

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. **CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. **CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

Cognome e nome	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. **CREDITORI SEQUESTRANTI**

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. **CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo dal	ATTO ACCETTAZIONE FREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
30/7/2001	notaio	Mario Miccoli	data	30/7/2001	repertorio	9/902
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264
Periodo dal	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
10/1/2002	notaio	Mario Miccoli	data	10/1/2002	repertorio	16/911
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	27/1/2005	n. particolare	833

Periodo	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
dal	A favore di	[REDACTED]				
7/12/2009	notaio	Mario Miccoli	data	7/12/2009	repertorio	45676
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--------------------------------------------------------------------	----

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

Sono state rilevate alcune modifiche interne rispetto agli elaborati in nostro possesso che comunque non influiscono sulla consistenza e sulla valutazione del bene.
Modifiche sanabili ai sensi della L.R. 65/2014.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
-------------------------------------------------------------	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
------------------------------------------------------------------	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione							
Indirizzo							
Dati catastali	Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.		
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota	Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto							

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	



Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra posto in Livorno Via Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5 costituito da ampia zona di vendita, due locali posti sul retro oltre a due celle frigorifere e w.c. Attualmente il fondo risulta inutilizzato.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Buontalenti.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 114.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 103.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 98.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
-----------------------------------------------------	----

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 67
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 67
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 67
Gravami sulla proprietà	pag. 68
Stato di possesso	pag. 68
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 68
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 69
Pendenze giudiziarie	pag. 69
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 69
Descrizione del bene	pag. 73
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 74



Caratteristiche della zona di ubicazione
Scelta del procedimento di stima
Determinazione del valore di mercato
Determinazione del prezzo base d'asta

pag. 75
pag. 75
pag. 77
pag. 77

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra posto in Livorno Via Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5 costituito da ampia zona di vendita, due locali posti sul retro oltre a due celle frigorifere e w.c.

Attualmente il fondo risulta inutilizzato.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Buontalenti.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 Notaio Mario Miccoli di Livorno, precedente proprietario Sig. [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 94, particella 554, sub. 604, categoria C/1 di classe 10, consistenza mq. 97, superficie catastale mq. 98, rendita € 3.085,93 (Allegati n. 34 e 35).

L'attuale identificazione catastale deriva da una modifica per aggiornamento planimetrico del 22/6/2016 in atti dal 22/6/2016 pratica n. LI0043918.

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED]

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

In banca dati catastale l'indirizzo del bene risulta essere erroneamente indicato come Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-2-3 mentre l'esatto indirizzo è Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa 1-3-5 detta difformità, comunque, non influisce nella valutazione e nella vendita del bene.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDEZZA EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5419 (Allegato n. 36) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in data antecedente al 1/9/1967 e da indagini più approfondite è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito con il permesso di costruire rilasciato con deliberazione in data 3/9/1946 e dichiarato abitabile il 24/7/1947 (Allegato n. 37).

Data l'epoca di costruzione non è stato possibile reperire il progetto originario, comunque l'immobile originariamente aveva la stessa consistenza attuale con fondi commerciali a piano terra e attività alberghiera a piano primo.

E' stata reperita una pratica edilizia di manutenzione straordinaria al fabbricato ai sensi della L.R. n.1/2005 del 23/8/2005 protocollo n. 62345.

Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare non risulta essere conforme con gli elaborati in nostro possesso avendo, in fase di sopralluogo, rilevato alcune modeste modifiche di distribuzione interna che possono essere sanate ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 65/2014.

La quantificazione dei costi per le spese tecniche da sostenere comprensivo di diritti di segreteria oltre a Iva e cassa professionale ammonta a circa € 5.000,00.

Si precisa che le modifiche rilevate risultano essere ininfluenti sulla consistenza e la stima finale del bene.

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 38).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 19 dicembre 2023 alle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Buontalenti 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e la sig.ra [REDACTED] ha consentito l'accesso e la visita dell'intero fondo, consentendo di eseguire i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari.

Vengono allegati i verbali redatti (Allegato n. 39 e 40) e la documentazione fotografica (Allegato n. 41)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 10:30.

Il fondo commerciale risulta libero da attività e non locato.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione ricevuta in fase di sopralluogo e da quanto accertato successivamente nell'edificio non esiste condominio costituito non ci sono spese di manutenzione ordinaria essendo l'intero edificio occupato da una sola attività commerciale.

Non sono previste opere di manutenzione straordinaria nelle parti condominiali.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (C/1) e l'unità immobiliare può rientrare come bene strumentale dell'attività la vendita è soggetta a normale regime di IVA a maggior ragione essendo la proprietà una S.r.l.
- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).
- Il fondo non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED] sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:

Trascrizione a favore del 9/12/2009

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63; Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.
Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 / Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.



Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 23/10/2023

Registro Generale 17913 – Registro Particolare 12665.

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 21/9/2023 Repertorio 3773.

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizioni:

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9577 – Registro Particolare 2282.

Decreto ingiuntivo del 20/1/2010 repertorio 46/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9578 – Registro Particolare 2283.

Decreto ingiuntivo del 10/2/2010 repertorio 96/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 5/11/2014

Registro Generale 13555 – Registro Particolare 2233.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo del 29/10/2014 repertorio 517/6114.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	noninativo	quota	regime	---
30/7/01	20/10/03	10264	20/10/03	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1,3,5 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via Gherardi del Testa n. 1,3,5 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 63 – Via

									Gherardi del Testa n. 1,3,5 Conferimento beni in Società
--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------

Si attesta la continuità delle trascrizioni.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il fondo commerciale oggetto di stima è posto in Livorno Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nel periodo post bellico durante la ricostruzione della città, elevato per due piani fuori terra composto da fondi a piano terra e a piano primo e un ex albergo ora in disuso; solo il fondo posto ai civici 59/61 è occupato mentre il resto dell'edificio risulta non utilizzato.

Il fondo ha accesso principale da Via Buontalenti però ci sono tre vetrare di tipo a vetro fisso lungo Via del Testa che con la modifica dell'infisso potrebbero essere utilizzate come ingressi al fondo.

Il fondo misura mq. 104,00 di superficie coperta lorda commerciale costituito da ampia zona di vendita, due locali posti sul retro oltre a due celle frigorifere non utilizzate e w.c.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale nonostante nel fondo non sia in essere alcuna attività commerciale si presenta normali condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati che con una nuova attività potrebbero essere tinteggiati i locali
- Rivestimento delle pareti del w.c. con piastrelle di tipo commerciale.
- Pavimenti in ceramica di di tipo commerciale.
- Infissi esterni in alluminio e vetro e serranda metallica di ingresso sulla strada di tipo elettrificato, l'apertura al sopralluogo è stata manuale essendo il fondo privo di allaccio elettrico.
- Impiantistica idrica ed elettrico non verificata non essendoci allaccio dal gestore.
- Impianto di riscaldamento/condizionamento predisposto.

Il grado di finitura di tipo normale è da considerarsi in normale stato di conservazione, pertanto eventuali opere di rimodernamento solitamente vengono fatte dal nuovo conduttore dell'attività commerciale.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in normali condizioni di conservazione anche data l'epoca di costruzione, in mediocri condizioni di



conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiale, in generale che come detto l'edificio è occupato da una sola attività commerciale.

Quindi per il fondo non si prevedono importanti spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, e revisione serramenti, ecc.

Nel complesso sufficienti si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo normale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, affacci su strada, orientamento e luminosità degli ambienti.

Confini: Via Buontalenti, altra proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] Via Gherardi del Testa.

Certificazione energetica:

Non è stato reperito alcun APE riferito al fondo in oggetto però date le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare si può confermare che il bene è classificabile nella Classe Energetica "G".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza e posizionato ad angolo tra due vie, è elevato per due piani fuori terra composto da unico ingresso ubicato collegato direttamente con Via Buontalenti.

La tipologia edilizia adottata è tipica dell'epoca di costruzione come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 2/3 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo oltre ad altri edifici più recenti elevati anche 5/6 piani fuori terra.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura tipica dell'epoca di costruzione, solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

Le facciate su strada si presentano in scadente stato di stato di conservazione e manutenzione.

Il fondo oggetto di stima, come detto, ha l'accesso diretto su Via Buontalenti, modificando gli infissi c'è la possibilità di creare nuovi accessi anche con Via del Testa.

Dal disegno architettonico la facciata principale posta sulle vie pubbliche presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza a parte una fascia in mattoni facciavista in corrispondenza delle finestre del piano primo e la linea di marcapiano.

I prospetti sono rivestiti con intonaco di tipo civile tinteggiato di colore chiaro.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi in scarso stato manutentivo e conservativo

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato al centro città nella zona denominata dei mercati per cui appetibile dal punto di vista commerciale di quasi tutti i prodotti al dettaglio con tutte le principali attività merceologiche e tutte le tipologie alimentari.

Si ritiene che un fondo di tali dimensioni avente la buona distribuzione con lo spazio al pubblico ben visibile dalle vie pubbliche e dei locali come retro-bottega possa ritenersi commercialmente appetibile anche se il commercio negli ultimi anni ha subito un calo economico notevole.

Gli edifici presenti nella zona hanno tutte le caratteristiche simili con fondi commerciali a piano terra e abitazioni/uffici ai piani superiori.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.

In conclusione si ritiene che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare per un fondo in normali condizioni manutentive sia da considerarsi buona.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (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.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 1.1000,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Fondo in Livorno Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra, composto da ampio locale di vendita e locali vari da utilizzare come retro-bottega e w.c.

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di € 115.000,00.

In conclusione per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 1.100,00 a mq. considerando che l'unità immobiliare che nella sua complessità si presenta in mediocri condizioni manutentive con una scarsa commerciabilità.

Valore di stima:

Fondo: mq 104,00 x €/mq. 1.100,00 = **€ 114.400,00 ≈ € 114.000,00**

Il fondo posto in Livorno Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5, piano terra, ha il più probabile valore di mercato di **€ 114.000,00 (Euro Centoquattordicimila/00)**.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.

- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.

- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 114.400,00
Detrazione 10 %	€ - 11.440,00
A detrarre spese per la regolarità edilizia	€ - 5.000,00
Valore a base d'asta	€ 97.960,00 ≈ € 98.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un fondo commerciale posto in Livorno Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5 ha il più probabile valore di base d'asta di **€ 98.000,00 (Euro novantottomila/00)**.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. **CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1		
sede		
codice fiscale		
Avvocato che lo rappresenta		
Denominazione creditore 2		
sede		
codice fiscale		
Avvocato che lo rappresenta		
Denominazione creditore 2		
sede		
codice fiscale		
Avvocato che lo rappresenta		

2. **CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

Cognome e nome	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. **CREDITORI SEQUESTRANTI**

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. **CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo dal	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore di	[REDACTED]				
11/8/1965	notai	Andrea Riccetti	data	11/8/1965	repertorio	11721
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	10/9/1965	n. particolare	3772
Periodo dal	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
	A favore di	[REDACTED]				
7/12/2009	notai	Mario Miccoli	data	7/12/2009	repertorio	45676
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005163273b9979858d1eba7d4680

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi SI

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

E' stata rilevata l'assenza di una piccola parete con porta tra il soggiorno e il bagno per la creazione di un filtro. La difformità non è sanabile pertanto è necessario che sia apportata la modifica necessaria per la realizzazione della parete con porta.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione							
Indirizzo							
Dati catastali	Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.		
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota	Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto							

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Contratto di locazione	
	Data di Registrazione	27/1/2023
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	31/12/2028
	Importo canone mensile iniziale	€ 281,00

Il canone (se presente) è congruo NO Il titolo è opponibile alla procedura SI

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra di tipo residenziale e commerciale, posto in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto, con ingresso difronte a chi esce dall'ascensore, costituito da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere, balcone e veranda.

L'accesso al bene avviene tramite vano scala condominiale collegato direttamente con Via della Coroncina, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 153.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.500,00
Debiti condominiali	€ 1.394,71
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 137.700,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.500,00
Debiti condominiali	€ 1.394,71
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 134.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
-----------------------------------------------------	----

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 82
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 82
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 82
Gravami sulla proprietà	pag. 83
Stato di possesso	pag. 83
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 85
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 85
Pendenze giudiziarie	pag. 85
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 85
Descrizione del bene	pag. 89
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 90
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 91
Scelta del procedimento di stima	pag. 92
Determinazione del valore di mercato	pag. 93



INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra di tipo residenziale e commerciale, posto in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto, con ingresso difronte a chi esce dall'ascensore, costituito da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere, balcone e veranda.

L'accesso al bene avviene tramite vano scala condominiale collegato direttamente con Via della Coroncina, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 Notaio Mario Miccoli di Livorno, precedente proprietario Sig. [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 94 (ex 16B), particella 2168, sub. 604 (ex 15), categoria A/2 di classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 99, rendita € 823,75 (Allegati n. 42 e 43).

L'attuale identificazione catastale deriva da una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 5/9/2007 in atti dal 5/9/2007 pratica n. LI0110896.

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED]

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDEZZA EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5454 (Allegato n. 44) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con permesso di costruzione rilasciato con licenza n. 319 del 18 settembre 1965 e dichiarato abitabile con certificato n. 3 del 10 gennaio 1967 (allegato n. 45)

Per il bene oggetto di perizia sono state rinvenute due pratiche edilizie precisamente: la prima depositata in data 22/9/2005 protocollo n. 69668 per modifiche interne con asseveramento ai sensi dell'art. 84 L.R. n. 1/2005, la seconda depositata in data 2/1/2006 protocollo n. 125 per costruzione di veranda con asseveramento ai sensi dell'art. 84 L.R. n. 1/2005.



Dall'esame dei progetti depositati in particolare quello del 2006 per la costruzione della veranda non è stata prevista la creazione di un filtro all'interno della veranda stessa, per motivi igienico sanitari, al fine di impedire che nello stesso ambiente fossero presenti la finestra del bagno e la porta-finestra della cucina.

Tale mancanza non può essere considerata difformità progettuale non essendo indicata negli elaborati anche se a nostro parere, per motivi igienico-sanitari, sarebbe opportuno inserire una divisione apribile all'interno della veranda.

Lo stato dei luoghi non risulta essere conforme mancando la parete interna tra il soggiorno e il disimpegno con accesso al bagno e ad una camera, parete prevista nei progetti depositati.

Non essendo tale difformità sanabile si ritiene di stimare, approssimativamente, una spesa per il ripristino per € 2.500,00.

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 46).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 19 dicembre 2023 alle ore 10:30 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie, della [REDACTED]

Nell'occasione [REDACTED] si è rifiutata di firmare i verbali redatti; comunque, le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita di tutti i locali dell'abitazione, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari.

Vengono allegati i verbali redatti (Allegato n. 47 e 48) e la documentazione fotografica (Allegato n. 49)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11:00

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 6 dicembre 2023 è emerso che esiste un contratto di locazione stipulato in data 26 gennaio 2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di 27 gennaio 2023 numero 565 serie 3T a favore del sig. [REDACTED] con decorrenza dal 1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2028 con un canone di € 3.372,00 annuale (Allegato n. 50).

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di affitto stipulato nell'anno 2023 prevede la locazione di un appartamento ad un canone di € 281,00 mensili (€ 3.372,00 / 12 mesi = € 381,00).

Dal confronto di altri contratti di affitto stipulati nella zona confrontando il materiale in nostro possesso (foto, planimetrie, ecc.) abbiamo avuto conferma che il canone pattuito **non è congruo** con il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello il esame.

- Valore di capitalizzazione:

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito sulla base di un periodo temporale della durata del contratto di affitto (nel caso in esame 6 anni) rinnovato e tutt'ora in essere ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

Dal canone di affitto lordo è stato determinato il canone di locazione su base annua al netto decurtando i costi di esercizio annui a carico del proprietario.

Detti costi di esercizio sono stati stimati in ragione del 35% del canone annuale, di locazione, lordo così suddivisi all'ammortamento del fabbricato 2%, alla manutenzione 3%, all'assicurazione 1%, all'amministrazione 2%, alle imposte 27%.

In definitiva il canone di affitto netto è dato da:

$$€ 3.372,00 \times (1-0,35) = € 2.191,80$$

e le spese immobiliari su descritte sono date da:

$$€ 3.372,00 \times 0,35 = € 1.180,20$$

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimati del 2,00% in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione; mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato del 2,50% in considerazione dell'inflazione reale.

Le poste nette (redditi - costi) sono state quindi anticipate al momento della stima, pertanto applicando la seguente formula si ha:

$$V = R/i$$

Dove: V = Valore di capitalizzazione

R = Reddito annuo netto

i = saggio di capitalizzazione

Pertanto si ha: $V = 2.191,80 / 2,50\% = 87.672,00 \approx € 88.000,00$

Alla luce di quanto su esposto si conferma che il il canone di locazione stabilito **non è congruo** facendo riferimento al valore finale dell'appartamento.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione pervenuta in data 23 gennaio 2024 da parte dell'amministratore del condominio [REDACTED]

(Allegato n. 51) si rileva che [REDACTED] non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali, precisamente:

- Amministrazione ordinaria € 1.393,65 è la quota insoluta per gli ultimi due anni di bilancio.
- Amministrazione straordinaria risultano deliberate spese straordinarie la quota a carico della proprietà è di € 625,06, la proprietà è inadempiente per € 1,06.

L'amministratore tra le varie dichiarazioni specifica: *"Delibera lavori fatti da eseguire per i quali sono stati richiesti € 625,06 e versati € 624,00. Non ancora richieste le quote che matureranno a fine lavori per spese tecniche, amministrazione straordinaria, ecc."*

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (A/2) e l'immobile pur avendo caratteristiche di tipo residenziale, anche prima casa, la vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte esecutata una S.r.l.
- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.
- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).
- L'appartamento non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED] sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:

Trascrizione a favore del 9/12/2009

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroneina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.



Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.
Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

[REDACTED]

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 23/10/2023

Registro Generale 17913 – Registro Particolare 12665.

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 21/9/2023 Repertorio 3773.

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.



Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizioni:

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9577 – Registro Particolare 2282.

Decreto ingiuntivo del 20/1/2010 repertorio 46/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9578 – Registro Particolare 2283.

Decreto ingiuntivo del 10/2/2010 repertorio 96/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 5/11/2014

Registro Generale 13555 – Registro Particolare 2233.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo del 29/10/2014 repertorio 517/6114.

[REDACTED]
Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quot a	regime	nominativo	quota	regime	---

11/8/65	10/9/65	3772	10/9/65	(1)		Piena proprietà	(2)		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via della Coroncina 4 Patti Divisionali
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via della Coroncina 4 Conferimento beni in Società

Atto di vendita e convenzione Notaio Andrea Riccetti del 11/8/1965 Repertorio 11721 – Patti Divisionali.

(1) **Soggetti a favore:** [REDACTED] 183/1000, [REDACTED] 59/1000, [REDACTED] 59/1000, [REDACTED] 121/1000, [REDACTED] 12/1000, [REDACTED] 68/1000, [REDACTED] 190/1000, [REDACTED] 66/1000, [REDACTED] 55/1000, [REDACTED] 65/1000, [REDACTED] 61/1000, [REDACTED] 61/1000.

(2) **Soggetti contro** (quote non ben definite): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (59/1000), [REDACTED]
[REDACTED]

Si attesta la continuità delle trascrizioni.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'appartamento oggetto di stima è posto in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nel periodo 1965/67, elevato per sette piani fuori terra composto da fondi commerciali a piano terra e appartamenti ai piani superiori aventi accesso dal vano scale, e ascensore, condominiale collegati direttamente con la via pubblica.

La distribuzione del fabbricato ai piani adibiti ad abitazione è composta da due abitazioni a piano, l'unità della [REDACTED] occupa il piano quinto ed è posta frontalmente all'uscita dell'ascensore, l'unità misura mq. 102 di superficie coperta lorda commerciale, con la seguente consistenza: ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, veranda e balcone.

Il tutto corrispondente a quattro vani principali e due accessori diretti oltre al balcone.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono bene rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale l'appartamento si presente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.

- Rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica colorata.

- Rivestimento delle pareti della cucina con rifinitura di piastrelle in ceramica colorata.

- Pavimenti in ceramica colorata rifiniti da battiscopa, cromaticamente abbinato.

- Infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in materiale plastico.

- Infissi interni in legno laminato ad ante mobili.

- Articoli igienico sanitari in vitreous-china di tipo commerciale comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore.

- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofono con apriporta elettrico, telefono, TV e gas metano.

- Impianto di riscaldamento autonomo di tipo classico a caldaia con termosifoni.

Il grado di finitura di buona qualità è da considerarsi in buono stato di conservazione, pertanto non bisognoso di rilevanti opere di manutenzione straordinaria oltre che le normali manutenzioni periodiche che richiede un appartamento.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione, data anche l'epoca di costruzione e ristrutturazione avendo avuto interventi di diversa distribuzione interna da non molti anni, e in normali condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiale, in generale.

Quindi per l'appartamento non sono preventivabili spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, serramenti, ecc.

Nel complesso buone si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti, dotati di tutti i comforts moderni.

Confini: altro appartamento del piano di proprietà [REDACTED] vano scale condominiale, affaccio su chiostra interna, altro appartamento facente parte del condominio di Via Bartelloni n. 1, affaccio su Piazza Cavallotti.

Certificazione energetica:

Nel contratto di locazione del 26 gennaio 2023 è citato un APE redatto dal Geom. Alessio Cecchetti trasmesso presso la Regione Toscana in data 26/7/2017 classificando il bene nella classe energetica "F".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza, è elevato per sette piani fuori terra composto da unico ingresso ubicato collegato direttamente con Via della Coroncina.

L'edificio è elevato per sette piani fuori terra con fondi commerciali a piano terreno ed abitazioni ai piani superiori.

La tipologia edilizia adottata di tipo residenziale è tipica dell'epoca di costruzione degli anni '60 come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 6/7 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo.

Come detto l'edificio è dotato di impianto ascensore che serve tutti i piani.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in cemento armato, solai in laterizio e calcestruzzo, scala condominiale in cemento armato con gradini rivestiti in marmo naturale, copertura piana non praticabile opportunamente impermeabilizzata.

Le facciate poste su strade pubbliche si presentano in normale stato di conservazione e di manutenzione; l'appartamento oggetto di stima ha gli affacci su Piazza Cavallotti e su chiostra interna.

Dal disegno architettonico i prospetti presentano un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza con ampie vetrate protette da avvolgibili in materiale plastico di colore chiaro.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi sostanzialmente normali e non bisognose di importanti opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile dall'ingresso principale con porta in alluminio e vetro posta lungo Via della Coroncina e tramite scale o ascensore si raggiunge il bene.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato al centro città nella zona denominata dei mercati per cui sono presenti a pochi passi tutti i prodotti al dettaglio con tutte le principali attività merceologiche e tutte le tipologie alimentari.

Gli edifici presenti nella zona hanno tutti caratteristiche simili con fondi commerciali a piano terra e abitazioni/uffici ai piani superiori.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.

tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 1.500,00 a mq. considerando che l'unità abitativa che nella sua complessità si presenta in normali condizioni manutentive con una discreta commerciabilità.

Valore di stima:

Appartamento mq 102,00 x €/mq. 1.500,00 = € 153.000,00

L'appartamento posto in Livorno Via della Coroncina n. 4, piano quinto, ha il più probabile valore di mercato di € 153.000,00 (Euro centocinquantatremila/00).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.
- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 153.000,00
Detrazione 10 %	€ - 15.300,00
Detrazione per spese condominiali insolute	€ - 1.394,71
Spese per il ripristino	€ - 2.500,00
Valore a base d'asta	€ 133.805,00 ≈ € 134.000,00



A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un appartamento a piano quinto posto in Livorno Via della Coroncina n. 4, ha il più probabile valore di base d'asta di € 134.000,00 (Euro Centotrentaquattromila/00).



Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005f63273b9979858d1e6a7d4680



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 30/7/2001	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	Mario Miccoli	data	30/7/2001	repertorio	9/902
al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264
Periodo dal 10/1/2002	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	Mario Miccoli	data	10/1/2002	repertorio	16/911
al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	27/1/2005	n. particolare	833



Periodo dal 7/12/2009 al	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
	A favore di	[REDACTED]				
	notato	Mario Miccoli	data	7/12/2009	repertorio	45676
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi NO

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione							
Indirizzo							
Dati catastali	Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.		
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota	Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto							

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	31/5/2013
	Data scadenza	30/4/2025
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 700,00

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	SI
-----------------------------------	----	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9 costituito da un unico ambiente collegato direttamente con altra porzione di fondo di altra proprietà. Attualmente il fondo è adibito a rivendita di prodotti dolciari. L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Piazza Cavallotti.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 36.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	€ 731,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 32.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	€ 731,52
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 31.300,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
-----------------------------------------------------	----

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 99
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 99
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 99
Gravami sulla proprietà	pag. 100
Stato di possesso	pag. 100
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 101
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 101
Pendenze giudiziarie	pag. 101
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 102
Descrizione del bene	pag. 105
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 106
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 107
Scelta del procedimento di stima	pag. 107

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9 costituito da un unico ambiente collegato direttamente con altra porzione di fondo di altra proprietà.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di prodotti dolciari.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Piazza Cavallotti.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 Notaio Mario Miccoli di Livorno, precedente proprietario Sig. [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 94 (ex 16B), particella 2168, sub. 3, categoria C/1 di classe 13, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 31, rendita € 1.452,79 (Allegati n. 52 e 53).

L'attuale planimetria in atti deriva dalla presentazione originaria del fabbricato del 5/7/1967.

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED]

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

In banca dati catastale l'indirizzo del bene risulta essere indicato solo Via della Coroncina n. 2 però è presente un altro accesso in Piazza Cavallotti n. 9 detta difformità, comunque, non influisce nella valutazione e nella vendita del bene.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5454 (Allegato n. 44) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con permesso di costruzione rilasciato con licenza n. 319 del 18 settembre 1965 e dichiarato abitabile con certificato n. 3 del 10 gennaio 1967 (allegato n. 45)

Per il bene oggetto di perizia non sono state rinvenute altre pratiche edilizie e risulta essere conforme a quanto depositato presso gli archivi comunali e catastali.



A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 54).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 19 dicembre 2023 alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9, piano terra, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie, della sig.ra [REDACTED]

Nell'occasione la [REDACTED] si è rifiutata di firmare i verbali redatti; comunque, le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita del fondo, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari.

Vengono allegati i verbali redatti (Allegato n. 55) e la documentazione fotografica (Allegato n. 56)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11:30

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 6 dicembre 2023 è emerso che esiste un contratto di locazione stipulato in data 17 maggio 2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di 31 maggio 2013 numero 5374 serie 3 a favore del sig. [REDACTED] con decorrenza dal 1 maggio 2013 al 30 aprile 2025 tacitamente rinnovabile per uguale periodo (Allegato n. 57).

Il canone annuale è variabile, come riportato nel contratto di affitto, per il periodo di un anno dal 1/5/2013-30/4/2014 il canone annuo è stato di € 5.600,00 dovuto ad interventi impiantistici a carico del conduttore; trascorso tale periodo il canone annuo pattuito è passato a € 8.400,00.

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di affitto stipulato nell'anno 2013 prevede la locazione di un fondo commerciale ad un canone di € 700,00 mensili ($€ 8.400,00 / 12 \text{ mesi} = € 700,00$).

Dal confronto di altri contratti di affitto stipulati nella zona confrontando il materiale in nostro possesso (foto, planimetrie, ecc.) abbiamo avuto conferma che il canone pattuito è **congruo** con il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame.

A maggior chiarimento secondo quanto disposto dall' Agenzia delle Entrate si verifica la congruità sulla base della rendita catastale: il valore minimo del canone di affitto per un bene di categoria C/1 (Negozzi e botteghe) è dato dal 10% del valore catastale del bene.

Rendita catastale (RC) € 1.452,79.

Valore catastale (VC) € 62.237,52.

Canone minimo annuale = $VC \times 10\% = € 62.237,52 \times 10\% = € 6.223,75 < € 8.400,00$.

Alla luce di quanto su esposto si conferma che il canone di locazione stabilito è da ritenersi congruo facendo riferimento al valore catastale del fondo.

VINCOLLE ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione pervenuta in data 23 gennaio 2024 da parte dell' [REDACTED]

[REDACTED]
(Allegato n. 58) si rileva che la [REDACTED] non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali, precisamente:

- Amministrazione ordinaria € 730,03 è la quota insoluta per gli ultimi due anni di bilancio.
- Amministrazione straordinaria risultano deliberate spese straordinarie la quota a carico della proprietà è di € 561,49, la proprietà è inadempiente per € 1,49.

L'amministratore tra le varie dichiarazioni specifica: *"Delibera lavori facciata da eseguire per i quali sono stati versati € 560,00 a fronte € 561,49 come richiesti. A tali lavori dovranno essere aggiunte le spese non ancora conteggiate e richieste"*.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (C/1) la vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte esecutata una S.r.l. e il fondo potrebbe diventare bene strumentale.
- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).
- Il fondo non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED] sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:**Trascrizione a favore del 9/12/2009**

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.



Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

Immobile in Livorno Via della Coroncina n. 2, piano terra.

A favore di [REDACTED]



Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quot a	regime	nominativo	quota	regime	---
30/7/01	20/10/03	10264	20/10/03	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via della Coroncina 2 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via della Coroncina 2 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via della Coroncina 2 Conferimento beni in Società

Si attesta la continuità delle trascrizioni.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il fondo commerciale oggetto di stima è posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9, piano terra, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nel periodo 1965/67, elevato per sette piani fuori terra composto da fondi commerciali a piano terra e appartamenti ai piani superiori aventi accesso dal vano scale, e ascensore, condominiale collegati direttamente con la via pubblica.

La distribuzione del fabbricato ai piani adibiti ad abitazione è composta da due abitazioni a piano.

Si precisa che l'intero fondo dove opera il [REDACTED] è costituito da due locali commerciali e cioè questo oggetto di relazione, di proprietà [REDACTED] e quello adiacente posto in comunicazione essendo mancante la parete di divisione, di proprietà [REDACTED], quest'ultimo non oggetto di relazione.

La porzione di fondo della [REDACTED] è costituita da un vano e occupa il piano terra con una superficie coperta lorda commerciale di mq. 31.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.



Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono bene rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale l'appartamento si presente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Pavimenti in gres/ceramica colorata.
- Infissi esterni costituiti da vetrate con infisso in alluminio.

Il grado di finitura di qualità normale è da considerarsi in buono stato di conservazione, pertanto non bisognoso di rilevanti opere di manutenzione straordinaria oltre che le normali manutenzioni periodiche.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in normali condizioni di conservazione.

Nel complesso buone si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti, dotati di tutti i comforts moderni.

Confini: Affaccio su Via della Coroncina, vano scale condominiale, altra porzione di fondo di proprietà [REDACTED], affaccio su Piazza Cavallotti.

Certificazione energetica:

Nel contratto di locazione del 17/5/2013 non viene menzionata la Classe Energetica però prendendo in esame la tipologia costruttiva, il grado di finitura delle chiusure esterne e l'epoca di costruzione si ritiene di ipotizzare che il bene potrebbe essere classificato nella Classe Energetica "G".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza, è elevato per sette piani fuori terra composto da unico ingresso ubicato collegato direttamente con Via della Coroncina con fondi commerciali a piano terreno ed abitazioni ai piani superiori.

La tipologia edilizia adottata di tipo residenziale è tipica dell'epoca di costruzione degli anni '60 come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 6/7 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo.

Come detto l'edificio è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in cemento armato, solai in laterizio e calcestruzzo, scala condominiale in cemento armato con gradini rivestiti in marmo naturale, copertura piana non praticabile opportunamente impermeabilizzata.

Le facciate poste su strade pubbliche si presentano in normale stato di conservazione e di manutenzione.

Dal disegno architettonico i prospetti presentano un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza con ampie vetrate protette da avvolgibili in materiale plastico di colore chiaro.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi sostanzialmente normali e non bisognose di importanti opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di stima è accessibile direttamente da Piazza Cavallotti.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato al centro città nella zona denominata dei mercati per cui sono presenti a pochi passi tutti i prodotti al dettaglio con tutte le principali attività merceologiche e tutte le tipologie alimentari.

Gli edifici presenti nella zona hanno tutti caratteristiche simili con fondi commerciali a piano terra e abitazioni/uffici ai piani superiori.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.

In conclusione si ritiene che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare per un appartamento in normali condizioni manutentive sia da considerarsi sufficiente anche se nella zona durante la giornata non è facile trovare parcheggio per l'auto.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (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.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati

secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 1.150,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Fondo in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9, piano terra, composto da locale di vendita

- Fondo mq. 31,00

- Stato manutentivo normale.

- Classe energetica "G" (ipotizzata).

- COMPARABILE N. 1:

- Fondo commerciale in Livorno Via della Rondinella n. 2, piano terra.

- Superficie mq. 45,00

- Stato manutentivo buono prezzo € 50.000,00

- Valore a mq. ≈ € 1.100,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Fondo in Livorno Via del Fante n. 20, piano terra.

- Superficie mq. 110,00

- Stato manutentivo normale prezzo € 125.000,00

- Valore a mq. ≈ € 1.150,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 3:

- Fondo in Livorno Via Buontalenti n. 136, piano terra.

- Superficie mq. 110,00

- Stato manutentivo normale prezzo € 145.000,00

- Valore a mq. ≈ € 1.300,00

- Classe energetica "G".

L'applicazione del M.C.A. prevede "aggiustamenti" sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione , valore complementare e valore di sostituzione).

Dall'esame dei tre comparabili presi in considerazione si rileva che il prezzo unitario a mq. medio è di circa € 1.150,00/1.200,00 in particolare il primo e il secondo si avvicinano per caratteristiche al nostro Subject, in conclusione si ritiene equa una valutazione unitaria a mq. di € 1.150,00.

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di € 35.000,00.

In conclusione per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 1.150,00 a mq. considerando che l'unità abitativa che nella sua complessità si presenta in normali condizioni manutentive con una discreta commerciabilità.

Valore di stima:

Fondo Commerciale $\text{mq } 31,00 \times \text{€/mq. } 1.150,00 = \text{€ } 35.650,00 \approx \text{€ } 36.000,00$

Il fondo commerciale posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9, piano terra, ha il più probabile valore di mercato di € 36.000,00 (Euro Trentaseimila/00).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.
- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 35.650,00
Detrazione 10 %	€ - 3.565,00
Detrazione per spese condominiali insolute	€ - 731,52
Valore a base d'asta	€ 31.353,00 ≈ € 31.300,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9, ha il più probabile valore di base d'asta di € 31.300,00 (Euro Trentinomitatrecento/00).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1		
sede		
codice fiscale		
Avvocato che lo rappresenta		
Denominazione creditore 2		
sede		
codice fiscale		
Avvocato che lo rappresenta		
Denominazione creditore 3		
sede		
codice fiscale		
Avvocato che lo rappresenta		

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di					
30/7/2001	notaio	Mario Miccoli	data	30/7/2001	repertorio	9/902
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264
Periodo dal	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di					
10/1/2002	notaio	Mario Miccoli	data	10/1/2002	repertorio	16/911
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	27/1/2005	n. particolare	833

Periodo	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
dal	A favore di	[REDACTED]				
7/12/2009	notaio	Mario Miccoli	data	7/12/2009	repertorio	45676
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--------------------------------------------------------------------	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Per tutta la superficie della zona di vendita è stato realizzato un soppalco in difformità ai regolamenti edilzi vigenti e non è sanabile.
Nell'allegato n. 63 è stata quantificata la spesa per la demolizione.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
-------------------------------------------------------------	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
------------------------------------------------------------------	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione							
Indirizzo							
Dati catastali	Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.		
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota	Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto							

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Contratto di locazione	
	Data di Registrazione	27/5/2010
	Data scadenza	Rinnovato fino al 30/4/2028
	Importo canone mensile iniziale	€ 1.024,05

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	SI
-----------------------------------	----	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 110 costituito da un unico ambiente di vendita con disimpegno e w.c., tramite scala interna si raggiunge un soppalco adibito a magazzino esteso per tutta la superficie di vendita del fondo.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di calzature.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso collegato direttamente con il porticato ad uso pubblico posto su Via Buontalenti.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 31.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 8.500,00
Debiti condominiali	€ 1.540,70
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 27.900,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 8.500,00
Debiti condominiali	€ 1.540,70
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 17.850,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
-----------------------------------------------------	----

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 114
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 114
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 114
Gravami sulla proprietà	pag. 115
Stato di possesso	pag. 115
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 116
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 116
Pendenze giudiziarie	pag. 117
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 117
Descrizione del bene	pag. 120
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 122

Caratteristiche della zona di ubicazione
Scelta del procedimento di stima
Determinazione del valore di mercato
Determinazione del prezzo base d'asta

pag. 122
pag. 123
pag. 124
pag. 125

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 110 costituito da un unico ambiente di vendita con disimpegno e w.c., tramite scala interna si raggiunge un soppalco adibito a magazzino esteso per tutta la superficie di vendita del fondo.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di calzature.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso collegato direttamente con il porticato ad uso pubblico posto su Via Buontalenti.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 Notaio Mario Miccoli di Livorno, precedente proprietario Sig. [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 94 (ex 16/B), particella 309, sub. 21, categoria C/1 di classe 13, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20, rendita € 951,83 (Allegati n. 59 e 60).

L'attuale planimetria in atti deriva dalla presentazione originaria del fabbricato del 2/3/1973.

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED]

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

In banca dati catastale l'indirizzo del bene risulta essere erroneamente indicato come Via Buontalenti n. 106 mentre l'esatto indirizzo è Via Buontalenti n. 110 detta difformità, comunque, non influisce nella valutazione e nella vendita del bene.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5423 (Allegato n. 61) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con permesso di costruzione rilasciato con licenza n. 388 del 30 novembre 1970 e dichiarato abitabile con certificato n. 12 del 14 febbraio 1973 (Allegato n. 62)

Per il bene oggetto di perizia non sono state rinvenute altre pratiche edilizie, durante il sopralluogo sono emerse alcune irregolarità edilizie consistenti nella realizzazione di un solaio su tutta la parte di vendita adibito a magazzino.

Tale difformità non risulta sanabile in quanto riduce l'altezza interna del fondo andando in contrasto con quanto indicato nell'art. 78 del Regolamento Edilizio Comunale, a tale scopo si allega computo metrico estimativo per la valutazione dei costi di ripristino (Allegato n. 63)

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 64).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 19 dicembre 2023 alle ore 11:30 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e del sig. [REDACTED] in qualità di occupante.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita del fondo, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari.

Vengono allegati i verbali redatti (Allegato n. 65 e 66) e la documentazione fotografica (Allegato n. 67)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 12:00.

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 6 dicembre 2023 il fondo risulterebbe non locato, durante il sopralluogo il sig. [REDACTED] ha mostrato e consegnato copia di un certificato per cessione di azienda redatto dal Notaio Bianca Corrias del 31 ottobre 2016, Repertorio n. 36803, (Allegato n. 68) nel quale il sig. [REDACTED] rilevava l'azienda di vendita prodotti vari accollandosi il canone di affitto che regolarmente sta pagando.

Nell'atto del Notaio Corrias sono riportati gli estremi del contratto di affitto redatto in data 1/5/2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 27/5/2010 al numero 4594 serie 3.

Il sig. [REDACTED] a rinnovato il contratto in data 27/5/2022 fino al 30/4/2028 (Allegato n. 69).

Ci è stata consegnata copia della ricevuta del canone saldato in data 6/12/2023 di € 1.024,05 al netto di IVA (Allegato n. 70)

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Stando alle ricevute di pagamento del 6/12/2023 si evince che l'affitto del fondo commerciale è ad un canone di € 1.024,05 mensili pari a € 12.288,60 annui ($€ 1.024,05 \times 12 \text{ mesi} = € 12.288,60$).

Dal confronto di altri contratti di affitto stipulati nella zona confrontando il materiale in nostro possesso (foto, planimetrie, ecc.) abbiamo avuto conferma che il canone pattuito **è congruo** con il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello il esame.

A maggior chiarimento secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate si verifica la congruità sulla base della rendita catastale: il valore minimo del canone di affitto per un bene di categoria C/1 (Negozii e botteghe) è dato dal 10% del valore catastale del bene.

Rendita catastale (RC) € 951,83.

Valore catastale (VC) € 40.776,40.

Canone minimo annuale = $VC \times 10\% = € 40.776,40 \times 10\% = € 4.077,64 < € 12.288,60$.

Alla luce di quanto su esposto si conferma che il canone di locazione stabilito è da ritenersi congruo facendo riferimento al valore catastale del fondo.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione pervenuta in data 24 gennaio 2024 da parte dell'amministratore del condominio [REDACTED] legato n. 71) si rileva che [REDACTED] non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali, precisamente:

- Amministrazione ordinaria € 6.860,42 di cui la quota insoluta per gli ultimi due anni di bilancio è di € 1.540,70

- Non risultano deliberate spese condominiali straordinarie.

L'amministratore tra le varie dichiarazioni specifica: *"Il Condominio ha ottenuto decreto ingiuntivo nei confronti della [REDACTED] che si è opposta senza successo. [REDACTED]*

[REDACTED] ha promosso mediazione al Condominio per la verifica delle carature millesimali ma la mediazione è stata abbandonata dalla società stessa. E' stato promosso Atp nei confronti del Condominio da un condomino per infiltrazioni d'acqua piovana all'interno di un appartamento."

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (C/1) la vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte esecutata una S.r.l. e il fondo potrebbe diventare bene strumentale.

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).

- Il fondo non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

E' stato rilevata l'esistenza del decreto ingiuntivo n. 567/2022 emesso dal Giudice di Pace di Livorno, promosso dal condominio di Via Buontalenti n. 106-112, che ha condannato la [REDACTED] a pagare la somma di € 5.187,01.

Il ricorso presentato dalla [REDACTED] è stato respinto condannando la Società stessa al pagamento delle spese del giudizio di opposizione.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED] sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:

Trascrizione a favore del 9/12/2009

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242
Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di [REDACTED] a.

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.
Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.
Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.
Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di

Contro

Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di

Contro

Trascrizione contro del 23/10/2023

Registro Generale 17913 – Registro Particolare 12665.

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 21/9/2023 Repertorio 3773.

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di

Contro

Iscrizioni:

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9577 – Registro Particolare 2282.

Decreto ingiuntivo del 20/1/2010 repertorio 46/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di

Contro

Iscrizione contro del 18/5/2010



Registro Generale 9578 – Registro Particolare 2283.

Decreto ingiuntivo del 10/2/2010 repertorio 96/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di

Contro

Iscrizione contro del 5/11/2014

Registro Generale 13555 – Registro Particolare 2233.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo del 29/10/2014 repertorio 517/6114.

Immobile in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra.

A favore di

Contro

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quot a	regime	nominativo	quota	regime	---
30/7/01	20/10/03	10264	20/10/03			Piena proprietà			Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Buontalenti 110 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05			Piena proprietà			Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Buontalenti 110 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09			Piena proprietà			Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Buontalenti 110 Conferimento beni in Società

Si attesta la continuità delle trascrizioni.

DESCRIZIONE DEL BENE:



Il fondo commerciale oggetto di stima è posto in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nel periodo 1970/73, elevato per sette piani fuori terra composto da fondi commerciali a piano terra, appartamenti e uffici ai piani superiori aventi accesso dal vano scale, e ascensore, condominiale collegati direttamente con il porticato ad uso pubblico posto a piano terra.

Il fondo della [REDACTED] è costituito da un vano di vendita con servizio igienico e un soppalco sovrastante la zona di vendita stessa, la superficie commerciale è di mq. 19,00 e il soppalco misura mq. 12,00.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale il fondo si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati anche se buona parte sono coperti dagli arredi per l'esposizione dei prodotti in vendita
- Rivestimento delle pareti del w.c. con piastrelle di tipo commerciale.
- Pavimenti in ceramica di di tipo commerciale.
- Infissi esterni in alluminio e vetro e serranda metallica di ingresso.

Il grado di finitura di tipo normale ed è da considerarsi in normale stato di conservazione.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in normali condizioni di conservazione anche data l'epoca di costruzione, in mediocri condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiali in generale.

Quindi per il fondo non si prevedono importanti spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, e revisione serramenti, ecc.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in normali condizioni di conservazione.

Confini: Altro fondo di Via Buontalenti n. 108, affaccio sui portici di Via Buontalenti, altro fondo di Via Buontalenti 112.

Certificazione energetica:

Nel contratto di cessione dell'attività del 31/10/2016 non viene menzionata la Classe Energetica però prendendo in esame la tipologia costruttiva, il grado di finitura delle chiusure esterne e l'epoca di costruzione si ritiene di ipotizzare che il bene potrebbe essere classificato nella Classe Energetica "G".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza, è elevato per sette piani fuori terra composto da unico ingresso collegato direttamente con i portici di Via Buontalenti con fondi commerciali a piano terreno ed abitazioni ai piani superiori.

La tipologia edilizia adottata di tipo residenziale è tipica dell'epoca di costruzione degli anni '60/70 come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 6/7 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo.

Come detto l'edificio è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in cemento armato, solai in laterizio e calcestruzzo, scala condominiale in cemento armato con gradini rivestiti in marmo naturale, copertura piana non praticabile opportunamente impermeabilizzata.

Le facciate poste su strade pubbliche si presentano in scadente stato di conservazione e di manutenzione.

Dal disegno architettonico i prospetti presentano un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza a parte le riquadrature delle finestre che danno movimento ai prospetti che sono privi di sporgenze (balconi ecc.) finestre protette da avvolgibili in materiale plastico di colore chiaro.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi bisognose di importanti opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di stima è accessibile direttamente dai portici di Via Buontalenti.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato al centro città nella zona denominata dei mercati per cui sono presenti a pochi passi tutti i prodotti al dettaglio con tutte le principali attività merceologiche e tutte le tipologie alimentari.

Gli edifici presenti nella zona hanno tutti caratteristiche simili con fondi commerciali a piano terra e abitazioni/uffici ai piani superiori.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.



In conclusione si ritiene che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare per un appartamento in normali condizioni manutentive sia da considerarsi sufficiente anche se nella zona durante la giornata non è facile trovare parcheggio per l'auto.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (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.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 1.150,00/1.200,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Fondo in Livorno Via Buontalenti n. 11, piano terra, composto da locale di vendita oltre a soppalco.

- Fondo mq. 31,00

- Stato manutentivo normale.

- Classe energetica "G" (ipotizzata).

- COMPARABILE N. 1:

- Fondo commerciale in Livorno Via della Rondinella n. 2, piano terra.

- Superficie mq. 45,00

- Stato manutentivo buono

prezzo € 50.000,00

- Valore a mq. ≈ € 1.100,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Fondo in Livorno Via del Fante n. 20, piano terra.

- Superficie mq. 110,00
- Stato manutentivo normale prezzo € 125.000,00
- Valore a mq. ≈ € 1.150,00
- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 3:

- Fondo in Livorno Via Buontalenti n. 136, piano terra.
- Superficie mq. 110,00
- Stato manutentivo normale prezzo € 145.000,00
- Valore a mq. ≈ € 1.300,00
- Classe energetica "G".

L'applicazione del M.C.A. prevede "aggiustamenti" sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Dall'esame dei tre comparabili presi in considerazione si rileva che il prezzo unitario a mq. medio è di circa € 1.150,00/1.200,00 in particolare il primo e il secondo si avvicinano per caratteristiche al nostro Subject, in conclusione si ritiene equa una valutazione unitaria a mq. di € 1.200,00 valutando la comodità dei clienti che possono visionare la merce passeggiando lungo i portici coperti.

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di circa € 30.000,00.

In conclusione per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti,



distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 1.200,00 a mq. considerando che l'unità abitativa che nella sua complessità si presenta in normali condizioni manutentive con una discreta commerciabilità.

Per il soppalco si ritiene di dare un unico valore commerciale a corpo di € 8.200,00.

Valore di stima:

Fondo Commerciale	mq 19,00 x €/mq. 1.200,00 = € 22.800,00
Soppalco	a corpo € <u>8.200,00</u>
Totale	€ 31.000,00

Il fondo commerciale posto in Livorno Via Buontalenti n. 110, piano terra, ha il più probabile valore di mercato di € **31.000,00 (Euro Trentunomila/00)**.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.
- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 31.000,00
Detrazione 10 %	€ - 3.100,00
Detrazione per spese condominiali insolute	€ - 1.540,70
Detrazione spese di ripristino	€ - 8.500,00



Valore a base d'asta



€ 17.859,30 ≈ € 17.850,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 110, ha il più probabile valore di base d'asta di € 17.850,00 (Euro Diciassettemilaottococinquanta/00).



Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005163273b9979555d1e6a7d4680

