

## TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott. Emilia Grassi

Esecuzione Immobiliare n° 194/2023



Promossa da: [REDACTED] (patrocinante Avv. [REDACTED])  
contro: [REDACTED]

- Tecnico stimatore: Geom. Giacomo Puccioni
- Data giuramento: 19/12/2023
- Udienza: 11/07/2024

### LOTTO UNICO

*PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERZO  
DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI LIVORNO, VIA DONNINI n. 146.*

### PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott. Emilia Grassi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in data 15/12/2023, il sottoscritto Geom. Giacomo Puccioni, nato a Pontedera (PI) il 14/08/1962, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 830, associato in Studio Tecnico Geo3 con sede in Rosignano Solvay (LI) via Marsala n° 2/a, ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile.

L'Istituto Vendite Giudiziarie, è stato nominato Custode dell'immobile pignorato.

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente.

### RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da:

- un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato composto da altre unità immobiliari di civile abitazione, posto al piano terzo e composto al suo interno da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un disimpegno, un bagno, un balcone ed un piccolo ripostiglio a cui si accede dal balcone ed al piano seminterrato da un locale cantina, il tutto in Comune di Livorno, Via Donnini n. 146.

L'appartamento sopra descritto è pervenuto in proprietà all'esecutato, in virtù dell'atto



di compravendita rogato Notaio Giovannini Gianluca del 13/11/2009, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 16/11/2009 ai numeri 19513/11250.

L'appartamento in oggetto risultava essere di piena proprietà dei Signori [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita da [REDACTED] e [REDACTED]

### **ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

UBICAZIONE: Comune di Livorno, Via Donnini n. 146.

DATI CATASTALI APPARTAMENTO:

Foglio 21 particella 2796 sub 607 categoria A/3, classe 3°, vani 5,5, Rendita Catastale € 355,06, piano terzo e seminterrato.

CONFORMITA' EDILIZIA : NON conforme

CONFORMITA' CATASTALE: NON conforme

SOGGETTO PROPRIETARIO:

-

[REDACTED]  
nato a Livorno il 16/12/1975 codice fiscale [REDACTED]

DISPONIBILITA' DEL BENE: occupato dall'ex compagna dell'esecutato in forza di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare da parte del Tribunale di Livorno.

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti principali capitoli:

### **CAPITOLI DELLA PERIZIA**

- 1) *Identificazione Catastale.*
- 2) *Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.*
- 3) *Inquadramento urbanistico e Vincoli.*
- 4) *Storico ventennale dei Trasferimenti immobiliari e Trascrizioni.*
- 5) *Iscrizioni gravanti sul bene.*
- 6) *Posizione giuridica del bene.*
- 7) *Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.*
- 8) *Disciplina Fiscale del Trasferimento.*
- 9) *Descrizione del bene.*



- 10) *Caratteristiche della zona.*  
11) *Vincoli condominiali.*  
12) *Prelazione.*  
13) *Stima del bene. Principi generali.*  
14-A) *Determinazione del Valore di Mercato.*  
14-B) *Determinazione del Valore Base d'Asta.*  
15) *Conclusioni.*



**1) Identificazione Catastale.**

Il bene oggetto della presente, in ditta al [REDACTED] è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 21 particella 2796 sub 607, categoria A/3, classe 3°, vani 5,5, R.C. 355,06.

Si precisa che il suddetto bene, a seguito di modifica dell'identificativo avvenuto in data 22/02/2008 era precedentemente identificato al Foglio 21 particella 1080 sub 7.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 24/07/2009 non rappresenta lo stato di fatto dell'immobile, ed è difforme allo stato dei luoghi per le seguenti modifiche: demolizione di porzione di muratura all'interno della cucina costituente una rientranza sulla parete di separazione con il vano scale condominiale e allineamento della parete di separazione tra la cucina e l'ingresso in corrispondenza del collegamento tra l'ingresso ed il soggiorno.

**2) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è risultato che l'appartamento in oggetto è stato interessato da una pratica edilizia DIA presentata dal precedente proprietario [REDACTED] in data 02/12/2003 protocollo n. 96549 e variante finale depositata contestualmente alla comunicazione di fine lavori in data 04/08/2006, prot. n. 62299.

Il fabbricato di cui l'appartamento e la cantina in oggetto fanno parte è provvisto di Abitabilità n. 158 del 04.09.1953 ed a seguito delle modifiche di cui alla DIA sopra citata non è stato necessario depositare una nuova attestazione di abitabilità

L'elaborato grafico di cui alla pratica edilizia di cui sopra, NON corrisponde allo stato di fatto dell'appartamento e la modifica accertata tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato sono le seguenti:

- demolizione di porzione di muratura all'interno della cucina costituente una rientranza



sulla parete di separazione con il vano scale condominiale;

- allineamento della parete di separazione tra la cucina e l'ingresso in corrispondenza del collegamento tra l'ingresso ed il soggiorno.

Stante quanto sopra, l'aggiudicatario, vista l'entità e la tipologia delle difformità accertate, si ritiene possa depositare presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno una Pratica Edilizia a sanatoria delle opere realizzate ai sensi della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i.

Si dovrà inoltre provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento, mediante deposito presso l'Agenzia del Territorio di Livorno dei relativi atti.

Il costo stimato per la sanatoria delle citate opere comprensivo di spese tecniche, sanzioni, oneri concessori e diritti, nonché per gli aggiornamenti planimetrici catastali, può essere valutato in €. 3.000,00 circa compreso IVA.

### **3) Inquadramento urbanistico e Vincoli.**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale del Comune di Livorno, l'immobile ricade nei seguenti tessuti:

- UTOE 4A tra la circonvallazione e la ferrovia
- Area Normativa : aree di impianto storico borghi (art. 11);
- Gruppo di Edifici: n. 5 Edifici recenti (art. 7)

L'immobile Non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 (ex1497/39), Non è inserito negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39), inoltre l'area su cui insiste l'immobile Non risulta soggetta al Vincolo Idrogeologico.

### **4) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sui beni oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni.

- a) Atto Giudiziario** di pignoramento immobiliare del 27/10/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/12/2023 al n. 20656 di registro generale e n. 14638 di registro particolare, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 e contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.



- b) **Atto Giudiziario** provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/02/2023 al n. 1806 di registro generale e n. 1291 di registro particolare, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- c) **Atto di Compravendita** del 13/11/2009, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/11/2009 al n. 19513 di registro generale e n. 11250 di registro particolare, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.
- d) **Atto di Compravendita** del 30/10/2003, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/11/2003 al n. 19031 di registro generale e n. 10914 di registro particolare, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

#### **5) Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio gravano le seguenti Iscrizioni,

- a) **Iscrizione** del 16/11/2009 registro generale n. 19514 e registro particolare n. 4392 per la complessiva somma di €. 155.000,00 (Capitale) e 310.000,00 (ipoteca), di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, sull'appartamento posto in Comune di Livorno, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 2796, sub 607.

#### **6) Posizione giuridica del bene.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere in piena proprietà di Daini Leonardo; alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 02/02/2024 unitamente ad un collaboratore ed al custode Dott. Marco Voglini (IVG), questo risultava OCCUPATO DALLA COMPAGNA DELL'ESECUTATO IN FORZA DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE DA PARTE DEL TRIBUNALE DI LIVORNO.

In relazione alla presenza di contratti di locazione, è stato eseguito un accertamento



presso l'Agenda delle Entrate di Livorno ed è emerso che alla data del 12.03.2024 non ci sono contratti di affitto in essere.

Il bene per la sua natura e consistenza non risulta divisibile, pertanto si dovrà procedere alla vendita di tutta l'intera proprietà dell'esecutato.



### **7) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze. Lo scrivente, vista la natura e consistenza dei beni, procede con la formazione di un lotto unico.

### **8) Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Trattandosi di bene in proprietà a persona fisica, il trasferimento è soggetto al regime di imposta di registro.

Il bene ricade nella categoria catastale per la quale vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

### **9) Descrizione dei beni.**

L'appartamento è ubicato al terzo piano di un fabbricato residenziale di complessivi tre piani oltre al piano terreno-rialzato. L'ingresso che consente l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite vano scale comune dal civico n. 146 di Via Donnini. L'accesso dalla detta via avviene da un portoncino in alluminio e vetro, dove tramite un piccolo disimpegno si raggiunge la scala di collegamento ai piani degli appartamenti ed al piano seminterrato dove si trovano le cantine. L'appartamento è composto da Ingresso di mq. 3,70, Soggiorno di mq. 116,83, Cucina di mq. 7,84, Disimpegno di mq. 2,40, Camera di mq. 11,66, Bagno di mq. 5,33, Camera di mq. 14,37 e Ripostiglio di mq. 0,51, per una superficie utile interna complessiva di mq. 53,13 ed una superficie lorda di mq. 73 circa. Oltre a quanto descritto completano la consistenza dell'U.I. un Balcone di mq. 5,74 a cui si accede dall'appartamento ed una cantina al piano seminterrato di mq. 8,75.

L'appartamento confina su un lato con il vano scala condominiale ed altro appartamento di civile abitazione, su un altro lato con altro appartamento, mentre gli altri due lati si affacciano su via Donnini. L'edificio di cui l'appartamento fa parte ha due lati in aderenza ad altri immobili.

All'interno l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Le pareti sono



intonacate e verniciate. I pavimenti sono con piastrelle in monocottura completi di idoneo battiscopa, come pure il bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. La cucina è parzialmente piastrellata sulle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in PVC con vetro camera. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio. Il portone di accesso all'appartamento è di tipo blindato.

L'unità immobiliare è allacciata al civico acquedotto ed è provvista di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano con elementi radianti in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti e placche ordinarie e provvisto di quadro elettrico dotato di interruttore differenziale.

Un apparecchio citofonico consente la comunicazione con l'esterno e l'apertura del portoncino al piano terreno.

#### EDIFICIO E PARTI COMUNI

Il fabbricato si presenta con pareti esterne in muratura intonacata e pitturata, il cui stato di manutenzione risulta buono. La copertura dell'edificio è a falde inclinate e da quanto è stato possibile vedere dall'esterno l'aggetto di gronda sembra essere in buone condizioni.

L'immobile è sprovvisto di ascensore.

#### **10) Caratteristiche della zona.**

L'immobile di cui il bene in oggetto fa parte, è posto in un quartiere popolare della città, con alta densità di popolazione. La Via Donnini è una strada a medio scorrimento di traffico e l'immobile in oggetto si trova in uno spazio interno in cui sono presenti anche parcheggi pubblici di libera sosta. Da qui è facilmente raggiungibile il centro cittadino. La zona è particolarmente servita da esercizi commerciali di vicinato di ogni genere.

#### **11) Vincoli Condominiali.**

A seguito di richiesta all'Amministratore di Condominio è emerso che non vi sono spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla stima. L'amministratore di Condominio trasmette una nota in cui le quote dovute per le spese fino al 31.03.2024, sono pari a €. 1.006,00, quale somma delle quote di Daini e Raimondi per conguagli e prima rata che copre il primo trimestre.

#### **12) Prelazione.**



Il bene oggetto della procedura non rientra nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

### **13) Stima del bene – Principi generali.**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"* che in questo caso è duplice.

Ed infatti *"..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato."*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *".... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*



Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata* che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."*

#### **14-A) Determinazione del Valore di Mercato.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un



prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il **metodo del confronto di mercato** riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il **metodo finanziario** è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il **metodo dei costi** infine determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, **si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.**

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di



recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo sono soprattutto relative alla veridicità dei dati e alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che si basa sulla approfondita ricerca dei valori ricavati dalle offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili quali i vari borsini immobiliari.

Fra questi si deve citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che per sua natura è una fonte per offrire elementi all'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole, individuando alcune unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze, ma in considerazione dei prezzi di vendita dichiarati su alcuni contratti di compravendita, ed analizzato le relative consistenze ed altri elementi determinanti, si è ritenuto utilizzare due unità immobiliari situate nella stessa strada in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, di cui una nello stesso edificio, in quanto si considera possano



garantire una buona affidabilità, avendo tutti l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati comparabili) con l'u.i. oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamato subject), sono la data di compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici, il livello di piano ed il grado impiantistico.

#### COMPARABILE A

Atto di compravendita rogato Notaio Gianluigi De Paola del 07.11.2023, repertorio n. 11895, raccolta n. 9532, trascritto a Livorno il 10.11.2023 al n. 13613 di particolare, avente per oggetto un appartamento con annessa cantina in Livorno, Viale Ugo Foscolo n. 44, posto al piano secondo, avente l'appartamento una superficie utile di mq. 64,00 e la cantina di mq. 6,00.

Foglio 21, Particella 1477 sub 615 Viale Ugo Foscolo n. 44, Cat. A/3, Classe 4, Vani 5,5, R.C. €. 426,08.

Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 120.000,00

#### COMPARABILE B

Atto di compravendita rogato Notaio Roberta Cocchini del 20.11.2023, repertorio n. 83455, raccolta n. 13573, trascritto a Livorno il 22.11.2023 al n. 14162 di particolare, avente per oggetto un appartamento con annessa cantina in Livorno, Via Donnini n. 104, posto al piano terzo, avente l'appartamento una superficie utile di mq. 65,00 e la cantina di mq. 11,00.

Foglio 21, Particella 2798 sub 607 Via Donnini n. 104, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5, R.C. €. 322,79 (l'appartamento)

Foglio 21, Particella 2798 sub 608 Via Donnini n. 104, Cat. C/2, Classe 8, mq. 11, R.C. €. 43,74 (la cantina)

Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 130.000,00

#### COMPARABILE C

Atto di compravendita rogato Notaio Paolo Alfieri del 27.02.2024, repertorio n. 3728, raccolta n. 2953, trascritto a Livorno il 28.02.2024 al n. 2467 di particolare, avente per oggetto un appartamento con annessa cantina in Livorno, Via Donnini n. 102, posto al piano secondo, avente l'appartamento una superficie utile di mq. 79,00 e la cantina di mq. 16,00.

Foglio 21, Particella 2798 sub 24, Via Donnini n. 102, Cat. A/3, Classe 4, Vani 7, R.C. €. 542,28,



Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 157.000,00

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- DATA Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,5 %.
- SUPERFICI Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Utile Netta). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- SERVIZI IGIENICI Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'abitabilità e quella di stima, il risultato è stato quindi pari a €. 2000,00.
- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato scadente ad uno stato normale. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq..

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato sulla tabella 4, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

Il valore della piena ed intera proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e pari ad €. 135.000,00.

Tale importo dovrà essere decurtato del costo stimato per la rimessa in pristino delle difformità edilizie riscontrate, valutato in €. 3.000,00 circa.

Valore di mercato €. 135.000,00 - €. 3.000,00 = €. 132.000,00

#### **14-B) Determinazione del Valore Base d'Asta.**

Per le valutazioni già espresse, ed in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti ad una vendita all'asta e considerato che per definizione il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di una adeguata promozione commerciale. Specificatamente per

l'immobile in oggetto, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato per la vendita forzata, che si ritiene congruo quantificare nel 12%, da cui:

VALORE DI MERCATO	€. 132.000,00
Detrazione 12%	- €. 15.840,00
Somma	€. 116.160,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA (arrotondato)</b>	<b>€. 116.000,00</b>

#### 14 ) Conclusioni.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato €. 132.000,00

- Valore Base d'Asta €. 116.000,00

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta quantificato in €. **116.000,00** (Euro centosedicimila /00)

Il sottoscritto specifica infine che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), marzo 2024

Il Tecnico



Allegati:

- 1) Fascicolo Riassuntivo
- 2) Quesito G.d.E
- 3) Agenzia delle Entrate – Territorio Catasto di Livorno



Visura storica – Planimetria Catastale

- 4) Agenzia delle Entrate – Serv. Pubblic. Immob. Livorno  
Visure Iscrizioni/Trascrizioni
- 5) Prospetto continuità trascrizioni
- 6) Elaborato grafico Stato Autorizzato e Stato Attuale.
- 7) Dichiarazione dell'occupante;
- 8) Verbale di sopralluogo;
- 9) Documentazione fotografica.
- 10) Dichiarazione Agenzia Entrate – Affitto
- 11) Estratto Conto Amministratore di Condominio
- 12) Tabelle per MCA
- 13) Ricevute invio Relazione con allegati all'esecutato e al creditore procedente.

