

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOT.SSA GRASSI EMILIA

Esecuzione Immobiliare n° 20/2024

- *Promossa da:*

[REDACTED]

- *contro:*

[REDACTED]

Esperto stimatore:

Dott. Ing. [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI FONDO, CON DESTINAZIONE D'USO DI MAGAZZINO sotto l'aspetto urbanistico, ubicato nel COMUNE DI LIVORNO, Via Giuseppe Garibaldi n. 258, posto al piano terreno di maggior fabbricato; l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio di Mappa n. 19 Particella n. 15 Subalterno n. 13.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PIENA PROPRIETA' DI FONDO, CON DESTINAZIONE D'USO DI MAGAZZINO sotto l'aspetto urbanistico, ubicato nel COMUNE DI LIVORNO, Via Giuseppe Garibaldi n. 258, posto al piano terreno di maggior fabbricato; l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio di Mappa n. 19 Particella n. 15 Subalterno n. 13.

1) **Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.**

Bene immobile costituito da un fondo, con destinazione d'uso di magazzino sotto l'aspetto urbanistico, ubicato nel Comune di Livorno, Via Giuseppe Garibaldi n. 258, posto al piano terreno di maggior fabbricato.

Il fondo è composto da un unico vano suddiviso in sei locali direttamente comunicanti in serie fra loro, anti-bagno e bagno, chiostra, ripostiglio e veranda.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di LIVORNO nel Foglio 19 Particella 15 Subalterno 13, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 92 m², Dati di superficie: Totale: 97 m², Rendita catastale di Euro 2.926,86.

2) **Valore di Stima e Prezzo Base**

Valore di mercato: € 128.000,00

Valore a base d'asta: € 115.000,00

3) **Stato di occupazione dell'immobile.**

Il Fondo è in possesso della proprietà e non risultano attività in corso.

4) **Esistenza di eventuali abusi edilizi.**

Come descritto in relazione, si rilevano alcune difformità interne ed un abuso esterno.

- Per quanto concerne modifiche interne non regolarizzate, risulta demolita la parete divisoria interna riportata negli elaborati grafici agli atti che separa le parti denominate "fondo" e "retro-fondo", risultano realizzate con molta probabilità alcune contropareti e le dimensioni interne del servizio igienico risultano leggermente diverse in lunghezza di quanto riportato in atti in quanto è di maggior spessore la parete di separazione tra bagno ed anti-bagno; risulta assente la porta di comunicazione tra bagno ed anti-bagno.



Per quanto concerne la data delle difformità riscontrate, lo stato dei luoghi e dei materiali, è ragionevole presumere che le medesime siano presenti da ben oltre venti anni.

- Per quanto concerne l'abuso esterno, è stata realizzata nella chiostra una veranda, per la quale è stata presentata Richiesta di Sanatoria Edilizia Prot. 10083 del 06.03.1995, ad oggi non ancora definita come riportato in Relazione, con abuso dichiarato realizzato nell'anno 1993.

5) Continuità Trascrizioni nei venti anni prima della trascrizione del pignoramento

Il bene immobile risulta essere in piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto alla società per acquisto fattone da PICCINI GIUSEPPE, con atto Dott. Alfieri Francesco, notaio in Livorno, in data 27 Dicembre 1993, Repertorio n. 74583, Raccolta n. 19073, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 29 Dicembre 1993, al n. 13317 del Registro Generale ed al n. 8965 del Registro Particolare.

6) Cause ostative alla vendita.

Non risultano cause ostative alla vendita.



Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED] esercente la libera professione con Studio Tecnico in Bibbona (LI), [REDACTED] nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe in data 15.03.2024, accettava l'incarico e prestava giuramento con invio telematico in data 19.03.2024.

Il G.d.E. ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

A) **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:
 - a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare: i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso L'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.09.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;
 - b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;
2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
3. a dare avviso al G.E. (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini ed i dati catastali;
5. a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;
6. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà

sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltramento alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria;

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
 8. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
 9. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
 10. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
 11. depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.
- B) REDIGA** quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:
1. all'individuazione dei beni (vedasi punto A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
 2. all'indicazione dei dati catastali e di tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;
 3. alla indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore);

5. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005;

6. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

7. alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.;
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata, l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

C) **INDICHI** l'esperto nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi**

Bene immobile costituito da un fondo, con destinazione d'uso di magazzino sotto l'aspetto urbanistico, ubicato nel Comune di Livorno, Via Giuseppe Garibaldi n. 258, posto al piano terreno di maggior fabbricato.

Il fondo è composto da un unico vano suddiviso in sei locali direttamente comunicanti in serie fra loro, anti-bagno e bagno, chiostra, ripostiglio e veranda.

Il fondo confina con Via Giuseppe Garibaldi, proprietà Bianchi, proprietà Cinotti, salvo se altri e più precisi confini.

Il bene immobile risulta essere in piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto alla società per acquisto fattone da PICCINI GIUSEPPE, con atto Dott. Alfieri Francesco, notaio in Livorno, in data 27 Dicembre 1993, Repertorio n. 74583, Raccolta n. 19073, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 29 Dicembre 1993, al n. 13317 del Registro Generale ed al n. 8965 del Registro Particolare.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

-L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di LIVORNO nel Foglio 19 Particella 15 Subalterno 13, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 92 m², Dati di superficie: Totale: 97 m², Rendita catastale di Euro 2.926,86.

Indirizzo: Via Garibaldi n. 256 piano: T

L'Unità Immobiliare è intestata per la piena proprietà a [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Livorno.

- La planimetria catastale agli atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, tranne per la rappresentazione in planimetria di una parete di separazione tra le porzioni di unità immobiliare denominate "fondo" e "retro-fondo", che risulta demolita.

- Per quanto concerne l'indirizzo il civico corretto è il n. 258.



- Per quanto concerne la proprietà, la intestazione corretta è [REDACTED]

- Per quanto concerne la Categoria Catastale C/1 e la consistenza si riportano le seguenti considerazioni.

- Nell'atto di provenienza del 27 Dicembre 1993 è riportato quanto segue:

“Quanto venduto meglio risulta graficamente rappresentato nella planimetria che, previo esame ed approvazione delle parti e firma delle stesse e di me notaio, al presente atto si allega sotto la lettera “C” per formarne parte integrante e sostanziale.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: partita 11097, foglio 19, mappale numero 15, derivato dalla fusione dei subalterni 1 e 2, con il nuovo subalterno, la consistenza ed i redditi che verranno attribuiti dall'U.T.E. di Livorno in dipendenza della denuncia di variazione catastale registrata in data 3 febbraio 1988 e classificata al n. 775/A.”

- A seguito di Variazione del 03.02.1988 in atti dal 19.09.1997 FUS (n. 775 A.1/1988) sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 19 Particella 15 Subalterno 1, di Categoria Catastale C/2, Classe 1, Consistenza 53 mq, e Foglio 19 Particella 15 Subalterno 2, di Categoria Catastale C/2, Classe 3, Consistenza 75 mq, che, per Fusione, hanno dato origine alla unità immobiliare Foglio 19 Particella 15 Subalterno 13, di Categoria Catastale C/2, Classe 3, Consistenza 128 mq; dalla Visura Storica risulta una Notifica al prot. n. 407 del 19.09.1997.

- Per quanto concerne la Categoria C/1, Classe 10, tale classificazione è stata attribuita a seguito di Variazione del 05.05.1995 Pratica n. 25121 in atti dal 02.03.2000 AMP (n. 12537.1/1995), con Ampliamento della unità immobiliare relativamente alla veranda nella chiostra, e con la rappresentazione di anti-bagno e bagno nella planimetria catastale; a seguito di tale variazione è stata cambiata la Categoria Catastale del fondo, da C/2 (magazzini e locali di deposito) a C/1 (negozi e botteghe), con la redditività relativa alla Classe 10; dalla Visura Storica risulta una Notifica al prot. n. 54958 del 20.04.2000.

La Categoria C/1, Classe 10, è stata attribuita sotto l'aspetto catastale relativamente all'utilizzo del fondo da parte della Società [REDACTED] che aveva ivi la sede legale, in Livorno, Via Garibaldi n. 258.

All'interno della Pratica Edilizia al protocollo N. 21780 del 15 Giugno 1993, descritta nella parte urbanistica, il Tecnico precisava quanto segue: “il fondo non verrà adibito a negozio di vendita, ma la prima parte con accesso dalla Via Garibaldi sarà utilizzata come esposizione

di macchine per ufficio ed il retro come magazzino. La ditta che occuperà il fondo esegue solo vendita all'ingrosso quindi fuori dai locali in oggetto".

Nella Visura Camerale si rileva quale attività esercitata nella sede legale dalla Società [REDACTED] "Vendita all'ingrosso di macchine, arredi e attrezzature per ufficio"

All'interno della Pratica di Condono Edilizio al protocollo N. 10083 del 6 Marzo 1995, descritta nella parte urbanistica, e relativa alla veranda, il Tecnico precisava quanto segue: "Destinazione d'uso precedente, corte esclusiva del magazzino, destinazione d'uso attuale, veranda ad esclusivo servizio del magazzino".

Per quanto concerne la variazione di Categoria Catastale del fondo, essa non risulta quindi aver fatto riferimento all'ambito urbanistico.

Non risulta alcuna Pratica Edilizia presso il Comune di Livorno di cambio di destinazione d'uso da Fondo ad uso magazzino (di cui alla Categoria Catastale C/2) a Fondo ad uso commerciale (di cui alla Categoria Catastale C/1); urbanisticamente la destinazione d'uso del fondo è ad uso magazzino, in quanto risultante dalla documentazione pregressa.

Ai fini urbanistici occorre far presente che né il DPR n. 380/2001 né la Legge Regionale Toscana n. 65/2014 hanno inquadrato la destinazione d'uso di "magazzino" fra le categorie funzionali.

L'art. 99 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 amplia le categorie funzionali rispetto a quelle previste dall'art. 23-ter del DPR n. 380/2001, introducendo nel comma 1, alla lettera c) "commerciale al dettaglio" ed alla lettera f) "commerciale all'ingrosso e depositi".

Per qualsiasi proposta di mutamento della destinazione d'uso del fondo già ad uso magazzino in base alle categorie funzionali occorrerà tener conto sia dell'art. 99 della LRT n. 65/2014 che prevede i "depositi" nelle categorie funzionali (e ove riterrei possa rientrare il magazzino in oggetto), sia degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, sia della disciplina di cui all'art. 98 della LRT n. 65/2014.

L'art. 99 comma 2 della LRT n. 65/2014 definisce il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale ed il mutamento della destinazione d'uso da una all'altra categoria funzionale.

L'art. 99 comma 4 bis della LRT n. 65/2014 definisce quando si ha mutamento della destinazione d'uso.

L'art. 20BIS – Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso- del Regolamento Edilizio del Comune di Livorno, riporta per le varie destinazioni d'uso un repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo.

Per il mutamento di destinazione d'uso occorre anche attenersi ad eventuali regole condominiali, ove fossero presenti al momento della richiesta di cambiamento.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

- Il fabbricato condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è di vecchia costruzione, ben anteriore al 01.09.1967.

Nel Piano Strutturale del Comune di Livorno, l'edificio ubicato in Via Giuseppe Garibaldi, del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è in Aree d'Impianto Storico - Borghi e si applica l'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Livorno, e nel Gruppo di Edifici con valore di immagine storico-ambientale (gruppo 3) di cui all'art. 7 Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Livorno

- Nell'atto di provenienza del 27 Dicembre 1993 è riportato quanto segue:

“- che la costruzione dell'immobile che forma oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che la situazione strutturale del fondo oggetto del presente atto risale ad epoca anteriore all'anno 1942;

- che non è stato effettuato alcun intervento edilizio sullo stesso per il quale sia necessaria autorizzazione licenza o concessione ma modifiche interne ai sensi e a norma dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.”

Per quanto riguarda la prima dichiarazione, il fabbricato del quale il fondo è porzione è inserito nelle Aree d'Impianto Storico - Borghi ed è quindi costruzione di epoca remota; la situazione strutturale interna del fondo, almeno per quanto riguarda la struttura verticale portante, ben visibile in sito, composta da archi e spallette in muratura, risulterebbe tipica delle costruzioni di epoca remota.

Per quanto riguarda la seconda dichiarazione, sulla base della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno, ho rilevato quanto segue: alla data dell'atto di provenienza, 27 Dicembre 1993, erano state presentate due Pratiche Edilizie per modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 mentre non era stata ancora rilasciata autorizzazione per i lavori relativamente ad una Pratica Edilizia presentata che prevedeva la riapertura di una finestra sul fronte, con modifiche di prospetto.

- Di riferimento per la verifica della rispondenza edilizia o conformità urbanistica, risultano quindi le seguenti pratiche edilizie:

- a) Pratica Edilizia Protocollo N. 21780 Anno 1993 (Modifica Prospetto).
- b) Pratica Edilizia Protocollo N. 22038 Anno 1993 (Art. 26 L. 47/85).

c) Pratica Edilizia Protocollo N. 42399 Anno 1993 (Art. 26 L. 47/85).

d) Pratica di Condono Edilizio L. 724/94 – Protocollo N. 10083 Anno 1995

Di seguito si riportano i contenuti delle suddette Pratiche Edilizie.

a) Pratica Edilizia Protocollo N. 21780 Anno 1993 (Modifica Prospetto).

In data 15 Giugno 1993 al prot. N. 21780 veniva protocollata una Pratica Edilizia con la Richiesta di Autorizzazione per “Ampliamento per Adeguamento Igienico e Modifica di Prospetto” sul fondo posto in Livorno, Via Garibaldi n. 258, piano terreno.

Veniva proposta la realizzazione di un servizio igienico nella chiostra ed il ripristino della finestra prospiciente sulla Via Garibaldi, già tamponata dall'esterno.

La Commissione Edilizia nella seduta del 01.12.1993, decisione n. 18, esprimeva parere favorevole alla riapertura della finestra purchè non abbia chiusura a sporgere (art. 65 R.E.) e parere contrario all'ampliamento in quanto non rispetta la distanza minima di 3.00 metri dal confine (art. 23 R.E.).

Il Sindaco del Comune di Livorno rilasciava la Autorizzazione n. 29 in data 13 Gennaio 1994 per la sola Modifica di Prospetto relativamente alla riapertura della finestra e purchè non abbia chiusura a sporgere.

A seguito di tale Autorizzazione è stata realizzata la finestra prospiciente su Via Garibaldi con infisso in alluminio e vetro, non a sporgere.

b) Pratica Edilizia Protocollo N. 22038 Anno 1993 (Art. 26 L. 47/85).

In data 17 Giugno 1993 al prot. N. 22038 veniva protocollata una Pratica Edilizia per Modifiche interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge N. 47 del 28.02.1985 alla unità immobiliare posta in Livorno, Via Garibaldi n. 258, costituita da Fondo con zona principale e retro, corredato da piccola corte esclusiva.

Nella Relazione di Asseveramento veniva dichiarato che le Modifiche interne erano consistenti in: demolizione di una parete di tramezzatura, rifacimento degli intonaci a civile, rifacimento pavimentazione, realizzazione di controsoffitto in cartongesso, realizzazione di nuovo impianto elettrico, tinteggiatura completa di pareti e soffitti.

c) Pratica Edilizia Protocollo N. 42399 Anno 1993 (Art. 26 L. 47/85).

In data 2 Dicembre 1993 al prot. N. 42399 veniva protocollata una Pratica Edilizia per Modifiche interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge N. 47 del 28.02.1985 alla unità immobiliare posta in Livorno, Via Garibaldi n. 258, costituita da Fondo con zona principale e retro, corredato da piccola corte esclusiva.

Nella Relazione di Asseveramento veniva dichiarato che le Modifiche interne erano consistenti in: realizzazione di due pareti di tramezzatura, relative al retro-fondo, al fine

di realizzare un piccolo bagno-wc con relativo anti-bagno; realizzazione di impianto idro-sanitario; rifacimento della pavimentazione, tinteggiatura completa delle pareti.

d)Pratica di Condono Edilizio L. 724/94 – Protocollo N. 10083 Anno 1995

La Pratica di Condono Edilizio Protocollo N. 10083 Anno 1995 mi è stata inviata per e.mail scannerizzata dall'Ufficio Edilizia Privata-Condono Edilizio del Comune di Livorno; in base a tale documentazione ricevuta si riportano le seguenti considerazioni.

In data 6 Marzo 1995 al prot. N. 10083 veniva protocollata la richiesta di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L. 724/94, per la veranda ubicata nella chiostra e realizzata nell'anno 1993.

A seguito di richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio in data 24.05.1996, inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 28.05.1996, che risulta ricevuta in data 29.05.1996, veniva depositata documentazione integrativa in data 26.11.1997.

Agli atti risulta l'attestazione relativa al pagamento di L. 619.200 per oneri concessori in unica soluzione in data 21.02.1995 ed una richiesta di conguaglio pari a Lire 184.598 in data 16.04.1998, della quale non è agli atti della pratica alcun invio con raccomandata con ricevuta di ritorno.

A seguito di richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio in data 23.02.1999, inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 20.03.1999, che risulta ricevuta in data 22.03.1999, non risulta depositata altra documentazione integrativa.

La richiesta di integrazione da parte dell'Ufficio in data 23.02.1999 era inerente l'originale dell'attestazione o copia della ricevuta di versamento del contributo concessorio in rata unica o per tutte le rate.

Non avendo ricevuto tale documentazione l'Ufficio Edilizia Privata-Condono Edilizio predisponendo una scheda per diniego in data 26.08.2004.

Agli atti risulta predisposto un Atto di diniego della domanda di sanatoria né datato né firmato, al termine del quale riporta anche che è ammesso ricorso giurisdizionale presso il Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento.

Tale Atto di diniego né datato né firmato, non risulta esser stato notificato.

Ad oggi quindi la Pratica di Condono Edilizio relativa alla veranda non risulta definita.

Per quanto concerne difformità edilizie ed abusi edilizi, si rileva quanto segue:

- Per quanto concerne modifiche interne non regolarizzate, risulta demolita la parete divisoria interna riportata negli elaborati grafici agli atti che separa le parti denominate "fondo" e "retro-fondo", risultano realizzate con molta probabilità alcune contropareti e

le dimensioni interne del servizio igienico risultano leggermente diverse in lunghezza di quanto riportato in atti in quanto è di maggior spessore la parete di separazione tra bagno ed anti-bagno; risulta assente la porta di comunicazione tra bagno ed anti-bagno.

- Per quanto concerne le modifiche interne non regolarizzate, risulta poter essere presentata una pratica di sanatoria edilizia per modifiche interne ai sensi art. 136 comma 2 lettera a) della L.R.T. 65/2014, cosiddetta C.I.L.A. in sanatoria o tardiva, che comporta, ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R.T. 65/2014, la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro; occorre posizionare la porta di comunicazione tra bagno ed anti-bagno, necessaria qualora si tengano distinti i due ambienti sulla base della normativa vigente d'igiene, in base alla destinazione d'uso dei locali.

Per quanto concerne la data delle difformità riscontrate, lo stato dei luoghi, i materiali ed il pessimo stato di manutenzione interno, è ragionevole presumere che tali difformità siano presenti da ben oltre venti anni.

- La veranda è abusiva ed è in corso una Pratica di Condonò Edilizio che di fatto non risulta definita a seguito della richiesta di integrazione di "originale dell'attestazione o copia della ricevuta di versamento del contributo concessorio in rata unica o per tutte le rate".

E' stato predisposto un Atto di diniego della domanda di sanatoria né datato né firmato, e non risulta esser stato notificato.

Occorre di fatto richiedere una definizione della Pratica di Condonò Edilizio relativa alla veranda.

Qualora la domanda di sanatoria fosse respinta, visto che la veranda non rispetta la distanza dai confini, con molta probabilità andrebbe demolita.

La veranda risulta completata nell'anno 1993.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nell'atto di provenienza del bene immobile alla Società [REDACTED]

[REDACTED] è riportato quanto segue:

"Art. 3 – Il descritto immobile viene venduto con ogni diritto annesso, azione e ragione, dipendenze, annessi e connessi, accessioni, accessori, pertinenze, con le relative ragioni condominiali che per legge, uso e destinazione possano ritenersi tali, nello stato di fatto e di diritto di cui si trova, ma libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli".

All'interno del fondo si nota a parete una tubazione, probabilmente dell'acqua, con diramazioni che potrebbero servire altre unità immobiliari.

Nel ripostiglio esterno è presente una tubazione di scarico al di sotto di balcone chiuso a veranda dell'appartamento posto superiormente, alla quale si innesta una tubazione che probabilmente è il proseguo della tubazione che esce dallo sbalzo posto al di sopra della copertura della veranda.

Il balcone chiuso a veranda dell'appartamento posto superiormente presenta un bocchettone di scarico nella chiostra.

Nella chiostra vi sono poi i diritti condominiali di legge per eseguire lavori alle facciate ed ai balconi che la interessano.

A.5. Stato di possesso

- Il sopralluogo al bene immobile è avvenuto con accesso consentito da liquidatore della Società [REDACTED]; non risulta attività all'interno del fondo.

- L' Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Livorno, ha comunicato in data 12 Agosto 2024, numero 66657 del registro ufficiale che, a seguito delle interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria a nome della Società [REDACTED], in qualità di dante causa, non risultano in corso contratti di locazione o comodato sul bene immobile.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L' Amministrazione del Condominio del quale è porzione il fondo posto in Livorno, Via Giuseppe Garibaldi n. 258, piano terra, ha comunicato quanto segue:

- per quanto riguarda le spese maturate nell'anno in corso e nell'anno precedente le rate ordinarie preventive, così dal 01/05/2023 al 01/09/2024 già scadute, sono pari ad un importo pari ad € 789,23;

- le rate straordinarie dello stesso periodo sono pari ad € 3.222,56;

- l'importo del debito pregresso a tale data ammonta ad € 11.039,43.

Quindi l'importo totale scaduto risulta essere pari a € 15.051,22.

I servizi centralizzati dei quali usufruisce l'unità immobiliare sono i seguenti:

assicurazione, canone unico, spese d'uso e amministrative verso terzi.



A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- La vendita è soggetta ad imposta di registro.
- Non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. N. 122/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 03.07.2024, sul bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI), Foglio di Mappa n. 19 Particella n. 15 Subalterno n. 13, non si rilevano pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, già Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 03.07.2024, sul bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI), Foglio di Mappa n. 19 Particella n. 15 Subalterno n. 13, risultano nel ventennio antecedente alla data del pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

• **Iscrizione d'ipoteca legale** in data 23 Marzo 2007 al n. 6218 del Registro Generale ed al n. 1832 del Registro Particolare, sulla piena proprietà del bene, a favore GERIT S.P.A., con sede in Livorno (LI), codice fiscale 00410080584, costituita per la somma complessiva di € 143.090,00 (Euro centoquarantatremilanovanta/00) di cui € 71.545,00 (Euro settantunomilacinquecentoquarantacinque/00) in linea capitale, e contr [REDACTED], con sede in Livorno (LI), [REDACTED].

(nella Sezione Urbana della nota di iscrizione viene indicato Foglio 775 Particella A Subalterno 88, dati che individuano il numero della Denuncia di Variazione Catastale del 03.02.1988 in atti dal 19.09.1997 dalla quale è derivata la unità immobiliare in oggetto e che si trovano indicati alla pag. 2 della Nota di Trascrizione dell'atto di provenienza, anziché Foglio 19 Particella 15 Subalterno 13).

• **Iscrizione d'ipoteca giudiziale** in data 15 Marzo 2011 al n. 4163 del Registro Generale ed al n. 882 del Registro Particolare, sulla piena proprietà del bene, a favore CONDOMINIO DI LIVORNO VIA GARIBALDI 250, con sede in Livorno (LI), codice fiscale 92044130497, costituita per la somma complessiva di € 15.000,00 (Euro quindicimila/00) di cui € 5.153,11 (Euro cinquemilacentocinquante/11) in linea capitale,

e contro [REDACTED] con sede in
Livorno (LI), [REDACTED].

(nella Sezione Urbana della nota di iscrizione viene indicato genericamente Foglio 19 Particella 15).

Relativamente a tale formalità risulta una Annotazione per Restrizione di Beni in data 30 Ottobre 2020, al n. 15427 del Registro Generale ed al n. 2403 del Registro Particolare.

Nella annotazione viene indicato quale valore degli immobili liberati € 22.000,00 e nella Sezione Urbana il Foglio 19 Particella 15 Subalterno 608 e non il Subalterno 13 che individua il bene immobile oggetto di stima.

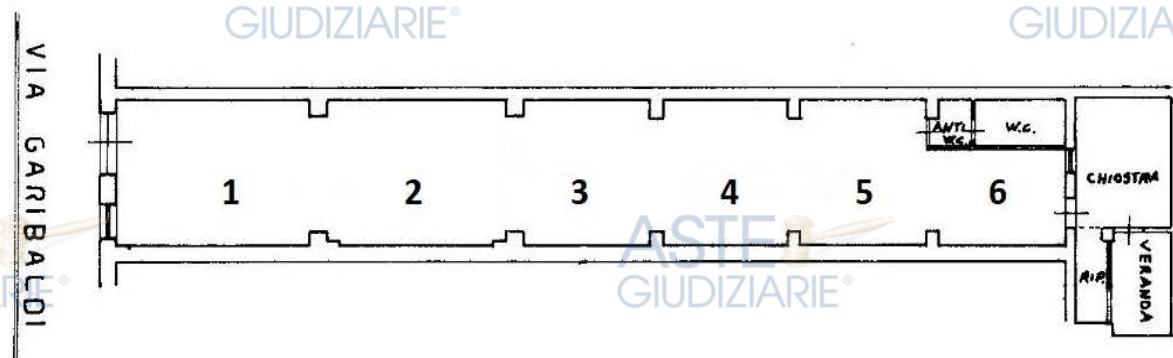
• **Trascrizione di pignoramento immobiliare** in data 7 Febbraio 2024 al n. 1993 del Registro Generale ed al n. 1450 del Registro Particolare, sulla piena proprietà del bene a favore CONDOMINIO DI LIVORNO VIA GARIBALDI 250, con sede in Livorno (LI), codice fiscale 92044130497, e contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Livorno (LI), [REDACTED].

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi di bene immobile costituito da un fondo, con destinazione d'uso di magazzino sotto l'aspetto urbanistico, posto al piano terreno di maggior fabbricato ed ubicato nel Comune di Livorno, Via Giuseppe Garibaldi n. 258.

Il fondo è composto da un unico vano suddiviso in sei locali direttamente comunicanti in serie fra loro, anti-bagno e bagno, chiostra, ripostiglio e veranda, come meglio rappresentato nella pianta sotto riportata.



I sei locali comunicano in serie fra loro tramite aperture ad arco con spallette laterali in muratura portante.

Da Via Giuseppe Garibaldi si accede al primo locale (N. 1), dotato di porta-finestra e di finestra che si affaccia sulla via medesima.

I primi due locali (N. 1 e N. 2) costituiscono la prima parte, che negli elaborati grafici agli atti e nella planimetria catastale viene denominata "fondo", mentre gli altri quattro locali (N. 3, N. 4, N. 5 e N. 6) costituiscono la seconda parte, che negli elaborati grafici agli atti e nella planimetria catastale viene denominata "retro-fondo".

Negli elaborati grafici agli atti e nella planimetria catastale la separazione tra "fondo" e "retro-fondo" avviene tramite una parete divisoria con porta di comunicazione; tale parete risulta demolita ed in sito la separazione tra "fondo" e "retro-fondo" avviene tramite arredi, con porta di comunicazione ivi inserita.

I primi due locali (N. 1 e N. 2), costituenti la parte già utilizzata ad esposizione, sono in buono stato di conservazione e presentano pavimentazione in piastrelle, battiscopa, controsoffitto in cartongesso, pareti tinteggiate a civile, una unità interna di climatizzazione di tipo split per ogni locale.

Visto che la larghezza dei due locali è inferiore a quella nominale di 4,10 m riportata negli elaborati grafici agli atti, circa 3,88 m il primo locale e circa 3,93 m il secondo locale, si presume che in adiacenza ad alcune pareti laterali siano state posizionate contropareti.

Su una parete vi sono macchie di umidità di risalita mentre nel controsoffitto del secondo locale risultano rotti alcuni pannelli in cartongesso probabilmente da infiltrazioni di acqua, che non risultano in atto.

Nel primo locale, sulla sinistra per chi entra nel fondo, è presente un contatore ENEL, un quadro elettrico ed una probabile centralina d'allarme.

Attraverso la porta inserita negli arredi di separazione, si entra nel "retro-fondo", composto da quattro locali.

Le pareti del "retro-fondo" risultano in pessimo stato di manutenzione, presentando estesi degradi della tinteggiatura e dell'intonaco; si rileva in alcune zone umidità di risalita.

I locali sono controsoffittati ed in alcune zone vi è un pessimo stato di manutenzione; si rilevano alcune macchie di umidità a soffitto, probabilmente da infiltrazioni di acqua, che non risultano in atto.

Nel locale N. 5 è crollata una porzione di controsoffitto, in malta di calce e/o cemento e rena, posto al di sotto di solaio, ove si evidenziano travicelli e mezzane.



Nel locale N. 6 è crollata una porzione di controsoffitto, in malta di calce e/o cemento e rena, posto al di sotto di solaio, ove si evidenziano travicelli e mezzane.

Niente si può dire su eventuali nuovi crolli di altre porzioni di controsoffitto, né sulla stabilità dei solai a travicelli con mezzane interposte.

I locali presentano pavimenti in piastrelle e battiscopa alle pareti, ove visibili, in quanto sono presenti scaffalature e materiale vario.

Visto che la larghezza del locale N. 5 è inferiore a quella nominale di 4,10 m riportata negli elaborati grafici agli atti, circa 3,99 m, si presume che in adiacenza ad una parete laterale sia stata posizionata una controparete.

Dalla stanza N. 5, attraverso porta in legno, si accede all'anti-bagno direttamente comunicante con il bagno; anti-bagno e bagno hanno il pavimento in piastrelle e sono rivestiti con piastrelle alle pareti fino ad una certa altezza.

Nell'anti-bagno è presente il lavabo mentre nel bagno è presente il w.c. ed il piatto doccia; sulla parete principale laterale del bagno è ubicato un boiler mentre sulla parete perimetrale è ubicato un aspiratore; sul pavimento è evidente un vecchio sversamento dal w.c.

Gli infissi finestra e porta-finestra dell'unità immobiliare, presenti sul fronte e sul retro, sono in alluminio e vetro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di unità di climatizzazione, di impianto idraulico e di scarico. Nulla si può dire sulla funzionalità di tali impianti.

Il ripostiglio esterno è aperto sul fronte, ha il pavimento al rustico e presenta come chiusura superiore il balcone chiuso a veranda dell'appartamento posto superiormente a piano primo, che ha l'intradosso in pessimo stato di manutenzione

Le pareti del ripostiglio sono in pessimo stato di manutenzione con degni della tinteggiatura e dell'intonaco; il ripostiglio comunica direttamente con la veranda.

All'interno del ripostiglio è presente un tubo di scarico che esce dal suddetto balcone chiuso a veranda e nel quale si innesta un altro tubo, che dovrebbe essere quello che esce dallo sbalzo situato al di sopra della veranda.

La veranda è delimitata sul fronte da infisso in plastica trasparente e alluminio, nel quale è stata ricavata una porta, lateralmente da murature in pessimo stato di manutenzione con degni della tinteggiatura e dell'intonaco e superiormente da pannelli; il pavimento è al rustico.

La chiostra è delimitata da pareti intonacate in pessimo stato di manutenzione con degni della tinteggiatura e dell'intonaco ed è parzialmente coperta da balcone chiuso a veranda

dell'appartamento posto superiormente al piano primo, che ha l'intradosso in pessimo stato di manutenzione.

Il pavimento della chiostra è al rustico e presenta un pozzetto di raccolta acqua.

Sul muro esterno del "retro-fondo" sono ubicate n. 3 unità esterne di condizionamento e su una parete di confine della chiostra è presente una pila.

Le superfici utili interne dei locali, s.u., risultano di massima le seguenti, o quante ne siano in effetti: locale N. 1, s.u. circa 21,9 mq, locale N. 2, s.u. circa 20,2 mq, locale N. 3, s.u. circa 15,0 mq, locale N. 4, s.u. circa 14,5 mq, locale N. 5, s.u. circa 14,3 mq, locale N. 6, s.u. circa 9,6 mq.

Per quanto concerne la superficie di pavimento complessiva occorre sommare le superfici al di sotto degli archi.

L'anti-bagno ha una superficie utile di circa 1,2 mq ed il bagno una superficie utile di circa 3.1 mq, o quante ne siano in effetti.

La veranda, per la quale è stata presentata richiesta di sanatoria edilizia, ha superficie da condonare dichiarata di 5,16 mq.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato condominiale del quale fa parte il bene immobile in oggetto è su tre piani fuori terra ed è composto da appartamenti ai piani primo e secondo e da fondi a piano terra.

Il fabbricato ha la struttura verticale in muratura portante ed è di remota costruzione.

Lo stato di manutenzione della facciata su Via Giuseppe Garibaldi è mediocre.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

Il fabbricato condominiale del quale fa parte il bene immobile in oggetto è ubicato in Via Giuseppe Garibaldi, in zona semicentrale di Livorno; in tale Via sono ubicate abitazioni, magazzini, attività commerciali.

Per quanto concerne la vocazione commerciale dei fondi presenti in zona, è da rilevare che già per il fondo adiacente a quello in oggetto, posto al piano terreno in Via Giuseppe Garibaldi n. 256, censito nel Foglio 19 Particella 15 Subalterno 608, è stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale Variazione della Destinazione in data 20.07.2011, Pratica n. LI0120878 in atti dal 20.07.2011 da Locale di Deposito C2 a Fondo Commerciale C1 (n. 38481.1/2011).

C) STIMA DEL BENE

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, indicato come il prezzo base d'asta più conveniente.

Uno dei principi base dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...” (I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini). “..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”. (G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole)

Quindi si può affermare che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati 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 obiettivamente comparare con quelle che ritiene 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, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere facilmente mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento.

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattasi di lotto unico, essendo una unica unità immobiliare.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto si procede alla sola stima per confronto, tralasciando altri procedimenti estimativi, meno congrui rispetto al medesimo.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro per il bene immobile la superficie lorda commerciale espressa in metri quadri.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione.

Per quanto concerne le vendite immobiliari è presumibile la crescita dell'investimento immobiliare rispetto a quello mobiliare.

La ricerca di mercato non ha consentito di trovare beni simili in zona per poter applicare il metodo M.C.A.

Per la comparazione con i prezzi di vendita è stata presa visione quindi delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del secondo semestre dell'anno 2023 e di Borsino Immobiliare, del Comune di Livorno, Fascia semicentrale, Via Galilei, Cisternone, Ospedale, Stazione, Coteto, oltre che ad annunci di vendite immobiliari nel Comune di Livorno, rilevabili su siti internet.

C.3 Determinazione del valore di mercato

Considerando la tipologia di bene immobile, la vocazione commerciale del medesimo, le caratteristiche interne del bene immobile, tenuto conto della zona ove è ubicato il bene, lo stato di manutenzione, considerati i valori della banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del secondo semestre dell'anno 2023 e di Borsino Immobiliare, Fascia semicentrale, Via Galilei, Cisternone, Ospedale, Stazione, Coteto, visti annunci di vendite immobiliari nel Comune di Livorno di magazzini e fondi commerciali, visto che il "retro-fondo" del bene è in pessime condizioni di manutenzione ed occorreranno interventi di imbiancature generalizzate, riprese di intonaco, controllo della stabilità dei controsoffitti e controllo della stabilità dei solai in legno, manutenzioni impiantistiche, manutenzioni varie, vista la dotazione della chiostra e dei locali esterni, è da ritenersi equo il prezzo pari a 1.000,00 €/mq di superficie lorda commerciale del bene immobile.

Per quanto riguarda la superficie lorda commerciale del bene immobile, comprensiva della metà delle murature laterali a comune con altre unità immobiliari, viste le misure prese

all'interno del bene immobile, è da ritenersi di riferimento la consistenza riportata nella visura storica del bene immobile, pari a 128 mq.

valore bene immobile: $\text{mq. } 128 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€. } 128.000,00$

(diconsi euro **centoventottomila/00**).

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo.

Nel caso in esame, considerando che attualmente il bene è in possesso della proprietà che non vi svolge alcuna attività, che la zona è appetibile, vista la situazione urbanistica, visto la situazione condominiale relativa agli ultimi due anni, l'abbattimento percentualmente può essere stimato in circa il 10% del valore di mercato:

si ottiene: $\text{€. } 128.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 115.200,00$

In cifra tonda il valore a base d'asta del bene immobile oggetto di stima è pari a **€. 115.000,00** (diconsi euro **centoquindicimila/00**).

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Data, 16 Settembre 2024

il tecnico

Dott. Ing. Moreno Simoncini

Esecuzione Immobiliare n° 20/2024

Documentazioni allegata alla Relazione di Stima:

- A01 - Copia Atto di Provenienza
- A02 - Visura Catastale Attuale F. 19 P. 15 Sub. 13
- A03 - Visura Catastale Storica F. 19 P. 15 Sub. 13
- A04 - Planimetria Catastale F. 19 P. 15 Sub. 13
- A05 - Estratto di Mappa Catastale F. 19 P.15
- A06 - Comunicazione Agenzia delle Entrate
- A07 - Art. 26 L. 47-85 Prot. 22038 del 17.06.1993
- A08 - Art. 26 L. 47-85 Prot. 42399 del 02.12.1993
- A09 - Estratti Stati Modificati dei due Art. 26 L. 47-85
- A10 - Autorizzazione n. 29 del 13.01.1994 P.E. Prot 21780 del 15.06.1993
- A11 - Estratto P.E. Prot. 21780 del 15.06.1993
- A12 - Richiesta di Sanatoria Prot. 10083 del 06.03.1995
- A13 - Estratto Pratica di Sanatoria Edilizia Prot. 10083 del 06.03.1995
- A14 - Diniego predisposto ma non definito Sanatoria Prot. 10083 del 06.03.1995
- A15 - Documentazione Fotografica (comprendente n° 11 foto)

