoio del secondo piano. Gli infissi sono in alluminio con presenza di doppi vetri ad eccezione della veranda che si presenta con struttura di alluminio anodizzato ed a vetro singolo. Le imposte esterne sono caratterizzate da persiane colore verde, quanto sopra in buono stato manutentivo. Il riscaldamento è diffuso con radiatori alimentati da una caldaia a gas interna all'appartamento. È presente anche una climatizzazione parziale dell'abitazione. L'impianto elettrico non è totalmente sotto traccia e presenta interruttori differenziali obsoleti. I pavimenti sono caratterizzati per la maggior parte da mattonelle in graniglia di vecchia tipologia ma di buona fattura, con l'esclusione di cucina e bagno dove sono presenti anche piastrellature più recenti. Nella veranda la pavimentazione è di due diverse tipologie, non combacianti, come si può osservare anche nella documentazione fotografica

allegata. Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco che in alcune zone presentano distacchi con supporti dell'intonaco talvolta non omogenei. Nella complessità lo stato di conservazione dell'abitazione può considerarsi nella normalità.

6. Valutazione del bene immobile – congruità canone

6.1. Metodo di stima adottato

Tra i metodi di stima più largamente adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si registra il confronto diretto con immobili di tipologia simile ed il metodo del confronto di mercato c.d. Market comparison approach (MCA) che prevede la ricerca di immobili di confronto con caratteristiche simili rispetto a quello oggetto di stima (subject) con successivi aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali).

Vendite di zona o equiparabili

- 1) Piazza Mazzini fg 96 mappale 88 abitazione di mq 108 venduta nel maggio 2023 per € 240.000,00. Al mq € 2222,00
- 2) Via Carlo Bini, foglio 96 mappale 2019 abitazione di mq 98 venduta nel luglio 2023 ad € 155.000,00. Al Mq € 1582,00
- 3) Via Carlo Bini 14 foglio 26 mappale 2033, abitazione di mq 71.45 venduta nel maggio 2022 ad € 160.000,00. Prezzo al mq 2239,00
- 4) Via Carlo Bini 1/C abitazione di mq 103,80 venduta nel marzo 2022 ad € 178.000,00 per n prezzo al Mq di € 1715,00
- 5) Via Carlo Bini n. 1/D, abitazione di mq 97,25 venduta nell'aprile 2022 ad un prezzo di € 160.000,00. Al mq € 1645,00

Dei 5 comparabili sopra riportati, la media delle quotazioni di vendita per metro quadro lordo corrisponde a 1880,60 che si approssimano per difetto ad € 1880 al mq convenzionale lordo.

Lo scrivente ha preferito privilegiare le contrattazioni di zona molto vicine al bene da esaminare prendendo in considerazione gli ultimi due anni, piuttosto che allargare i comparabili in base all'ubicazione prendendo un tempo più recente alla data di stima, ritenendo che le strade anche limitrofe ed adiacenti a quella esaminata, comportino differenze di valori non trascurabili rispetto a quelle poste nella stessa via e piazza Mazzini.

Per la zona sono stati quindi verificati i valori di riferimento estrapolati da tre distinti osservatori dei prezzi immobiliari che sono il Borsino FIAIP della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, il Borsino Immobiliare e quello allestito dall'Agenzia delle Entrate (OMI) che riporta i valori dichiarati di vendita di immobili compravenduti nell'anno precedente.

Riportando i valori estrapolati si evidenzia quanto segue.

OMI: abitazioni, valori medi al mq lordo massimi di € 1700, minimi di € 1550 per una media di € 1625.

Borsino Immobiliare: abitazioni in appartamenti, valori da 1452 € ad € 1775 al mq lordo per una media di € 1613,00.

Borsino Fiaip: Non facendo distinzioni di tipologia, ma raggruppando gli immobili residenziali posti in una unica zona, si estrapola un valore medio di € 1650,00 al mq lordo.

Dalle risultanze e dall'esame delle casistiche esaminate e per quanto sopra estrapolato, la media dei valori unitari al metro quadrato lordo per immobili posti nel comprensorio in cui si inserisce l'immobile da stimare è di € 1629,33 che si lo scrivente approssima per eccesso ad € 1630.

Lo scrivente applicherà un valore al mq lordo corrispondente alla media del valore estrapolato dalle suddette ricerche eseguite dagli enti valutatori, mediato con i risultati desunti dalla MCA di zona.

La comparazione ha dato i seguenti valori, $(1630 + 1880) / 2 =$ media di mercato

di € 1755,00 che lo scrivente, vista l'immobile, la posizione, il piano, lo stato dei luoghi, approssima per difetto ad € 1700,00 al mq convenzionale lordo.

6.2. Valore di mercato del bene.

Il più probabile valore di mercato è stato calcolato facendo la media dei prezzi sopra descritti e dei valori di recenti compravendite di immobili con condizioni manutentive e caratteristiche similari poste in analogo o limitrofa zona di ubicazione e si ritiene che per la ricerca del valore di mercato debba essere preso a riferimento il dato unitario di € 1700 al mq commerciale lordo.

Valore di mercato del LOTTO Unico

Valore di mercato dell'immobile considerato libero al lordo di aggiunte o detrazioni $\text{€ } 1700 \times \text{mq } 113 = \text{€ } 192.100,00$ valore di mercato dell'immobile considerato a corpo e non a misura al lordo delle aggiunte e detrazioni che vanno sotto ad esporsi.

Aggiunte e detrazioni.

Come precedentemente specificato lo scrivente ha evidenziato alcune difformità all'interno dell'appartamento. Nell'immediato si calcola una spesa di circa 500 euro aggiornamento catastale, ed euro 4000 per eventuale sanatoria o rimessa in pristino dei luoghi.

Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione urbanistica edilizia del bene senza avallo di sanabilità delle opere difformi, la quale andrà approfondita con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quanto altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatari, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

In relazione alle detrazioni è opportuno poi ricordare che vi sono € 3913,46 di spese non pagate come da documento contabile dell'amministratore alla data del gennaio 2024. Il costo della presentazione dell'agibilità viene invece

conteggiato in € 1000,00 per deposito dell'asseverazione oltre al costo delle certificazioni impiantistiche, che nel caso esaminato potranno essere sostituite con le certificazioni di corrispondenza a firma di un tecnico abilitata dopo opportuna verifica degli impianti esistenti, al costo di € 300 ad impianto, idro termico sanitario, climatizzazione, elettrico per un totale stimato di € 1200,00. Sommatoria spese come da elenco precedentemente espresso = € 7093,46

INTEGRAZIONE DETRAZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DI SUCCESSIONE.

In riferimento alla mancata presentazione della successione ma del solo atto di accettazione tacita di eredità, lo scrivente ha calcolato che le spese da sostenere per la successione dell'appartamento sono di circa 2600 € di cui circa 1900 di spese e sanzione. Il resto è rappresentato un compenso standard di un professionista delegato. In via precauzionale e per non avere una data certa di presentazione, lo scrivente pone a detrazione dell'importo di stima per la mancata dichiarazione di successione € 3.000,00.

Lo scrivente ritiene che per la presentazione della successione necessiti un apposito atto autorizzativo in quanto i soggetti autorizzati al suo inoltro, in procedure standard, risultano unicamente seguenti:

- gli eredi, i chiamati all'eredità e i legatari (purché non vi abbiano espressamente rinunciato o - non essendo nel possesso dei beni ereditari - chiedono la nomina di un curatore dell'eredità, prima del termine previsto per la presentazione della dichiarazione di successione) o i loro rappresentanti legali
- i rappresentanti legali degli eredi o dei legatari
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza del defunto o di dichiarazione di morte presunta
- gli amministratori dell'eredità

6.5. Imposte indirette trasferimento immobiliare.

L'appartamento è di proprietà di privati. La vendita è pertanto soggetta all'applicazione dell'imposta di registro, oltre le spese ipotecarie e catastali. La vendita del bene non è soggetta ad iva.

7.1. Trascrizioni relative alla proprietà ed all'immobile.

Vengono sotto riportate le formalità reperite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Livorno in conto agli esecutati in relazione agli immobili in oggetto per il quali in allegato è presente anche la relazione notarile.

Nota Accettazione tacita di eredità.

In merito all'accettazione di eredità si precisa che dalla ispezione telematica è stata estratta la nota dell'accettazione tacita di eredità di cui atto del tribunale di Livorno del 17.01.2022 repertorio 289 di cui nota di trascrizione RG 5584 e RP 3969 del 014/04/2022, presentazione n. 4 con cui è stata dichiarata

L' AVVENUTA ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' DI [REDACTED]

[REDACTED] E

DECEDUTA IL [REDACTED] DA PART [REDACTED]

[REDACTED]

Nota allegata alla perizia di stima.

Nota atto giudiziario di mantenimento figlia minore

Fra le formalità riscontrate è presente l'atto giudiziario emesso dal Tribunale per i minorenni di Firenze, repertorio 4202 del 30.09.2010, iscritto con RG

[REDACTED] presentazione n. 12. Tale ISCRIZIONE VIENE

EFFETTUATA A FAVORE DEL CONIUGE [REDACTED] E DELLA

[REDACTED] A GARANZIA DEL CONTRIBUTO DI MANTENIMENTO

STABILITO IN SEDE DI SEPARAZIONE CON DECRETO EMESSO DAL

TRIBUNALE DEI MINORI DI FIRENZE IN DATA [REDACTED]

Nota allegata alla perizia di stima.

Formalità al soggetto 

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/2022 - Registro Particolare 3969
Registro Generale 5584

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORVO Repertorio 289 del 17/01/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in LIVORNO(LI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2022 - Registro Particolare 1948 Registro
Generale 11289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI DI
FIRENZE Repertorio 4202 del 30/09/2010. IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da MANTENIMENTO FIGLIA MINORE. Immobili siti in LIVORNO(LI)
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2023 - Registro Particolare 20
Registro Generale 27. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 4422 del 21/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI, Immobili siti in LIVORNO(LI)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/2023 - Registro Particolare 6122
Registro Generale 8822. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI
LIVORNO Repertorio 1219 del 11/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI. Immobili siti in LIVORNO(LI)

Elenco formalità ad identificativo catastale attuale foglio 96

1. ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 2180 Registro Generale
9197 Pubblico ufficiale D'URSO MARIA ROSARIA Repertorio 54020/9011 del
07/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 25/10/2019 - Registro Particolare 3192 Registro Generale

1725. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 1413/6119 del 25/10/2019. IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 3969 Registro
Generale 5584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORVO Repertorio 289 del
17/01/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'

4. ISCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 1948 Registro Generale
11289. Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI DI FIRENZE
Repertorio 4202 del 30/09/2010. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
MANTENIMENTO FIGLIA MINORE

5. TRASCRIZIONE del 02/01/2023 - Registro Particolare 20 Registro Generale
27. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 4422 del 21/11/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 6122 Registro
Generale 8822. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 1219 del 11/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco formalità ad identificativo catastale pregresso foglio 25/A

1. ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 2180 Registro Generale
9197. Pubblico ufficiale D'URSO MARIA ROSARIA Repertorio 54020/9011 del
07/05/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

2. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 6122 Registro
Generale 8822. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LIVORNO

Repertorio 1219 del 11/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, l'esperto ritiene che il più probabile **valore di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni indicate nei precedenti paragrafi e per gli immobili da considerarsi liberi, sia corrispondente a quanto segue.

LOTTO UNICO:

Valore di mercato del Lotto Unico: 182.000,00.

Prezzo a base d'asta del Lotto Unico: € 176.540,00.

Livorno, 07 ottobre 2024

A circular official stamp of the Livorno Provincial Office of Geometric Surveying (ALBO PROVINCIALE GEOMETRI LIVORNO) is stamped over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'Geom. MORELLI VALERIO', 'ALBO PROVINCIALE GEOMETRI LIVORNO', and 'N. 8721'.

Geom. Valerio Morelli

segue: prospetto riassuntivo

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Formalità al ventennio

Nota Accettazione tacita di eredità.

In merito all'accettazione di eredità si precisa che dalla ispezione telematica è stata estratta la nota dell'accettazione tacita di eredità di cui atto del tribunale di Livorno del 17.01.2022 repertorio 289 di cui nota di trascrizione RG 5584 e RP 3969 del 014/04/2022, presentazione n. 4 con cui è stata dichiarata

L' AVVENUTA ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' DI [REDACTED]

LIVORNO IN DATA [REDACTED]

Formalità al soggetto [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/2022 - Registro Particolare 3969
Registro Generale 5584

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORVO Repertorio 289 del 17/01/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in LIVORNO(LI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2022 - Registro Particolare 1948 Registro
Generale 11289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI DI
FIRENZE Repertorio 4202 del 30/09/2010. IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da MANTENIMENTO FIGLIA MINORE. Immobili siti in LIVORNO(LI)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2023 - Registro Particolare 20
Registro Generale 27. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 4422 del 21/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI, Immobili siti in LIVORNO(LI)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/2023 - Registro Particolare 6122
Registro Generale 8822. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI
LIVORNO Repertorio 1219 del 11/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI. Immobili siti in LIVORNO(LI)

Elenco formalità ad identificativo catastale attuale foglio 96

1. ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 2180 Registro Generale
9197 Pubblico ufficiale D'URSO MARIA ROSARIA Repertorio 54020/9011 del
07/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 25/10/2019 - Registro Particolare 3192 Registro Generale
1725. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 1413/6119 del 25/10/2019. IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 3969 Registro
Generale 5584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORVO Repertorio 289 del
17/01/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'

4. ISCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 1948 Registro Generale
11289. Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI DI FIRENZE
Repertorio 4202 del 30/09/2010. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
MANTENIMENTO FIGLIA MINORE

5. TRASCRIZIONE del 02/01/2023 - Registro Particolare 20 Registro Generale
27. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 4422 del 21/11/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 6122 Registro Generale 8822. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1219 del 11/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco formalità ad identificativo catastale pregresso foglio 25/A

1. ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 2180 Registro Generale 9197. Pubblico ufficiale D'URSO MARIA ROSARIA Repertorio 54020/9011 del 07/05/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - Registro Particolare 6122 Registro Generale 8822. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1219 del 11/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) Abusi edilizi e difformità catastali Lotto unico:

Non conforme urbanisticamente per difformità interne.

Non conforme catastalmente.

3) Cause ostative alla vendita: Non risultano evidenti causa ostative alla vendita ma si rende comunque nota la presenza di quanto sotto riportato ed inserito in allegati come nota di formalità.

atto giudiziario di mantenimento figlia minore

Fra le formalità riscontrate è presente l'atto giudiziario emesso dal Tribunale per i minorenni di Firenze, repertorio 4202 del 30.09.2010, iscritto con RG 11289 RP 1948 del 21.06.2022 presentazione n. 12. Tale ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA A FAVORE DEL CONIUGE [REDACTED] F [REDACTED] GARANZIA DEL CONTRIBUTO DI MANTENIMENTO STABILITO IN SEDE DI SEPARAZIONE CON DECRETO EMESSO DAL TRIBUNALE DEI MINORI DI FIRENZE IN [REDACTED]

Inoltre si ricorda che per il bene in oggetto è stato adempiuto all'accettazione tacita di eredità ma non è stata presentata la dichiarazione di successione.

4) Valore di stima e prezzo a base d'asta

Valore di mercato del Lotto Unico: 182.000,00.

Prezzo a base d'asta del Lotto Unico: € 176.540,00

5) Descrizione sommaria dei beni: LOTTO unico

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo situata nel Comune di Livorno, (LI), Via Carlo Bini 14, posta al piano secondo, composta da 5,5 vani, per una superficie catastale complessiva di mq 113.

L'appartamento è formato da un ingresso, tre vani, un vano cieco, cucina, un bagno, un ripostiglio con accesso dalla veranda. L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale e non è conforme agli elaborati depositati presso il comune di Livorno.

6) Stato di occupazione dell'immobile Lotto unico: appartamento

occupato dall'esecutato e dalla moglie e ritenuto quindi libero al fine della vendita. Si rimanda a verbale di accesso e documenti di anagrafe allegati.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CTU

1. Nomina
2. giuramento
3. verbale di accesso ai luoghi
4. estratto di mappa catastale con indicazione del bene
5. visura storica dell'immobile ed elenco subalterni
6. planimetria catastale agli atti
7. richiesta e verifica contratti in essere presso l'AdE di Livorno e risposta AdE
8. accertamento presso l'amministratore dell'immobile.
9. elenco formalità - ispezioni rr ii.
10. pignoramento immobiliare 1 e 2.
11. Nota accettazione tacita di eredità
12. Nota atto mantenimento figlia minore
13. certificazione notarile
14. atto di intervento dell'Agenzia delle Entrate e Riscossione
15. Richiesta di accesso agli atti al il comune di Livorno e copia del condono edilizio
16. Copia atto di acquisto del 14.10.1983
17. Documentazione fotografia
18. Documenti anagrafe Livorno
19. Elaborato grafico di raffronto fra stato catastale, di condono e stato rilevato
20. Estratto di mappa di impianto
21. Comparabili utilizzati
22. Atto di intervento del Condominio via Bini 14 Livorno