



TRIBUNALE DI LIVORNO - UFFICIO ESECUZIONI

N. Es. 173/2020

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dr. EMILIA GRASSI

Esecuzione promossa da:

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto arch. MARCO CARAVANTE, Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti di Livorno al n. 438, con studio in Piombino, via Alfieri 8/a, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 14/07/2021, aver condotto il sopralluogo presso i beni immobili per cui é causa in data 14/07/2021 e 15/09/2021, verificata la documentazione presente negli uffici pubblici, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine all'incarico conferitogli in data 22/04/2021.

Trattandosi di due unità immobiliari distinte si procede con la suddivisione in due lotti. Pertanto, l'immobile sito in in [redacted] viene definito **Lotto A** e l'immobile sito in **via Landino Landi n. 48 a Piombino** viene definito **Lotto B**.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità trascrizioni

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
06/09/2018		5514	06/09/2018		1/1			1/1		DECRETO TRASFERIMENTO
08/11/2007	06/09/2018	6911	10/11/2007		1/1			1/1		COMPRAVENDITA
20/06/2007	10/11/2007	5020	16/07/2007		1/1			1/1 proprietà 1/1 usufrutto		SUCCESSIONE
01/10/2002	18/07/2007	5063	18/07/2007		1/1 proprietà 1/1 usufrutto			1/1 proprietà 1/1 usufrutto 1/1 usufrutto		SUCCESSIONE
09/08/1996	18/07/2007	6842	22/08/1996		1/1 proprietà 1/1 usufrutto 1/1 usufrutto			1/2 1/2		COMPRAVENDITA

2) Esistenza di eventuali abusi edilizi

Si rilevano abusi edilizi.

3) Cause ostative alla vendita

Non si rilevano cause ostative alla vendita

4) Valore di stima dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile in oggetto è pari a € 25.00,00. Il prezzo base d'asta è stimabile in € 20.000,00.

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali

Beni immobili costituiti da appartamento uso civile abitazione posto a piano terreno, sito in via Landino Landi n. 48 nel comune di Piombino, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 80 part. 150 sub. 2.

6) Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero, con opere di ristrutturazione non completate.

Descrizione dei beni

Immobili costituiti da appartamento uso civile abitazione a piano terreno, sito nel Comune di Piombino, in zona centrale, identificato al Catasto Fabbricati foglio 80 part. 150 sub. 2 cat. A/4 classe 4 cons. 3,5 vani rendita € 207,87.

Confini del bene esaminato: Nord altra u.i., Est u.i. affaccio su via pubblica, Sud vano scale comune, Ovest corte comune. L'immobile è composto da ingresso, cucina, camera, bagno, veranda, ripostiglio; è presente un ripostiglio esterno con accesso dalla corte comune.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 50, quella del ripostiglio mq 3.

Il fabbricato è realizzato con strutture in muratura portante, facciate intonacate e tinteggiate, copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Sono presenti finestre in legno a vetro singolo e persiane in legno. Esternamente l'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture discrete. Internamente l'immobile risulta privo di intonaci e di impianti, le condizioni manutentive sono pessime, non sono presenti sanitari e infissi interni. Le finiture sono costituite da infissi in legno, pavimenti in ceramica. L'immobile non è dotato di impianti.

Il contesto sub urbano in cui è ubicato il fabbricato è costituito dalla zona centrale in aderenza agli stabilimenti siderurgici. I principali servizi alla residenza risultano presenti in zona.

Stato giuridico e di possesso degli immobili

L'immobile in oggetto risulta di proprietà di _____ (c.f. _____

), proprietà 1/1 come da Decreto di Trasferimento

Repertorio del 04/10/2018 Registro Particolare 5514 Registro Generale 7704.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

L'immobile non è soggetto a vincoli di natura urbanistica.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 15/09/2020 - Registro Particolare 4420 Registro Generale 6000 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1533/2020 del 12/06/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile risulta facente parte di condominio. Come comunicato dall'amministratore _____ in data 04/01/2022 risultano pendenze a carico della proprietà per € 5.545,26 per il saldo 2020 e rate a preventivo 2021 scadute.

Regolarità urbanistica ed edilizia

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967. Successivamente è stata rilasciata la C.E. in Sanatoria n. 1553/35/1 del 11/09/1990.

Lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale, fatta eccezione per difformità interne, costituite da modifiche alle tramezzature interne, oltre alla presenza di una piccola finestra nel bagno, non indicata nella planimetria catastale relativa alla concessione in sanatoria. Nello specifico risultano demoliti i tramezzi tra ingresso e ripostiglio, e tra veranda e bagno. Inoltre, l'immobile non presenta al momento requisiti di abitabilità in quanto privo di intonaci, impianti, sanitari, porte interne. Si stimano i costi di regolarizzazione edilizia e catastale in € 4.000,00.

Conformità catastale

I beni immobili in oggetto sono identificati al Catasto Fabbricato del Comune di Piombino al:

- foglio 80 part. 150 sub. 2 cat. A/4 classe 4 cons. 3,5 vani rendita € 207,87, via L. Landi 48, piano T, sup. cat. mq 46, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; intestato a (c.f.), proprietà 1/1.

Le consistenze dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo corrispondono a quanto rappresentato nella planimetria catastale fatta eccezione per quanto già segnalato in merito alla conformità edilizia.

Servitù

Non risultano servitù passive e attive.

Valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Per determinare il prezzo al mq dell'unità immobiliare esaminata verranno utilizzati comparativi statici (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate) e comparativi dinamici (Indagini di mercato su immobili simili attualmente in vendita in zona).

La superficie commerciale lorda dell'immobile, da misure rilevate in sede di sopralluogo e applicati i coefficienti correttivi, risulta pari a:

abitazione mq 50 x 100% = mq 50,00

ripostiglio mq 3 x 25% = mq 0,75

tot. Sup. commerciale mq 50,75

I comparativi statici da fonte OMI - 1 sem. 2021 - risultano per immobili simili in zona, in condizioni di normale manutenzione, pari a un minimo di €/mq 800,00 a un massimo di €/mq 1.200,00.

I comparativi dinamici, riferiti a immobili simili in vendita in zona presentano un prezzo medio, rettificato in base alle caratteristiche del bene periziato, pari a €/mq 570,00 (come esplicitato nella tabella dei comparativi allegata).

Mediando tra i Valori Unitari Minimi in base a tabella OMI (ridotti del 30% in base alle condizioni manutentive attuali) e i Valori Unitari ricavati dai comparativi dinamici, tenuto conto delle condizioni manutentive attuali, si ricava il Valore Unitario di Mercato del bene in oggetto pari a € 565,00.

Pertanto, il valore di mercato in normali condizioni e tempi di vendita è

stimabile in:

$$\text{mq } 50,75 \times \text{€}/\text{mq } 565,00 = \text{€ } 28.673,75$$

Valore di mercato (arrotondato e con detratte le spese di regolarizzazione): € 25.000,00.

Tenuto conto di quanto sopra, considerati i tempi di vendita più ristretti e tutte le condizioni legate alla modalità di vendita tramite asta, il prezzo base d'asta più conveniente è ottenibile tramite una riduzione del 20% del valore di mercato.

$$\text{Valore base d'asta dell'immobile: € } 25.000,00 \times 80\% = \text{€ } 20.000,00$$

Regime di vendita

La vendita del bene immobile in oggetto è soggetta a imposta di registro.

Agevolazioni fiscali prima casa

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

Diritto di prelazione

Non sussistono, per l'immobile in oggetto, i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.LGS. 122/2005.

Circostanze ostative alla vendita

Non si rilevano circostanze ostative alla vendita.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega la documentazione di corredo da lui prodotta e quella reperita negli archivi degli uffici pubblici.

Con osservanza.

(Il CTU)

Piombino, li 20 - 01 - 2022



(seguono allegati con distinta)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it