

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**DOTT. EMILIA GRASSI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2020**

**(Lotto N° 1)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**promossa da**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto estimatore: Geometra FEDERICO GIZZARELLI**

**Data giuramento: 10/11/2020**

**Immobile in Livorno (LI) – Via Poerio nc. 4 – 6**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pagina 1 di 60

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1) Continuità delle trascrizioni beni lotto n° 1:**

Trascrizioni :

1) Compravendita del terreno - Trascrizione del 25/06/1969 registro particolare n° 3820 a favore di [REDACTED]

Provenienza Atto di permuta del Segretario Generale del Comune di Livorno del 17/03/1994 - registrato a Livorno il 17/03/1964 al n° 2344.

2) Compravendita - Trascrizione del 19/12/1990 registro particolare n° 9311 a favore di [REDACTED]

3) Compravendita - Trascrizione del 09/04/1999 registro particolare n° 3204 a favore di [REDACTED]

4) Compravendita - Trascrizione del 06/06/2007 registro particolare n° 6137 a favore di [REDACTED]

5) Compravendita - Trascrizione del 21/09/2007 registro particolare n° 10331 a favore di [REDACTED]

6) Trascrizione del 31/07/2020 - registro particolare n° 7128 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Iscrizioni :

1) Iscrizione contro del 16/12/2014 - registro particolare n° 2539 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]



**2) Esistenza abusi edilizi:**

Difformità edilizie riconducibili ad una diversa distribuzione interna per quanto riguarda gli ambienti del piano terreno e primo e da interventi di modifiche esterne per la realizzazione o la modifica di porte/finestre per quanto riguarda l'esteriore aspetto che interessano prospetti del fabbricato .

**3) Cause ostative alla vendita :**

Non risultano cause ostative alla vendita, ma il bene non risulta conforme dal punto di vista catastale ed edilizio .

**4) Valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti:**

Lotto n° 1 - Unico lotto con valore del bene a base d'asta € 237.500,00 (Euro Duecentotrentasettemilacinquecento/00) - soggetto ad atto attratto al campo IVA in esenzione da imposta ex articolo 10 comma primo numero 8 ter del DPR 26/10/1972 n° 633 . Eventualmente imponibile ad IVA su opzione dell'esecutato ai sensi della norma citata . Soggetto ad imposta di registro in misura fissa ed imposte ipotecarie e catastale nella misura del 3% e 1% rispettivamente ai sensi degli articoli 10 del D.Lgs. 3/10/1990 n° 347 e 1 bis tariffa ad esso allegata -

Non sussistono le ipotesi del diritto di prelazione ex art.9 D.L.122/2005.

**5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali :**

Immobile in Livorno - Via Poerio nc. 2 - 4 piani terreno - 1° 2° 3° e piano 3° ammezzato : fabbricato con accesso dalla pubblica via, composto al piano terreno da ampio locale e relative pertinenze avente destinazione d'uso commerciale al piano terreno e di locali ad uso ufficio distribuiti ai piani 1° - 2° - 3° .



Confini : Via Poerio - Immobili stessa proprietà - area esterna stessa proprietà sul retro

Presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Livorno l'immobile è censito con :

- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 3 - categoria A/10 - Classe 1°

Vani 15,5 - rendita € 3.482,21 .

- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 603 - categoria F/1 - unità in corso di definizione senza rendita .

- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 604 - categoria F/1 - unità in corso di definizione senza rendita .

- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 602 - BCNC - (vano scale)

comune alla Particella 1960 Subalterni 2 - 3 - 603 - Particella 2010

Subalterno 601 .

**6) Stato di occupazione dell'immobile:**

L'immobile risulta libero . Si precisa inoltre che, per i beni in oggetto di pignoramento in data antecedente al pignoramento, non risulta registrato alcun contratto di locazione .

\* \* \*



**INDICE**

1) Premessa

2) Quesiti

3) Sessioni peritali

4) Risposte ai quesiti

4.1 Quesito 1 (completezza dei documenti art. 567 cpc)

4.2 Quesito 2 (proprietà del bene)

4.3 Quesito 3 (disposizioni art. 48 TU 346/90)

4.4 Quesito 4 (identificazione ed eventuale formazione di lotti)

4.5 Quesito 5 (descrizione dei beni)

4.6 Quesito 6 (stato di possesso)

4.7 Quesito 7 (vincoli e gravami sul bene a carico dell'acquirente)

4.8 Quesito 8 (vincoli e gravami sul bene inopponibili all'acquirente)

4.9 Quesito 9 (spese condominiali)

4.10 Quesito 10 (regolarità urbanistica, edilizia e catastale del bene)

5) Valutazione del bene

5.1 Determinazione del valore di mercato del bene

5.2 Determinazione del valore a base d'asta del bene

6) Conclusioni



**ALLEGATI**

allegato 1 Verbali di sopralluogo

allegato 2 Identificazione grafica del compendio immobiliare pignorato

allegato 3 Documentazione catastale del bene

allegato 4 Estratti ubicazione dei beni

allegato 5 Verbale Polizia urbana

allegato 6 Fotografie del compendio immobiliare

allegato 7 Tavola grafica – planimetrie del compendio immobiliare

allegato 8 Tavola grafica – individuazione/calcolo della sup. commerciale

allegato 9 Visura Agenzia Entrate per contratti di locazione

allegato 10 Licenza edilizia di costruzione del fabbricato

allegato 11 Agibilità del fabbricato

allegato 12 Planimetria DIA protocollo 36419/2008

allegato 13 Variazione catastale anno 2008

allegato 14 Variazione catastale anno 2010

allegato 15 Stima del bene

\* \* \*



**RELAZIONE DI STIMA****1) PREMESSA :**

Con provvedimento del 04/11/2020 il Giudice Esecutore Dott. Emilia Grassi nominava esperto stimatore per l'Esecuzione Immobiliare N° 145/2020 il sottoscritto Geometra FEDERICO GIZZARELLI nato a Livorno il 14/08/1972 codice fiscale GZZFRC72M14E625D iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 1005 con studio professionale in Livorno Viale G. Mameli n. 37, notificata a mezzo pec in data 05/11/2020.

In data 10/11/2020 lo scrivente trasmetteva a mezzo pec il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, consistente nella stima del compendio pignorato ed ulteriori attività necessarie alla prosecuzione delle procedure in oggetto.

**2) QUESITI :**

In occasione di nomina l'Ill.mo Giudice poneva al CTU i termini per la consegna dell'elaborato peritale e l'affidamento dei seguenti quesiti:

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi compresi rilievi metrici, fotografici ed ogni altra operazione ritenuta necessaria, prima di ogni altra attività, provveda il CTU :

**1° quesito :** A controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 Il comma c.p.c., 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 presso l'Agenzia del

Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con

dati variati, con l'impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini

del trasferimento, a comunicare i tempi e i 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 debbano anticipare le

spese di cui trattasi ;

**2° quesito :** A verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e,

nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i

comproprietari ;

**3° quesito :** A dare avviso al G.E., 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 (compilando l'apposita

comunicazione predisposta dell'Ufficio) ;

**4° quesito :** 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° quesito :** 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, indicazioni di dotazioni condominiali ;

**6° quesito :** 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; il contratto andrà allegato in copia alla relazione 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 c.c. III comma (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'ufficio);

**7° quesito :** A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare : domande giudiziali ad 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° quesito :** 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° quesito :** 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° quesito :** A verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso;

qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, esperto ne descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanatoria ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quel contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo 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.

**3) SESSIONI PERITALI :**


Esaminati gli atti ed i documenti presenti nel fascicolo il sottoscritto CTU ha dato inizio alla operazioni peritali procedendo come segue:

Con raccomandata AR del 20/11/2020 il sottoscritto comunicava alla parte esecutata la data del primo sopralluogo da effettuarsi il giorno 03/12/2020 alle ore 11,30 presso le proprietà oggetto di pignoramento,




ubicata nel Comune di Livorno in Via Giolitti nc. 26 .

Contestualmente detta comunicazione è stata inviata all'esecutato ed al custode nominato dal G.E. anche a mezzo pec .

**Sopralluogo n° 1** : Alle ore 11:30 circa del 09/09/2019 ha avuto inizio il sopralluogo alla presenza oltre che del sottoscritto, del Sig. 



 , Avv. PIOMBINI CHIARA (custode nominato dal G.E.) ,  
geometra GIORGI CLAUDIA (tecnico collaboratore di fiducia del CTU) .

In tale occasione è stata effettuata la presa visione del compendio immobiliare che risulta così costituito :

Immobili Via Giolitti 24 - 26 : abitazioni e garage

Immobili Via Poerio nc. 4-6 : immobili uso commerciale ed uso ufficio .

I presenti dichiaravano che gli immobili di Via Giolitti rivalutano locali mentre quelli di Via Poerio risultavano liberi .

Lo scrivente eseguiva una ricognizione esterna dei luoghi provvedendo a scattare alcune fotografie agli immobili .

Visto la mole del compendio immobiliare il CTU comunicava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 18/12/2020 alle ore 09,30 per gli immobili siti in via Poerio .

**Sopralluogo n° 2** : In data 18/12/2020 alle ore 9,30 di concerto con il

Custode, 

geometra GIORGI CLAUDIA (tecnico collaboratore di fiducia del CTU)

veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili di Via Poerio .



Durante il sopralluogo è stata constatata l'impossibilità ad accedere al fabbricato in quanto gli accessi esistenti risultavano totalmente bloccati impedendone l'ingresso .

Il sopralluogo per la rilevazione metrica del fabbricato, pertanto veniva rinviato al 12/01/2021 per consentire l'apertura degli accessi .

**Sopralluogo n° 3 :** In data 12/01/2021 alle ore 11,00 alla presenza del

Custode, [REDACTED]  
[REDACTED] geometra

GIORGI CLAUDIA (tecnico collaboratore di fiducia del CTU) veniva constatato che gli accessi risultavano fruibili pertanto risultava possibile ispezionare il fabbricato di Via Poerio .

Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione dei luoghi dalla quale emergeva che l'immobile risultava in totale condizione di degrado ,per cui le operazioni peritali di rilievo venivano rimandate ad un successivo sopralluogo programmato per il giorno 18/01/2021 .


Contestualmente verificavo che l'immobile risultava accessibile anche da altre zone per cui veniva concordato di richiedere un preventivo ad un fabbro per intercludere l'accesso agli estranei .

**Sopralluogo n° 4 :** In data 18/01/2021 alle ore 09,30 alla presenza del [REDACTED] geometra

GIORGI CLAUDIA (tecnico collaboratore di fiducia del CTU) lo scrivente CTU dava inizio alle rilevazioni metriche e fotografiche che hanno interessato il piano terreno del compendio immobiliare di Via Poerio .

Durante il sopralluogo veniva constatato che una porzione del fabbricato del




piano terreno, risultava occupata dall'adiacente 




Detta porzione risultava un vano il cui accesso avviene sia dall'esterno (cancello su piazzetta pubblica che risultava chiuso con lucchetto) che dall'interno della struttura del circolo .

L'occupazione della stanza consisteva nell'accantonamento di attrezzatura da lavoro .

La sig.ra  riferiva che la stanza gli era stata concessa in uso unitamente alla struttura del circolo ricreativo .

Infine si constatava l'intrusione da parte di estranei all'interno dell'edificio. Vista la dimensione del compendio immobiliare è stato possibile rilevare solo il piano terreno dell'edificio, pertanto è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 22/01/2021 .

**Sopralluogo n° 5 :** In data 22/01/2021 alle ore 09,30 alla presenza del geom.  geometra

GIORGI CLAUDIA (tecnico collaboratore di fiducia del CTU) il CTU proseguiva le operazioni peritali relative alla rilevazione metrica e fotografica del piano primo del compendio immobiliare .

Nello stesso sopralluogo, il CTU come da accordi con il custode, provvedeva a far prendere visione al Sig. Pellegrini Fabio (in qualità di

titolare della ditta di fabbro BI.CA.ME.) i lavori necessari ad intercludere gli accessi agli estranei al fine di richiederne un preventivo di spesa .

Per il completamento delle operazioni peritali di rilevazione metrica e fotografica risultava necessario un successivo sopralluogo che veniva



indetto per il giorno 28/01/2021 .

**Sopralluogo n° 6 :** in data 28/01/2021 alle ore 15,00 alla presenza del

[REDACTED] geometra  
GIORGI CLAUDIA (tecnico collaboratore di fiducia del CTU) lo scrivente  
CTU completava le rilevazioni metriche e fotografiche che interessavano il  
piano secondo e terzo del compendio immobiliare di Via Poerio .

**Sopralluogo n° 7 :** lo scrivente CTU effettuava un sopralluogo con il  
quale veniva constatato che il vano facente parte del compendio  
immobiliare oggetto di pignoramento posto al piano terreno, (risultato  
occupato come descritto nel sopralluogo n° 4) risultava libero e messo a  
disposizione della proprietà .

Risultava interessato da mobili ed alcune biciclette l'ingresso a comune .

Al sopralluogo era presente [REDACTED]

[REDACTED] .  
Il CTU comunicava la necessità di sostituire i lucchetti del cancello di  
ingresso comune e della porta di accesso al vano in precedenza occupato .

**Sopralluogo n° 8 :** in data 07/07/2021 alle ore 10,30 alla presenza del  
custode nominato dal G.E. e del Sig. PELLEGRINI FABIO in qualità di  
titolare della ditta di fabbro BI.CA.ME. e [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] è stata eseguita una ricognizione dei luoghi per  
quanto attinente al vano facente parte del compendio immobiliare ed  
all'ingresso comune di accesso alla stanza .

Si è verificato che nel vano è presente una vecchia caldaia ormai



dismessa, mentre l'ingresso comune è delimitato da cancellata in ferro del tipo Orsogrill, dai muri perimetrali degli edifici e da una parete in cartongesso sul quale insiste un vano porta che permette la comunicazione e l'accesso al circolo ricreativo .

Infine Veniva stabilito di sostituire il lucchetto della porta del vano di proprietà e di apporre un lucchetto sulla cancellata esterna .

**Sopralluogo n° 9 :** In data 19/07/2021 alle ore 11,30 come da accordi presi con il custode nominato dal G.E. - alla presenza del Sig. PELLEGRINI

FABIO in qualità di titolare della ditta di fabbro BI.CA.ME. venivano messi in opera n° 2 lucchetti in corrispondenza rispettivamente della porta di accesso al vano della proprietà eseguita e sulla cancellata esterna di accesso all'ingresso comune .

**Sopralluogo n° 10 :** In data 07/09/2021 come da accordi presi con il

custode nominato dal G.E. - alla presenza del Sig. PELLEGRINI FABIO in qualità di titolare della ditta di fabbro BI.CA.ME. è stato presa visione delle

opere di fabbro eseguite al fine di intercludere gli accessi al piano primo quali lucchetto e catena su rampa scala esterna, lucchetti con catena su porte di accesso piano primo, apposizione di telai e rete elettrosaldata su alcune porte e porte finestre del piano primo .

In allegato si rimette copia dei verbali di sopralluoghi sopra richiamati

(allegato n°1)

Il proseguimento delle sessioni peritali hanno avuto come oggetto l'esecuzione di visure ed indagini presso gli uffici CCIIAA della Maremma e del Tirreno, Edilizia Privata del Comune di



Livorno, Agenzia delle Entrate di Livorno - Catasto Terreni e Fabbricati,  
 Agenzia delle Entrate di Livorno, Conservatoria dei Registri  
 Immobiliari di Livorno meglio illustrate e descritte nei paragrafi che  
 seguono.

**4) RISPOSTE AI QUESITI :**

**4.1 Quesito n° 1 :** La verifica della completezza dei documenti presenti  
 nel fascicolo, con particolare riferimento a quelli previsti dall'Art. 567  
 Comma II del CPC, è stata riscontrata come di seguito;

Nel fascicolo depositato è presente la relazione notarile relativa al  
 ventennio anteriore al pignoramento a firma del Notaio Dott. FRANCESCO  
 CARSILO di Livorno redatta in data 12/10/2020 .

La restante documentazione relativa alle visure catastali, alla mappa  
 censuaria ed alle planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la  
 distribuzione interna degli immobili oggetto di pignoramento, sono stati  
 richieste all'Agenzia delle Entrate di Livorno - Catasto Fabbricati e Catasto  
 Terreni del Comune di Livorno dal sottoscritto CTU ed allegati alla  
 presente relazione.

Precisamente sono stati reperiti i seguenti documenti :

- Visura storica catasto fabbricati ;
- Planimetria catasto fabbricati presente in atti ;
- Denunce di variazione e Planimetria anno 2008 e anno 2010 ;
- Estratto di mappa e visura catasto terreni ;
- Contratto di acquisto del bene ;
- Note di trascrizione relative a passaggi immobiliari e formalità





pregiudizievoli gravanti sul bene fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del compendio immobiliare ;


- Visura camerale registro imprese di Livorno .

**4.2 Quesito n° 2 :** Dalle indagini e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno la proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla società eseguita come di seguito descritto :

**Titoli di provenienza :**

1) Compravendita atto Notaio R. Mameli di Livorno del 01/06/2007 repertorio n° 75411 - raccolta n° 10998 - trascritto a Livorno in data 06/06/2007 al n° 6137 del registro particolare a favore di 


Detta unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati di Livorno col Foglio 8 - particella n° 696 - subalterno 1 unito o graffato alla particella n° 793 senza subalterno (categoria C/1 - classe 4° - mq. 299,00 - rendita catastale Lire 6.936,00)

2) Compravendita atto Notaio R. Mameli di Livorno del 14/09/2007 repertorio n° 75515 - raccolta n° 11021 - trascritto a Livorno in data 21/09/2007 al n° 10331 del registro particolare a favore di 

La vendita ha interessato la seguenti unità immobiliari :

Porzione di fabbricato in Livorno posto tra Via F.lli Bandiera e Via Poerio, con ingresso dal nc. 10 di Via Poerio, composto di locali uso ufficio e da

locali ad uso circolo ricreativo, disposti sui piani terreno, primo e secondo .

Confini : Via Poerio, Via F.lli Bandiera, prop. 

Dette unità immobiliare sono censite al Catasto dei Fabbricati di Livorno  
col

Foglio 8 – particella n° 696 – subalterno 2 (categoria A/10 – classe 1°  
vani catastali 16 – rendita catastale euro 3.594,54) e col Foglio 8  
particella n° 696 – subalterno 3 (categoria A/10 – classe 1 – vani catastali  
15,5 – rendita catastale euro 3.842,21) .

**4.3 Quesito n°3** : Come indicato in risposta al precedente quesito, il  
bene è pervenuto in proprietà alla Società esecutata a mezzo di atto di  
compravendita, pertanto non necessita l'espletamento di alcuna formalità  
a riguardo della presentazione di denuncia di successione .

**4.4 Quesito n°4** : In riferimento al compendio immobiliare oggetto della  
presente procedura, lo scrivente CTU ha provveduto a formare due lotti  
distinti sia ai fini di una più appetibile futura vendita forzosa, sia in forza a  
quanto emerso con il sub procedimento instauratosi nella procedura . Ai fini  
della presente relazione di stima, in ordine alle disposizioni del G.E.  
si prenderà in esame il compendio immobiliare attribuito al solo lotto n° 1 .

Oggetto di pignoramento immobiliare dei beni attribuiti al lotto n° 1  
risultano essere n° 3 unità immobiliari avente destinazione d'uso  
commerciale/direzionale, ubicate in Livorno – Via Poerio nc. 4– 6 piani  
terreno – primo – secondo e terzo .

L'edificio, edificato nel corso della metà degli anni 1960, è costituito al piano  
terreno da un ampio locale adibito ad attività commerciale, mentre dal piano




primo al piano terzo sono ubicati gli uffici per il settore direzionale.

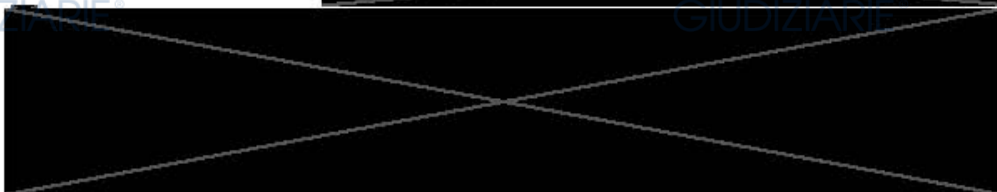
Il fabbricato, guardandolo dalla Via Poerio, confina : frontalmente e su due lati con la Via Poerio e relativa piazzetta o spazio pubblico, sul lato sinistro con altri immobili della stessa proprietà sul lato destro e sul retro con area esterna stessa proprietà .

Presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Livorno l'immobile è censito con :

- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 3 - categoria A/10 - Classe 1°  
Vani 15,5 - rendita € 3.482,21 .
- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 603 - categoria F/1 - unità in corso di definizione senza rendita .
- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 604 - categoria F/1 - unità in corso di definizione senza rendita .
- foglio 8 - particella 1960 - subalterno 602 - BCNC - (vano scale) comune alla particella 1960 Subalterni 2 - 3 - 603 - particella 2010 Subalterno 601 .

Al fine di una migliore individuazione, lo scrivente CTU, ha provveduto a redigere un elaborato grafico (estratto dall'elaborato planimetrico catastale in atti) con il quale sono state individuate le unità immobiliari oggetto di pignoramento e le loro destinazioni catastali . (allegato n° 2)

Gli immobili risulta in conto all'attuale proprietà e precisamente è rispondente alla ditta: 



Da quanto desunto dalle visure catastali, il beni sono stati interessati dalle seguenti variazioni :

**Unità immobiliari piano terreno foglio 8 - particella 1960 - subalterno 602:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24271.1/2020) del 05/11/2020 protocollo n. LI0048621 in atti dal 05/11/2020 .
- VARIAZIONE FRZ PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.7685.1/2010) del 28/05/2010 protocollo n. LI0072232 in atti dal 28/05/2010 .

La variazione in argomento ha dato origine agli attuali identificativi sostituendo gli originali che risultavano : Foglio 8 - particella 793 unita o graffata alla particella 1960 Subalterno 601 - Categoria D/6.

Detto identificativo risulta interessato dalle seguenti variazioni :

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 4465.1/2009) del 05/05/2009 protocollo n. LI0061892 in atti dal 05/05/2009 .
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE C/1-D/6 (n. 12832.1/2008) del 05/05/2008 protocollo n. LI0062497 in atti dal 05/05/2008

La variazione ha modificato gli originali identificativi catastali d'impianto o di primo accampionamento che risultavano : Foglio 8 - particella 793 unita o graffata alla particella 1960 Subalterno 1 categoria C/1 .

Detto identificativo risulta interessato dalle seguenti variazioni :

- VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1153.1/2008) del 16/01/2008 protocollo n. LI0005637 in atti dal 16/01/2008
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987



*Unità immobiliari piano terreno foglio 8 - particella 1960 - subalterno 603 e subalterno 604 :*

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24272.1/2020) del 05/11/2020 protocollo n. LI0048622 in atti dal 05/11/2020

- VARIAZIONE FRZ PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.7685.1/2010)del 28/05/2010 protocollo n. LI0072232 in atti dal 28/05/2010

La variazione in argomento ha dato origine agli attuali identificativi sostituendo gli originali che risultavano : Foglio 8 - particella 793 unita o graffata alla particella 1960 Subalterno 601 - Categoria D/6.

Detto identificativo risulta interessato dalle seguenti variazioni :

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 4465.1/2009) del 05/05/2009 protocollo n. LI0061892 in atti dal 05/05/2009 .

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE C/1-D/6 (n. 12832.1/2008) del 05/05/2008 protocollo n. LI0062497 in atti dal 05/05/2008

La variazione ha modificato gli orinali identificativi catastali d'impianto o di primo accampionamento che risultavano : Foglio 8 - particella 793 unita o graffata alla particella 1960 Subalterno 1 - categoria C/1 .

Detto identificativo risulta interessato dalle seguenti variazioni :

- VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1153.1/2008) del 16/01/2008 protocollo n. LI0005637 in atti dal 16/01/2008 .

- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987



*Unità immobiliari piani 1°-2°-3° foglio 8 - particella 1960 - subalterno 3 :*

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24270.1/2020) del 05/11/2020 protocollo n. LI0048620 in atti dal 05/11/2020  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24270.1/2020)

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1155.1/2008) del 16/01/2008 protocollo n. LI0005637 in atti dal 16/01/2008

La variazione ha modificato gli originali identificativi catastali d'impianto o di primo accampionamento che risultavano : Foglio 8 - particella 696 Subalterno 3.

Detto identificativo risulta interessato dalle seguenti variazioni :

- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992  
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni di Livorno con foglio n° 8 - mappale n° 1960 che risulta classificato come ente urbano di MQ. 636,00 ed interessato dalle seguenti variazioni :

- TIPO MAPPALE del 14/05/2010 protocollo n. LI0051288 in atti dal 14/05/2010 presentato il 19/04/2010 (n.51288.2/2010)

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/01/2008 (n. 148.1/2008) prot. n. LI0005636 in atti dal 16/01/2008

La variazione ha modificato gli originali identificativi catastali che risultavano : Foglio 8 - particella 908 .



Detto identificativo risulta interessato dalle seguenti variazioni :

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/01/2008 (n. 144.1/2008) protocollo n. LI0005606 in atti dal 16/01/2008
- FRAZIONAMENTO del 03/06/1969 in atti dal 02/09/1985 (n. 127883)
- La variazione ha modificato gli originali identificativi catastali d'impianto che risultavano : Foglio 8 - particella 696 - orto irriguo di MQ. 1.040,00 .

Detto identificativo risulta interessato dalle seguenti variazioni :

- Impianto meccanografico del 12/10/1976

In allegato si rimettono le visure e le planimetrie catastali estratte agli atti dall'Agenzie delle Entrate - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Livorno . (Allegato n° 3)

**4.5 Quesito n° 5** : Come sopra premesso, quanto forma oggetto del pignoramento, risulta un immobile avente destinazione d'uso commerciale/direzionale posto nel Livorno - Via Poerio nc. 4 - 6 piani terreno - primo - secondo e terzo così descritto :

**Caratteristiche estrinseche del bene :**

L'area dove sono ubicati i beni appartengono al quartiere di Shangai, posto nella zona periferica nord della città che risulta una fra le zone delle città il cui tessuto urbano risulta di minor pregio dal punto vista del mercato immobiliare .

L'area ove ubicato l'edificio appartiene al quartiere di Shangai, posto nella zona Nord della città di Livorno .



Il Quartiere Shangai - i cui primi nuclei abitativi risalgono agli anni 1930 dello scorso secolo, realizzati dall'allora Istituto Case Popolari per accogliere famiglie, talora molto numerose, appartenenti ai ceti popolari nonostante alcuni interventi posti in essere a partire del secondo dopoguerra, soprattutto sotto il profilo dell'inclusione sociale, presentava agli inizi del 2000 elementi di forte degrado e carenze sotto il profilo urbanistico - edilizio: disposizione casuale degli isolati, che si ripetevano in modo seriale con una tipologia aperta o semichiusa, corti a parcheggio senza aree attrezzate a verde, forte carenza di aree destinate a servizi sociali ed attrezzature.

Il degrado fisico degli immobili, ha comportato, come conseguenza, un forte disagio socio - economico ,di cui l'elemento più rilevante era il forte tasso di abbandono scolastico.

Elemento sicuramente positivo era, invece, la presenza di associazioni, operanti nel campo sociale, sanitario, culturale, che fin dagli anni '70 dello scorso secolo operavano,con iniziative di vario genere, all'interno del quartiere, con un impegno costante.

Dette caratteristiche hanno contribuito all'insediamento nel quartiere di una classe sociale media bassa, ultimamente interessata anche dalla presenza di ceti extracomunitari .

Trattandosi di edificio avente destinazione commerciale/direzionale, seppur presso il quale al momento non viene esercitata alcuna attività, ma risultante in totale stato di abbandono , rispetto contesto urbano cui è collocato, l'immobile gode di buona posizione in quanto ubicato al centro





del quartiere o rione .

Risulta collocato marginalmente verso i cimiteri che caratterizzano la zona quale il cimitero di Santa Giulia e il più ampio cimitero comunale dei Lupi .

La posizione degli immobili oggetto di procedura, rispetto alla viabilità è buona in quanto limitrofo alla Via D. Cestoni che permette di immetersi su una delle arterie principali di collegamento al centro della città .

L'area risulta ben forita dai primari servizi di necessità quali scuole, farmacie, impianti sportivi, etc, che la rendono indipendente rispetto al centro città ma dal punto di vista immobiliare l'area risulta poco appetibile sotto il profilo commerciale .

Urbanisticamente, l'immobile oggetto di procedura, come evinto dal Regolamento Urbanistico comunale, è censito con i seguenti identificativi :

Aree normative : Aree di ristrutturazione urbanistica - residenziale - Area B3 altri isolati - normato dall'Art. 16 delle NNTA del Reg. Urbanistico .

Gruppi di edifici : Gruppo n° 5 - Edifici Recenti normato dal' Art. 7 delle NNTA del Reg. Urbanistico .

L'inquadramento urbanistico ed aerofotogrammetrico del bene si allega come parte integrante della presente relazione . (allegato n° 4)

**Caratteristiche intrinseche del bene :**

Il compendio immobiliare, come sopra premesso, è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra compreso il piano terreno avente destinazione d'uso commerciale e direzionale .

La porzione commerciale posta al piano terreno ove in epoca recente



veniva esercita l'attività di supermercato (ex coop di shangai) è rappresentata da un ampio locale, locali di deposito e servizi igienici .

Ai piani primo - secondo e terzo trovano ubicazione gli uffici che attengono alla destinazione direzionale .

Va precisato che il piano terreno è costituito anche da un'area esterna o corte avente accesso dal civico 2 della Via Poerio (identificata con il sub.

605 del mappale 1960) . All'area esterna, di fatto risulta esclusa dal pignoramento immobiliare, si può però accedere dai porta porta presenti sul fianco sinistro del fabbricato .

Completa lo spazio di uso comune l'area coperta ubicata al piano terreno individuata tra il fabbricato in argomento ed il circolo ricreativo Arci sempre di proprietà della Società esecutata che forma oggetto di pignoramento (identificata con il sub. 602 del mappale 1960).

Da detto spazio di uso comune si accede ad un vano ad uso magazzino che forma oggetto del pignoramento immobiliare .

Gli accessi alla porzione immobiliare ubicata al piano terreno sono rappresentati dalle aperture esterne presenti sulla Via Poerio e sulla piazzetta comunale in angolo con Via F.lli Bandiera .

Al piano primo si può accedere sia dalla scala esterna ubicata su Via Poerio, che dalla scala interna di uso comune con la proprietà limitrofa il cui accesso è ubicato sulla piazzetta in angolo su Via F.lli Bandiera (identificata con il sub. 602 del mappale 1960) .

Infine il piano primo trova collegamento esterno con il piano terreno anche a mezzo di una rampa scala esterna che sbarca direttamente sulla corte retrostante il fabbricato avente stessa proprietà della Società



esecutata ma non oggetto di pignoramento immobiliare (particella n° 2012 - sub 601.

Ai piani secondo e terzo si accede esclusivamente dal piano primo mediante collegamento funzionale rappresentato da scala interna .

L'immobile, come potuto constatare durante i sopralluoghi esperiti, si trova

in totale stato di abbandono e risulta fortemente interessato da un stato di avanzato degrado generalizzato .

L'immobile infatti, interessato da continue e ripetute intrusioni di estranei, è stato oggetto di azioni di vandalismo : ben visibili sono i segni che si

ricondono a tale azioni quali il disordine e l'accumulo di bottiglie di vetro e rifiuti, la rimozione e la rottura di parte degli infissi esterni ed interni, la

demolizione degli arredi bagno, l'asportazione di porzione degli impianti (condutture molto probabilmente in rame) .

In sintesi quanto descritto, è il quadro di un contesto generale che può essere riassunto in cause che derivano da azioni dispregiative, le quali

connesse alla vetustà dell'immobile, al suo abbandono ed alla mancanza di sorveglianza, nonché ad una scarsa o quasi inesistente manutenzione

hanno prodotto un complessivo ed elevato stato di degrado che di fatto interessa tutto il compendio immobiliare .

L'edificio, edificato a fine degli anni 1960 inizio anni 1970 è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato, costituito cioè da struttura

intelaiata portante quali travi e pilastri . I solai sono del tipo latero cemento, realizzati con travetti e pignatte tipiche dell'epoca di costruzione

così come la copertura che risulta essere del tipo piana .



Lo stato di manutenzione e conservazione essenzialmente si riassume come di seguito descritto :

Esternamente, l'edificio, versa in precarie condizioni di manutenzioni, visibilmente si denota la vetustà degli intonaci di facciata che in alcune porzioni sono assimilabili ad un avanzato stato di fatiscenza .

Le porzioni a vista in calcestruzzo armato quali solette dei terrazzi, sottogronda si presentano in un carente stato di conservazione a causa della carbonatazione dei ferri che ha prodotto il distacco della porzione riconducibile allo spessore del copri ferro .

La copertura, costituita da solaio piano, rivestita a guaina, per quanto potuto desumere dagli affacci di facciata, presenta anch'essa un elevato stato di vetustà e scarsa conservazione .

Internamente sono ben visibili i segni derivanti dal degrado che accentua lo scarso stato di conservazione : ben visibili sono i segni della fatiscenza degli intonaci interi e della pavimentazione .

In alcune porzioni, seppur circoscritte, è mancata l'estradosso del solaio ovvero la parte sottostante del laterizio (pignatta) .

Gli impianti risultano in totale inefficienza e disuso .

Si segnala che con verbale di accertamento n° 00011176/P del 13/07/2021 emesso dal Corpo di Polizia Municipale – Nucleo Polizia di quartiere del Comune di Livorno – a seguito di accertamento effettuato in data 30/06/2021 – è stata segnalata la trasgressione del rispetto all'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'edificio posto in Livorno Via Poerio nc. 2-4-6-8-10 .



L'accertamento di violazione è stato emesso ai sensi dell'Art. 17 del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Livorno nei confronti della [REDACTED] per gli immobili distinti Catasto Fabbricati con Foglio 8 – Mappale 1960 .

Dal verbale, con il quale è stata comminata una sanzione di € 50,00 + € 5,00 per spese di spedizione nei confronti della proprietà, si evince che è imposto il mantenimento dei requisiti igienici, di sicurezza, ed decoro poiché gli accessi e le aperture non sono assicurati da porte e finestre funzionali o ne sono mancanti e parte dell'intonaco delle pareti esterne è assente . (allegato n° 5)

Ai fini della messa in sicurezza degli accessi risultano in fase di completamento le opere di fabbro, mentre per la quantificazione delle opere di messa in sicurezza delle parti esterne del fabbricato, è stata richiesta un'offerta ad impresa specializzata in edilizia .

Lo scrivente CTU ai fini descrizione del compendio immobiliare, provveduto ad eseguire un dossier fotografico che si allega come parte integrante della presente relazione . (allegato n° 6)

Ai fini dell'individuazione grafica del compendio immobiliare è stata redatta una tavola grafica attinente alla vista planimetrica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento . (allegato n°7)

### **Consistenza e superficie commerciale del bene :**

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla norma UNI EN 15733, quale criterio oggettivo a cui attenersi per le valutazioni immobiliari ed al SIM (Sistema di Misurazione Italiano) .



La UNI EN 15733 non prevede criteri di misurazione delle consistenze.

Con la pubblicazione della quarta edizione del "*Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*" (2011) *criteri univoci sostitutivi*, condivisi a livello nazionale, sono divenuti quelli indicati nel relativo Capitolo 19, ovvero:

*Superficie Esterna Lorda (SEL)*. Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (2011), al Capitolo 19, recita

che: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere

rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il Sistema Italiano di Misurazione - SIM, di seguito riportato, e

l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138.

I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore».

Mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) la superficie viene determinata:

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25.

- b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e



pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione o rapporti mercantili .

In ordine ai riferimenti normativi sopra premessi, la superficie

commerciale è stata determinata dalla sommatoria della SEL (Superficie Esterna Lorda) e della superficie accessorie .

Precisamente, lo scrivente, in seguito alle misurazioni e rilevazioni del bene in argomento ha provveduto a determinare la Superfici Esterna Lorda dei locali principali e delle varie pertinenze accessorie .

Ai fini di una migliore identificazione è stata prodotta una tavola grafica attinente all'identificazione della superficie commerciale la cui individuazione è stata resa mediante diversa campitura della varie superfici a seconda della loro destinazione . (allegato n° 8)

La superficie commerciale, individuata a seconda della destinazione di ciascun ambiente risulta :

Superficie principale :

SEL porzione immobiliare avente destinazione commerciale (piano terreno) = MQ. 381,75

SEL porzione immobiliare avente destinazione direzionale quali uffici piano 1° - 2° - 3° = MQ. 343,90

Superficie accessorie :

SEL porticato piano primo = MQ. 58,10

SEL terrazza piano primo = MQ. 154,40

SEL balconi piani 1° - 2° = MQ. 47,65

Ai fini del computo della superficie commerciale del bene, nonché per una corretta valutazione dell'intero compendio immobiliare si è reso



necessario applicare un rapporto mercantile alle varie superfici.

In base alle conoscenze maturate con l'attività professionale, le superfici

sopra determinate sono state ragguagliate come di seguito :

SEL porzione immobiliare avente destinazione commerciale (piano terreno) : rapporto mercantile applicato = 1,00

SEL porzione immobiliare avente destinazione direzionale quali uffici piano 1° - 2° - 3° : rapporto mercantile applicato = 1,20

SEL porticato piano primo : rapporto mercantile applicato = 0,35

SEL terrazza piano primo : rapporto mercantile applicato = 0,35

SEL balconi piani 1° - 2° : rapporto mercantile applicato = 0,30

In funzione dell'applicazione del rapporto mercantile ad ogni superficie rilevata, la superficie commerciale del compendio immobiliare è stata determinata come segue :

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA SUPERFICIE	SEL (Mq.) - SUP. Acc. (Mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
SEL LOCALI COMMERCIALI PIANO TERRENO	381,75	1,00	381,75
SEL LOCALI UFFICIO PIANI 1° - 2° - 3°	343,90	1,20	412,68
SUPERFICIE ACCESSORIA PORTICATO	58,10	0,35	20,34
SUPERFICIE ACCESSORIA TERRAZZA	154,40	0,35	54,04
SUPERFICIE ACCESSORIA BALCONI	47,65	0,30	14,30
TOTALE SUP COMMERCIALE SUBJECT			883,10

**4.6 Quesito n°6 :** Come constatato durante i sopralluoghi esperiti presso

l'immobile l'immobile oggetto di pignoramento, risulta in totale stato di abbandono .

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Agenzia delle

Entrate di Livorno e come comunicatomi dalla stessa Agenzia con missiva





mail del 20/08/2021 si è evinto che, dalle interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della ██████████ in qualità di dante causa, per l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta in corso alcun contratto di locazione .

Per quanto riguarda il contratto segnalato nella missiva A.E. - si precisa che, e previa specifica peresa visione, lo stesso risulta attinente ad altre proprietà della Soc. eseguita e non facente parte del compendio immobiliare di cui al lotto n° 1 della presente relazione di stima .

La risposta dell'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta ispezione si allega come parte integrante della presente relazione . (allegato n° 9)

Per quanto sopra, ritenendo l'immobile "libero" in quanto non gravato da contratti di locazione di alcun genere non si è proceduto alle verifiche richieste dal quesito .

**4.7 Quesito n°7 :** Dall'esame delle formalità riscontrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, non risultano gravare sull'immobile vincoli od oneri anche di natura condominiale se non quelle indicate in risposta al quesito n°8 che segue .

In riferimento all'inquadramento urbanistico del bene si è evinto che l'immobile non risulta gravato da vincoli di carattere storico-artistico ne sottoposto a zona con vincolo di cui T.U. 42/2004 smi .


Non risultano in essere domande giudiziali o altre trascrizioni in riferimento o ad atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubature .

**4.8 Quesito n° 8 :** Come desunto dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, sul compendio




immobiliare oggetto di pignoramento, al ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni :

**Trascrizioni :**

1) Compravendita atto Notaio R. Mameli di Livorno del 01/06/2007 repertorio n° 75411 - raccolta n° 10998 - trascritto a Livorno in data 06/06/2007 al n° 6137 del registro particolare a favore di 

Detta unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati di Livorno col Foglio 8 - particella n° 696 - subalterno 1 unito o graffato alla particella n° 793 senza subalterno (categoria C/1 - classe 4° - mq. 299,00 - rendita catastale Lire 6.936,00)

Occorre esplicitare che i dati catastali indicati nell'atto si riferiscono a quelli del primo accampionamento o di impianto, che all'attualità risultano le unità immobiliari distinte con Foglio 8 - Mappale 1960 subalterni 602-603-604, derivati come nuovo identificativo per effetto delle denunce di variazione catastali come precedentemente descritto in risposta al quesito n° 4 .

2) Compravendita atto Notaio R. Mameli di Livorno del 14/09/2007 repertorio n° 75515 - raccolta n° 11021 - trascritto a Livorno in data 21/09/2007 al n° 10331 del registro particolare a 

La vendita ha interessato la seguenti unità immobiliari :

Porzione di fabbricato in Livorno posto tra Via F.lli Bandiera e Via Poerio, con ingresso dal nc. 10 di Via Poerio, composto di locali uso ufficio e da locali ad uso circolo ricreativo, disposti sui piani terreno, primo e secondo .



Confini : Via Poerio, Via F.lli Bandiera, prop. [REDACTED]

Dette unità immobiliare sono censite al Catasto dei Fabbricati di Livorno col Foglio 8 - particella n° 696 - subalterno 2 (categoria A/10 - classe 1° vani catastali 16 - rendita catastale euro 3.594,54) e col Foglio 8 particella n° 696 - subalterno 3 (categoria A/10 - classe 1 - vani catastali 15,5 - rendita catastale euro 3.842,21)

Occorre precisare che il pignoramento immobiliare colpisce solo l'unità immobiliare censita con il subalterno n° 3 rimanendo escluso il subalterno n° 2 .

I dati catastali indicati nell'atto si riferiscono a quelli del primo accampionamento o di impianto, che all'attualità risulta l'unità immobiliare distinta con Foglio 8 - Mappale 1960 - subalterno, derivata come nuovo identificativo per effetto delle denunce di variazione catastali come precedentemente descritto in risposta al quesito n° 4 .

3) Compravendita atto Notaio Cristiani di Venturina del 24/03/1999 repertorio n° 84423 - raccolta n° 23115 - trascritto a Livorno in data 09/04/1999 al n° 3204 del registro particolare a favore di [REDACTED]

Atto di provenienza della compravendita di cui al precedente punto 2 .

4) Compravendita atto Notaio Cristiani di Venturina del 06/12/1990 repertorio n° 42746 - raccolta n° 13658 - trascritto a Livorno in data 19/12/1990 al n° 9311 del registro particolare a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

Atto di provenienza della compravendita di cui al precedente punto 1



5) Compravendita atto Notaio Farneti di Livorno del 03/06/1969  
repertorio n° 127347 – raccolta n° 5734 – trascritto a Livorno in data  
25/06/1969 al n° 3820 del registro particolare a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Atto riguardante la compravendita del terreno della particella 696 (su cui  
avverrà l'edificazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento)  
attribuita per la porzione "a" alla [REDACTED] e per  
porzione "b" alla [REDACTED]

6) Atto di provenienza della compravendita di cui al precedente  
punto 5 quale atto di permuta del Segretario Generale del Comune di  
Livorno del 17/03/1994 – registrato a Livorno il 17/03/1964  
al n° 2344.

7) Pignoramento immobiliare : atto esecutivo o cautelare – verbale di  
pignoramento immobili trascritto a Livorno in data 31/07/2020 al n° 7128  
del registro particolare - a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

**Iscrizioni :**

1) *Ipoteca volontaria* : Iscrizione trascritta a Livorno in data 16/12/2014  
al n°2539 del registro particolare - a favore di [REDACTED]


[REDACTED]


per € 3.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo  
fondiario per € 1.500.000,00 nascente da atto di trasposizione di ipoteca  
Notaio F. Carsillo di Livorno del 15/12/2014 gravante sui beni iscritti al



Catasto Fabbricati di Livorno con Foglio 8 - particella 1960 - subalterni  
602-603-604 .

**4.9 Quesito n° 9 :** Il compendio non è gravato da vincoli di natura  
condominiale.

Durante il sopralluogo del 03/12/2020 il Sig. 

 ha dichiarato allo scrivente CTU  
che non risulta nominato alcun amministratore di condominio per l'immobile  
del compendio immobiliare pignorato attribuito al lotto n° 1 .

**4. 10 Quesito n°10 :** Al fine di verificare la regolarità urbanistica ed  
edilizia del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello  
stesso, lo scrivente CTU ha effettuato le indagini di rito presso gli uffici  
tecnici del Comune di Livorno .

Più precisamente sono state eseguite le ricerche presso il portale AIDA del  
comune di Livorno che permette di effettuare le visure che hanno  
interessato gli uffici Abitabilità - SUED (edilizia privata) - Condono  
edilizio .

In base alle risultanti delle visure, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare  
la richiesta di accesso agli atti che è stata assunta con prot. 90119 in data  
26/07/2021 .

Dalle visure è emerso quanto di seguito :

**1) Progetto di edificazione del fabbricato :** Il compendio immobiliare  
oggetto di pignoramento è stato edificato, unitamente al fabbricato  
adiacente ove risiede l'attuale Circolo Ricreativo Arci, in forza alla licenza  
edilizia N° 446 del 31/08/1968 .



La licenza edilizia fu rilasciata su richiesta presentata dalla Soc. Immobiliare Riunita per un progetto di nuova edificazione per la costruzione di centro di vendite e circolo ricreativo in Via F.lli Bandiera .

L'istanza edilizia risulta assunta agli atti comunali con la pratica edilizia protocollo n° 27599 del 20/05/1967 . (allegato n° 10)

**2) Abitabilità del fabbricato :** In forza alla licenza edilizia di cui al precedente punto A) su richiesta della Soc. Immobiliare Riunita presentata in data 09/02/1971 è stata rilasciato dal Comune di Livorno, ai sensi del R.D. 27/07/1934 n° 1265, il certificato di agibilità degli immobili, che risulta registrato al n° 395 ed assunto agli atti comunali al n° 75 . (allegato n° 11)

**3) Concessione edilizia per modifiche di prospetto al fabbricato :** L'istanza riguarda la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di modifiche di prospetto al fabbricato e precisamente la realizzazione di un vano porta sul blocco vano scale di comune utilizzo del fabbricato oggetto di pignoramento che all'adiacente circolo ricreativo ( attuale sub. 602 vano scale ) .

L'istanza edilizia risulta assunta agli atti comunali con la pratica edilizia protocollo n° 15904 del 28/04/1997 che ha determinato la concessione edilizia n° 397 del 20/06/1997 .

**4) DIA per cambio di destinazione d'uso :** L'istanza riguarda un progetto per cambio di destinazione d'uso senza opere dei locali al piano terreno del fabbricato oggetto di pignoramento, commerciale a servizio pubblico o di interesse pubblico .

L'istanza è stata ritenuta inammissibile da parte dell'ufficio tecnico che, con



nota del 19/05/2008, ha ordinato la sospensione delle opere ed ha contestualmente prodotto l'archiviazione della pratica .

L'istanza edilizia risulta assunta agli atti comunali con la pratica edilizia DIA protocollo n° 36419 del 30/04/2008 .

**5) DIA per progetto di ristrutturazione edificio ex coop :** L'istanza riguardava un progetto di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un centro di assistenza per portatori di handicap .

L'istanza edilizia risulta assunta agli atti comunali con la pratica edilizia DIA protocollo n° 65453 del 07/08/2008 .

**6) DIA per variante al progetto di ristrutturazione edificio ex coop :** L'istanza riguardava una variante da apportare al progetto precedentemente descritto al punto 5 .

L'istanza edilizia risulta assunta agli atti comunali con la pratica edilizia DIA protocollo n° 104085 del 19/08/2008 .

**Visure presso Ufficio Toponomastica :** dalle visure effettuate presso l'ufficio Toponomastica del Comune di Livorno è emerso che per l'immobile oggetto di procedura, dal censimento del 1971, risultano assegnati seguenti numeri civici: civico 2 = cancello secondario civico 4 = circolo piano 1° - civici 6 - 8 - 10 = locali Coop

**Conformità urbanistica ed edilizia del bene :**

In riferimento alla documentazione edilizia recepita agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Livorno, dopo aver effettuato le opportune disamine e il riscontro con lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi esperiti, di rilevano le seguenti deduzioni :



Va innanzitutto premesso che l'istanza di cui al punto 4 (cambio d'uso senza opere da commerciale a servizio pubblico o di interesse pubblico dei locali al piano terreno ) è risulta inammissibile, con conseguenza che, non producendo alcun effetto o mutamento dal punto vista edilizio, l'immobile oggetto di intervento è rimasto nella sua destinazione originale cioè commerciale .

Per quanto riguarda le pratiche di cui ai precedenti punti 5 e 6 quale interventi di di ristrutturazione edilizia ai fini della realizzazione di un centro di assistenza per portatori di handicap, si è desunto che l'opera non e mai stata realizzata così come constatato con lo stato dei luoghi rilevato .

Occorre precisare che non risultano rinnovi dell'istanza per un eventuale completamento dell'opera .

Pertanto, essendo decorso il tempo utile previsto per il titolo edilizio in questione, pari ad anni 3 (tre) dalla data dell'ultimo deposito risalente al 19/08/2008 (DIA di cui precedente punto 6 quale variante alla DIA punto 5) l'istanza non può ritenersi ancora valida o attuabile se nonché con il deposito di altro titolo abilitativo edilizio .

Ciò premesso il riscontro della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è stato eseguito solo ed esclusivamente tenendo conto dei titoli "legittimi" o che hanno prodotto la realizzazione delle opere previste in progetto, pertanto riconducibili alle istanze di cui ai punti 1 e 3 dei precedenti paragrafi .

***Conformità edilizia rispetto all' istanza punto 1) :*** Dall'analisi della documentazione contenuta agli atti dell'istanza di cui al punto 1) quale





progetto di edificazione del fabbricato di cui alla licenza edilizia N° 446 del 31/08/1968, in raffronto con rilevazioni metriche e fotografiche dello stato dei luoghi, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie :

Le difformità edilizie sono riconducibili ad una diversa distribuzione interna per quanto riguarda gli ambienti del piano terreno e primo e da interventi di modifiche esterne per la realizzazione o modifiche di porte/finestre per quanto riguarda l'esteriore aspetto che interessano prospetti del fabbricato . A tal proposito, come richiestomi dal mandato conferitomi, lo scrivente, ha redatto una separata scheda illustrativa .

**Conformità edilizia rispetto all' istanza punto 3) :** Prendendo in esame il progetto di modifica di prospetto (realizzazione di un vano porta sul blocco vano scale di comune utilizzo del fabbricato oggetto di pignoramento che all'adiacente circolo ricreativo - attuale sub. 602 vano scale), si può affermare la sua regolarità edilizia visto il raffronto con lo stato dei luoghi .

**Costi e procedimenti per la regolarizzazione edilizia del bene :**

Ai fini di procedere alla regolarizzazione edilizia del bene, valutate le opere rilevate in difformità all'istanza edilizia di cui al punto 1) quale progetto di edificazione del fabbricato di cui alla licenza edilizia N° 446 del 31/08/1968 occorre precisare quanto di seguito :

Il regolamento edilizio comunale descrive all' Art. 13 Sexies le opere non soggette a sanatoria : nella fattispecie, riconducendo le difformità ad opere di modifiche interne ed esterne si potrebbe prendere in esame quanto previsto dai commi 1 e comma 2 lettera "a" che rispettivamente recitano :



1, Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 209 della LR 65/2014 si applicano le sanzioni e procedure previste dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014.

2. Nel rispetto del principio riportato al precedente comma ed in attuazione degli art. 40 ed ex art. 48 della L 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria :

a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 196 della LR 65/2014, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L 10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, **salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;**

Non potendo stabilire con certezza l'epoca della realizzazione delle opere oggetto di difformità e più precisamente non potendo asserire se le stesse siano state realizzate nel periodo di edificazione del fabbricato , risulta di difficile attuazione quanto previsto dal Regolamento edilizio in materia di regolarizzazione .

A tal proposito si esplicita che, l'identificazione della data di realizzazione



delle opere oggetto di difformità, deve avvenire mediante prova documentale certa, quale ad esempio, la documentazione relativa alla planimetria catastale .

Nella fattispecie, le planimetrie, non risultano reperibili agli atti in quanto le unità immobiliari del piano terreno (attualmente censita con i subalterni 603 e 604) risultano classificate con categoria F4 quale unità immobiliari in corso di definizione pertanto prive di autonoma planimetrie, originate dal primitivo subalterno n° 1 . Anche dell'originario subalterno, non è stata reperita alcuna planimetria storica (primo accampionamento catastale) in quanto non presente agli atti di conservazione presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Livorno .

Occorre rilevare, che agli atti della pratica di cui al precedente punto 4 (DIA protocollo n° 36419 del 30/04/2008) è contenuta la planimetria inerente la rappresentazione del porzione del piano terreno che risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato . (allegato n° 12)

Ai fini pertanto dell'individuazione della data di realizzazione delle difformità, si può affermare che alla data del 30/04/2008, le partiture interne del piano terreno, risultavano già state realizzate, mentre per le altre difformità quali diversa distribuzione del piano secondo e difformità esterne possono ritenersi realizzate in epoche remote superiori ad anni 5 vista la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile cui oggi si trova .

Ciò premesso, si potrà procedere alla regolarizzazione delle opere illegittimamente realizzate, mediante presentazione di istanza di accertamento di conformità sanatoria ai sensi dell' Art. 209 della LTR 65/2014 smi .



Ai fini della giusta applicazione della sanatoria dovrà essere preventivamente verificato la rispondenza al principio della doppia conformità quale rispondenza alle normative urbanistiche ed edilizie comunali con riferimento sia al momento dell'originario compimento delle opere illegittimamente realizzate, sia a quello della presentazione della domanda.

In buona sostanza, la doppia conformità è condicio sine qua non della accoglibilità dell'istanza ed investe indefettibilmente entrambi i segmenti temporali, cioè il tempo della realizzazione dell'illecito ed il tempo della presentazione dell'istanza.

Per le opere rilevate in difformità non si ravvedono motivi ostativi in tal senso .

Valutata quindi la necessità di procedere alla regolarizzazione edilizia del bene, con ottemperanza ai procedimenti sopra richiamati, si è proceduto alla stima dei costi di regolarizzazione che risulteranno esclusivamente determinati dall'onorario professionale oltre che della sanzione prevista per legge .

Per tanto, i costi professionali per l'ottenimento della regolarizzazione edilizia, vengono stimati in € 2.500,00 oltre IVA e cassa professionale, alla quale andranno aggiunti i costi relativi all'istruttoria della pratica (diritti comunali e valori bollati), alla sanzione ed all'eventuale costo di costruzione previsti per legge, determinabili con la redazione della pratica e con successivamente con la determina da parte degli uffici tecnici comunali preposti .

**Conformità' catastale :**

Come premesso nel paragrafo relativo alla regolarizzazione delle difformità



edilizie, si precisa che non tutte le unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, risultano provviste di autonoma planimetria, ma risultano ben identificate nell'elaborato planimetrico. (riferimento allegati n° 2 e n° 3)

Infatti agli telematici è stata estratta solo la planimetria relativa al subalterno 3 ( immobili piano 1° -2° -3°) che si riferisce al primo accampionamento dell'immobile anno 1972.

Nella planimetria relativa al subalterno 3 risulta rappresentato il piano primo ed il piano secondo del fabbricato, ma risulta mancante la rappresentazione planimetrica del piano terzo, che, viceversa, risulta correttamente identificato nella nell'elaborato planimetrico del 2010 .

Per quanto riguarda i subalterni 603 e 604, come premesso, non risulta associata alcuna planimetria in quanto accampionati con categoria F4 quali unità in corso di definizione pertanto prive di autonoma planimetria .

Confrontando la consistenza dei subalterni 603 e 604 dedotta dall'elaborato planimetrico in atti e confrontandola con lo stato dei luoghi, si può affermare l'esatta identificazione delle unità immobiliari .

Va precisato che i subalterni 603 e 604, derivano dalla variazione catastale dell'anno 2010 ed in precedenza dalla variazione dell'anno 2008 così come in precedenza descritto al paragrafo in risposta al quesito n° 4 . (allegati n° 13 e n° 14 )

Nella variazione dell'anno 2008 (cambio di destinazione d'uso da C1 a D/6) risulta allegata una planimetria che identifica la porzione immobiliare del piano terreno con gli identificativi catastali Fg. 8 - Particella 793 unita o



graffata alla particella 1960 subalterno 601 oggi soppressa (allegato n° 13)

Confrontando quanto reperito, dall'esame delle visure e delle planimetrie

catastali si è potuto dedurre che la rappresentazione planimetrica del  
compendio oggetto di pignoramento immobiliare non risulta conforme in

quanto :

L'unica planimetria agli atti relativa al subalterno 3 non individua  
correttamente la consistenza immobiliare in quanto priva della  
rappresentazione del piano terzo .

La documentazione catastale associata alla consistenza del piano terreno  
(subalterni 603 e 604) è deducibile solo ed esclusivamente dall'elaborato  
planimetrico in atti .

Ai fini dell'atto di trasferimento della vendita forzata, si renderà necessario  
pertanto provvedere a :

1) Alla redazione e deposito di denuncia di variazione catastale per  
esatta rappresentazione grafica del subalterno 3 includendo nella nuova  
planimetria catastale anche la porzione immobiliare relativa al piano terzo  
attualmente non rappresentata in planimetria .

Per quanto concerne la porzione immobiliare del piano terreno (sub 603 e  
604 categoria F/4 in corso di definizione) a discrezione dell'acquirente  
potrà, essere redatta un'apposita denuncia di variazione catastale  
attribuendone il declassamento definitivo in maniera da definirne la rendita  
per l'applicazione delle imposte di registro e ipocatastali previste per legge  
Viceversa potrà esserne le imposte potranno essere pagate sul valore di  
aggiudicazione del compendio immobiliare .



Valutata quindi la necessità di procedere alla regolarizzazione edilizia del bene, con ottemperanza ai procedimenti sopra richiamati, si è proceduto alla stima dei costi di regolarizzazione che risulteranno esclusivamente determinati dall'onorario professionale oltre che della sanzione prevista per legge .

Per tanto, i costi professionali per l'ottenimento della regolarizzazione catastale di cui al precedente punto 1 , vengono stimati in € 800,00 oltre IVA e cassa professionale, alla quale andranno aggiunti i costi relativi all'istruttoria della pratica (diritti catastali) .

#### **5) VALUTAZIONE DEL BENE :**

Per la valutazione del bene si è proceduto a determinare il valore di mercato ed il valore a base d'asta .

#### **5.1 Determinazione del valore di mercato :**

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come " l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Normalmente tale valore viene ricercato con un procedimento di stima che derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);



Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Nella fattispecie dopo opportune ricerche di mercato attinenti a compravendite recenti (max mesi 18), non sono stati trovati comparabili simili alle caratteristiche del bene da stimare.

Ciò premesso, la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto è stata determinata mediante il valore a costo di costruzione anche chiamato Cost Approach.

Il Cost Approach, anche detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in particolare nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un'immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In altri termini, l'acquirente potenziale opterà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di





deprezzamento del bene esistente .

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto, è stata determinata mediante il valore a costo di costruzione attraverso l'analisi dei prezzi e costi di seguito esposti ed elencati:

**A) Valore del terreno**

**B) Costi :**

- 1) Costo costruzione a nuovo della porzione di fabbricato
- 2) Oneri professionali
- 3) Oneri concessori comunali

**C) Profitto del promotore**

**D) Deprezamenti :**

- 1) Fisico
- 2) Funzionale

In considerazione del fatto che le unità immobiliari in oggetto sono composte da porzioni e di fabbricato caratterizzate da differenti altezze e destinazioni di piano, con pertinenze esterne (terrazza, balconi e portico), lo scrivente ha proceduto ad un'analisi delle singole porzioni, attribuendo a ciascuna costi e valori, rappresentati nella tabella dei costi. .

**Analisi e procedimento di stima :**

**A) Valore del terreno**

Per la valutazione del terreno non potendo applicare il procedimento del confronto del mercato per la mancanza di beni comparabili, si procede mediante la ripartizione del valore tra terreno ed



immobile che nello specifico è stato assunto in un valore percentuale pari al 12% come indicato dall'Agenzia delle Entrate per immobili di questa tipologia.

costo acquisto area	GIUD. VALORE AREA		€	104.445,60
	rapporto complementare	12%		
costi totali costruzione			€	659.045,64
valore area			€	104.445,60

**B) Costi**

I costi individuati, tra diretti ed indiretti, sono:

1) Costo costruzione a nuovo del fabbricato : i costi sono ricavati come costi parametrici indicati da pubblicazioni di settore, nel caso specifico la scrivente ha assunto come dato la Tabella dei costi di costruzione di manufatti edilizi adottata dal Consiglio dell'Ordine degli architetti. La superficie espressa in MQ. per il calcolo del presunto preventivo di costo, è stata computata considerando la SEL della porzione immobiliare a destinazione commerciale, la SEL della porzione immobiliare a destinazione direzionale e la superficie accessoria rappresentata dalle pertinenze, il tutto come già descritto nel precedentemente paragrafo relativo al computo della superficie commerciale .

I dati da assunti sono riportati nella tabella sottostante :

costo costruzione	SPESE			
	STRUTTURA	superfici	costo mq.	totale costi
	Locali commerciali e bagno	381,75	€ 480,00	€ 183.240,00
	Locali direzionali (uffici) piani 1° - 2° - 3°	343,90	€ 600,00	€ 206.340,00
	Porticato piano 1°	58,10	€ 180,00	€ 10.458,00
	Terrazza piano 1°	154,40	€ 150,00	€ 23.160,00
	Balconi piani 1° - 2°	47,65	€ 180,00	€ 8.577,00
	TOTALE SEL E ACCESSORIE	985,80		
	<b>TOTALE Cc COMPLESSIVO</b>			<b>€ 431.775,00</b>



2) Oneri professionali : Si applica un'aliquota del 10% sul costo di costruzione per lo svolgimento delle prestazioni professionali quali progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc., in funzione del costo di costruzione come di seguito illustrato :

spese tecniche	percentuale su c.c.	10%			
	progetto	25%	€	10.794,38	
impianti	15%	€	6.476,63		
strutture	15%	€	6.476,63		
sicurezza	7%	€	3.022,43		
d.l.	32%	€	13.816,80		
accatastamento	3%	€	1.295,33		
conform. + abitabil.	3%	€	1.295,33		
<b>TOTALE St</b>				€	<b>43.177,50</b>

3) Oneri concessori comunali : Dalle tabelle pubblicate dal Comune di Livorno, è stato ricavato il costo al MC. relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare sul volume e l'importo al MQ. per il contributo sul costo di costruzione da applicare sulla SEL , dovuto per ciascuna destinazione (commerciale/direzionale), il tutto come di seguito descritto :

oneri comunali	urbanizzazione Primaria ( MC. X € )	2.830,73	€ 31,13	€	88.114,81
	urbanizzazione Secondaria ( MC. X € )	2.830,73	€ 15,70	€	44.439,55
	costo costruzione per destinazione commerciale 8%	381,75	€ 563,33	€	17.204,10
	costo costruzione per destinazione direzionale (uffici) 8%	604,05	€ 710,51	€	34.334,69
	<b>TOTALE Oc</b>				€

C) Profitto del promotore : Gli Standard di valutazione prevedono di applicare ai costi di costruzione la somma della stima del profitto per l'imprenditore dell'operatore immobiliare.  
Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato

all'investimento stesso.

Tenuto di conto della finalità dell'incarico (determinazione del valore di mercato) si ritiene equo assumere un valore pari al 14% quale interesse composto maturato, su tutti i costi sostenuti, ad un tasso di rendimento atteso, facendolo derivare dal campo degli investimenti immobiliari dove questi equivale al saggio di attualizzazione dei flussi di cassa.

		UTILE PROMOTORE	
% sui costi sostenuti	costo costruzione	14%	€ 60.448,50
	spese tecniche	14%	€ 6.044,85
	oneri concessori	14%	€ 25.773,04
	valore area	14%	€ 14.622,38
TOTALE Up			€ 106.888,77

Sommando infine il costo di costruzione totale all'utile del promotore ed al valore dell'area si ottiene il Valore a Nuovo dell'immobile oggetto di stima che risulta pari ad € 870.380,02 .

Per poter ottenere il Valore di Mercato del bene nello stato attuale si dovranno eseguire gli opportuni deprezzamenti dati dalla vetustà (strutturale, finiture, impianti ecc.), dall'allineamento degli standard tecnologici calcolati nel costo di costruzione, ma non esistenti nell'edificio (quali ad esempio le opere di contenimento acustico ed energetico) .

D) Deprezzamenti : Il costo del fabbricato a nuovo deve essere deprezzato in virtù del deperimento fisico in relazione allo specifico stato di conservazione del fabbricato da valutare (quale quota di deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata degli immobili) e funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e



ammodernamento necessari per il ripristino all'uso dei manufatti da valutare).

1) Deterioramento fisico : Trattandosi di manufatti edili costruttivamente semplici, si applica la formula del deprezzamento lineare sotto riportata.

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

C<sub>t</sub> = Costo deprezzato al tempo t

C = Costo di costruzione a nuovo

t = momento della stima

n = vita utile ipotizzata

Nella tabella dati vengono forniti per ciascuna porzione d'immobile la vita effettiva e la vita utile sulle quali si basa il deprezzamento.

2) Obsolescenza funzionale : In considerazione del valore assunto per il calcolo dei costi di costruzione, relativo al valore per la costruzione di edifici nuovi aventi dotazioni tecnologiche standard ed obbligatorie per normativa (quali il contenimento acustico ed energetico), lo scrivente CTU ha valutato i costi di intervento che sarebbero necessari per fornire elementi tecnologici equiparabili con gli attuali standard costruttivi come di seguito illustrato nella tabella che segue :

DEPREZZAMENTO LINEARE							
	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
deprezzamento lineare	deterioramento fisico (sulla struttura originaria)	costruzione	65%	100	53	€ 148.746,49	
		finiture	10%	45	53	€ 50.853,50	
		impianti	25%	35	53	€ 163.457,68	
		TOTALE %	100%				
	Obsolescenza funzionale	interventi di contenimento acustico				€	90.000,00
		interventi di contenimento energetico				€	150.000,00
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ 603.057,67</b>	



Sulla base di quanto sopra il valore di costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile è riportato in tabella come segue :

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	€	870.380,02
deprezzamento	€	603.057,67
	€	267.322,35
	€	Valore attuale arrotondato <b>267.400,00</b>

Il più probabile valore di mercato ad oggi del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stimato in € 267.400,00 (Euro Duecentosessantasettemilaquattrocento/00) . (allegato n° 15)

A detto importo dovrà essere operata una detrazione dovuta ai costi per il ripristino delle difformità edilizie e catastali precedentemente illustrate e quantificate .

Per tanto il valore di mercato del bene risulterà pari a :

Valore di mercato determinato con metodo Cost Approach € 267.400,00

Costi di ripristino condizione di legittimità edilizia - € 2.500,00

Costi di ripristino condizione di regolarità catastale - € 800,00

VALORE IMMOBILE € 264.100,00

in cifra tonda € 264.000,00 (EuroDuecentosessantaquattromila/00)

### **5.2 Determinazione del valore d'asta :**

Il Valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale



capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione ha una propria caratterizzazione

concettuale:

"... *l'importo stimato* ..." si riferisce ad un prezzo espresso in termini di

denaro da pagare per attività in una libera transazione di mercato. Il

valore di mercato è misurato come il prezzo più probabile,

ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di valutazione in linea

con la definizione di valore di mercato.

E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, e il prezzo

più conveniente per l'acquirente.

Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o deflazionati

per condizioni particolari.

"... *per il quale un determinato immobile può essere compravenduto* ..." si

riferisce al fatto che il valore di un immobile è un importo stimato,

piuttosto che un importo predeterminato o il prezzo di vendita effettivo.

È il prezzo prevedibile in una transazione che soddisfi tutti gli altri

elementi del valore di mercato e che sia concluso alla data di valutazione.

"... *alla data di valutazione* ..." si richiede che il valore si determini in

riferimento ad una data specifica.

Poiché i mercati e le loro condizioni possono cambiare, il valore stimato

può essere improprio o non corretto in un altro momento.

L'importo valutato riflette le effettive condizioni del mercato alla data della

valutazione, e non a una data passata o futura.

La definizione suppone anche che il pagamento e la stipula del contratto di



vendita avvenga contemporaneamente, senza alcuna variazione di prezzo che altrimenti potrebbe essere possibile.

"... *tra un acquirente ...*" si riferisce a colui che è motivato, ma non costretto a comprare.

L'acquirente non è desideroso né determinato a comprare a qualsiasi prezzo.

L'acquirente inoltre acquista in base alla realtà del mercato attuale, piuttosto che in relazione a un mercato immaginario o ipotetico che non può essere dimostrato o di cui si preveda l'esistenza.

Il presunto compratore non pagherà un prezzo superiore a quello richiesto dal mercato. L'attuale proprietario è compreso tra i soggetti che costituiscono "il mercato".

"... *un venditore disposto ...*" non è né desideroso né forzato, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo, né pronto a battersi per un prezzo non ritenuto ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato per il miglior prezzo ottenibile sul mercato (libero) dopo un'adeguata attività di marketing, qualunque sia il prezzo.

Le circostanze reali del proprietario effettivo non sono prese in considerazione perché il venditore è un proprietario ipotetico.

"... *in una libera transazione ...*" è quella tra due parti che non hanno tra loro un particolare rapporto (ad esempio, padrone di casa e inquilino), che può rendere insolito il livello dei prezzi di mercato o gonfiarlo a causa di un elemento di particolare valore.





L'operazione del valore di mercato si presume posta in essere tra parti non correlate, ciascuna delle quali agisce in modo indipendente dall'altra.

"... *dopo un'adeguata attività di marketing* ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nel modo più appropriato per realizzare la sua cessione al miglior prezzo ragionevole ottenibile in conformità con la definizione di valore di mercato.

La durata del tempo di esposizione non è un periodo fisso, ma varierà a seconda del tipo di attività e delle condizioni del mercato. L'unico criterio richiesto è che deve essere un tempo sufficiente per consentire all'immobile di essere portato all'attenzione di un numero adeguato di potenziali clienti.

Il periodo di esposizione si svolge prima della data della valutazione.

"... *in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza* ...", presuppone che sia l'acquirente che il venditore siano ragionevolmente informati circa la natura e le caratteristiche dell'immobile, del suo uso attuale e di quelli potenziali, e dello stato del mercato alla data della valutazione.

Inoltre si presume che ciascuno agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione.

La Prudenza è valutata facendo riferimento alla situazione del mercato alla data della valutazione, non con il senno di poi in una data successiva.

Per esempio, non è necessariamente imprudente per un venditore vendere



i beni in un mercato in calo a un prezzo inferiore rispetto ai livelli di mercato precedenti.

In tali casi, come avviene per altri scambi nei mercati con prezzi variabili, l'acquirente o il venditore prudente agirà in conformità con le migliori informazioni di mercato disponibili al momento.

"... e senza alcuna costrizione ..." stabilisce che ciascuna delle parti è motivato a intraprendere la transazione, ma non è forzata o indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tra i valori diversi da quello di mercato si configura anche quello del valore di vendita forzata.

Come definito dal CVI Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere per cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato.

In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11).



Per quanto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta dell'immobile in argomento, debba essere applicato un abbattimento in percentuale al valore di mercato precedentemente determinato.

Detto decremento, che è suscettibile alla presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario può variare dal 10% al 15%.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche del bene in argomento si propone un abbattimento in termini percentuali pari al 10% del valore di mercato .

Ciò premesso il valore a base d'asta dell'immobile risulterà :

VALORE STIMATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE =

€ 264.000,00 - € 26.400,00 (decremento perc. pari al 10 % del V.M.)

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE : € 237.600,00 ed in cifra tonda

€ 237.500,00 (*diconsi Euro Duecentotrentasettemilacinquecento /00*);

**6) CONCLUSIONI :**

Lo scrivente nella valutazione di stima ha considerato la natura del bene, la sua qualità e disponibilità, l'ubicazione nonché le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Infine ha provveduto all'espletamento del mandato seguendo lo schema dell'incarico formulato dal G.E. rispondendo ai quesiti richiesti come meglio illustrati nei precedenti paragrafi.

A tal fine precisa e riassume quanto segue :

1) LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 237.500,00 (*Euro Duecentotrentasettemilacinquecento /00* ).



Soggetto ad imposta di registro in misura fissa ed imposte ipotecarie e catastale nella misura del 3% e 1% rispettivamente ai sensi degli articoli

10 del D.Lgs. 3/10/1990 n° 347 e 1 bis tariffa ad esso allegata .

Eventualmente soggetto ad atto attratto al campo IVA in esenzione da imposta ex articolo 10 comma primo numero 8 ter del DPR 26/10/1972

n° 633 Eventualmente imponibile ad IVA su opzione dell'esecutato ai sensi della norma citata .

2) Il bene ricade tra le categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente in quanto trattasi di edificio avente destinazione commerciale e direzionale .

3) Non sussistono le ipotesi del diritto di prelazione ex art. 9 di cui al D.Lgs 122/2005.

Il bene risulta libero e non sussistono cause ostative alla vendita ad esclusione della regolarizzazione ed edilizia catastale del bene .

La presente perizia si compone di n° 60 (sessanta) pagine dattiloscritte su foglio protocollo formato uso bollo ivi comprese quelle del prospetto riassuntivo e da n° 15 (Quindici) allegati .

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringrazia per l'incarico ricevuto, distintamente ossequia .

Livorno, li 01 - Novembre - 2021

L'esperto stimatore

geometra FEDERICO GIZZARELLI

