

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**DOTT. LUIGI DE FRANCO**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 247/2011**

**Promossa da:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Contro:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

\*\*\*\*\*

**Esperto stimatore: Arch. Volpi Paola**

- **Data incarico: 14/12/2011**
- **Data giuramento: 30/12/2011**
- **Vendita non soggetta ad IVA**
- **L'immobile risulta essere occupato dai due esecutati, assieme alla madre della Sig.ra xxxxxxxxx.**
- **Conformità Urbanistica: NON CONFORME**
- **Conformità Catastale: NON CONFORME**



\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

Trattasi della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Livorno, Via G. Oberdan n° 83, piano terzo.

\*\*\*\*\*



La sottoscritta **Arch. Paola Volpi**, con studio in Livorno in Via Pietro Cossa n° 15, esercente la libera professione di Architetto, essendo abilitata a farlo in quanto iscritta al n° **161** dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno ed al n° **29** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno della Categoria "Architetti", veniva nominata dalla S.V., quale esperto estimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, come da verbale di giuramento del **30/12/2011** (all. n° **01**), dopodiché in pari data, la sottoscritta ritirava i fascicoli.



In data **10/01/2012** con raccomandata A.R. (all. n° **02**) la scrivente ha inviato una lettera di convocazione sopralluogo per fissare quale data per lo svolgimento delle operazioni peritali, il giorno 19/01/2012 alle ore 15:30, presso l'immobile in oggetto.

A seguito del sopralluogo andato deserto a causa dell'assenza dei due esecutati, la sottoscritta ha inoltrato alla S.V., in data 02/02/2012 richiesta di nomina del custode giudiziario (all. n° **03**), nomina avvenuta in data 12/03/2012 nella figura dell' xxxxxxxxxxxxxx (all. n° **04**).



In data 09/03/2012 ha richiesto, con istanza, una proroga di 60 gg della documentazione peritale (all. n° **05**).

Con il custode giudiziario è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile pignorato in data 28/03/2012 alle ore 15:00 come da verbale di sopralluogo (all. n° **06**).



In data 15/02/2012 la scrivente ha inoltrato presso l'Agenzia delle Entrate

richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato, riguardanti l'appartamento (all. n° 07).

La stessa Agenzia ha risposto il 06/03/2012 comunicando che le ricerche hanno ottenuto esito negativo (all. n° 08).

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento di seguito allegato (all. n° 01) la sottoscritta espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

\*\*\*\*\*

## **SOMMARIO**

- A) Descrizione del bene;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica e edilizia;
- D) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima del valore di mercato ;
- G) Valutazioni definitiva del bene a base d'asta;
- H) Conclusioni.

### **A) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Livorno Via G. Oberdan n° 83, piano terzo, composto da: ingresso-soggiorno, dal quale si accede a due servizi igienici, ad un locale utilizzato come ripostiglio, ad una camera e ad una cucina abitabile.

Da quest'ultima è possibile accedere in una seconda camera da letto.

L'immobile è ubicato in zona centrale della città di Livorno e più precisamente nei pressi della principale Piazza XX Settembre.

L'area risulta essere ottimamente fornita di tutti i servizi e dalle vie di comunicazione necessarie.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è composto da n° 4 piani fuori terra, con presenza di fondi e negozi al piano terra e civili abitazioni per i restanti piani.

L'edificio presenta la struttura portante in muratura, con solai in legno e copertura a tetto, mentre le facciate sono interamente intonacate e tinteggiate.

Tramite un portoncino in alluminio e vetro, posto al piano terra e prospiciente Via Oberdan, si accede al vano scala condominiale dal quale è possibile raggiungere i piani superiori per mezzo della sola scala a doppia rampa la quale si presenta con gradini rivestiti in pietra, corrimano in ferro e pareti intonacate e tinteggiate.

L'atrio ha le pareti, anch'esse intonacate e tinteggiate a civile, ed il pavimento in ceramica con battiscopa del medesimo materiale.

Direttamente dal ballatoio condominiale del piano terzo, si accede all'appartamento in oggetto, per mezzo di un portoncino in legno non blindato.

Tutti i locali sono pavimentati in piastrelle di monocottura, con colorazione e formato variabile da stanza a stanza (33x33cm, 25x20cm, 30x30cm, 30x20cm) con battiscopa anch'esso in monocottura, mentre i servizi igienici hanno il rivestimento delle pareti in ceramica, fino alla quota da terra pari a 2,05 m per quello principale e 1,96 per quello di servizio.

Il rivestimento della cucina è anch'esso in ceramica, fino ad un'altezza di 1,75 m da terra.



## **B) DESCRIZIONE CATASTALE**

L'U.I. interessata dalla presente procedura esecutiva è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, al Foglio **95**, P.Illa **406** sub **605**, Cat. **A/4**, Classe **5**, Vani **5,5** e Rendita Catastale **€uro 511,29** (ex Foglio 18B P.Illa 406 Sub. 605 per variazione identificativi per allineamento mappe n. 7/2007 del 18/05/2007 in atti dal 18/05/2007).

L'appartamento non risulta essere catastalmente conforme per l'assenza in planimetria di una finestra nel bagno principale, prospiciente il vano scala condominiale, per la creazione di una nicchia della parete di separazione tra soggiorno e cucina (lato cucina), e per l'assenza, sempre in planimetria, di parte di muratura e della totalità dell'infisso di separazione tra cucina e soggiorno.

Alla presente si allegano: visura catastale storica (all. n° **13**), planimetria catastale (all. n° **14**) ed estratto di mappa wegis (all. n° **15**).

## **C) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

All'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Livorno, il bene in oggetto è individuato nel Sistema Territoriale insediativo (art. 18), Sottosistema 4B insediativo centrale (art. 20), mentre per quanto concerne le Aree Normative si trova nelle aree d'impianto storico (art. 11), gruppo di edifici 3 che comprende gli edifici con valore di immagine storico-ambientale.

L'immobile non risulta essere sottoposto a vincolo storico e paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 (ex L. 1497/39 e ex L. 1089/39).

La sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno per effettuare ricerche in merito a pratiche edilizie e/o Condoni Edilizi riguardanti l'immobile.

È emerso che il fabbricato di cui fa parte è stato edificato in data anteriore al

1934 e che per modifiche interne abusivamente eseguite, è stata rilasciata dal Comune di Livorno l'Attestazione di Conformità in sanatoria (ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005) n° 117 del 06/11/2006 (all. n° 16).

Confrontando lo stato di fatto con quanto reperito agli atti comunali, è emerso che l'appartamento non risulta essere urbanisticamente conforme a seguito di:

- 1) trasformazione di quello che è indicato come soggiorno in camera, con conseguente cambio di destinazione dell'ingresso in soggiorno
- 2) eliminazione di parte della muratura e della totalità dell'infisso che in planimetria separava la cucina dall'ingresso;
- 3) presenza di una finestra nel bagno principale, prospiciente il vano scala condominiale, assente negli elaborati grafici;
- 4) creazione di controsoffittature che hanno comportato una variazione delle altezze interne, rispetto a quelle indicate in progetto;
- 5) presenza di una nicchia, ricavata nella parete portante di separazione tra il soggiorno e la cucina, dal lato di quest'ultima;
- 6) presenza di un ripostiglio in soppalco posto al di sopra del servizio igienico secondario;

Tali difformità **non sono sanabili, con l'applicazione dell'Art. 40 della L. 47/85**, in quanto è presente uno stato di diritto (comunale e catastale) il cui periodo è posteriore al 31/03/2003 (termine utile per la presentazione delle domande di Condonio Edilizio ai sensi della L.R. 53/2004 e prescrizione necessaria per l'applicazione dell'art. 40 precedentemente citato); **e neppure ai sensi dell'Art. 140 della L.R. 1/2005**, in quanto si è creata una comunicazione diretta tra dei locali principali (soggiorno e cucina) ed i due servizi igienici.

Il Regolamento edilizio di Livorno, ed in generale la normativa nazionale,

impone che tutti i servizi igienici debbano essere disimpegnati dai locali principali.

In oltre, l'altezza interna in una camera è pari a 2,68 m, di poco inferiore ai 2,70 m richiesti dalla normativa per i locali abitabili, così come per il bagno secondario, che presenta 1,96 m di altezza interna a differenza dei 2,40 m necessari.

Si evidenzia che negli elaborati grafici comunali è indicata un'altezza unica di 3,00 m.

É in fine necessaria la verifica della staticità della parete portante, interessata dalla creazione della nicchia in cucina.

**A seguito di quanto descritto è necessario il ripristino dello stato di diritto come da Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 117 del 06/11/2006, in quanto le modifiche riscontrate, nel loro complesso, non sono sanabili.**

**Tale ripristino ha un costo complessivo stimabile in circa 10.000,00 €**

**D) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.**

**PREMESSA:**

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Livorno, e in base all'analisi dei documenti allegati, la sottoscritta procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

**TRASCRIZIONI**

**Part. n° 2993 del 27/04/1988**

Compravendita (Atto notaio xxxxxxxxxxxxxxx del 21/04/1988 repertorio n. 7898) con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx

vendono ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx  
 C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx il  
 xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx, la piena proprietà dell'appartamento  
 ubicato nel Comune di Livorno, Via G. Oberdan n° 83, piano terzo, censito al  
 C.F. di detto Comune, al Foglio 95, P.IIa 406 sub 605, (ex Foglio 18B P.IIa 406  
 Sub. 605 per variazione identificativi per allineamento mappe n. 7/2007 del  
 18/05/2007 in atti dal 18/05/2007).

**Part. n° 13462 del 10/11/2006**

Compravendita (Atto notaio xxxxxxxxxxx rep. N° 57056/14677 del  
 09/11/2006) con il quale i Sig.ri xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il  
 xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a  
 xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx, vendono ai  
 Sig.ri xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il  
 xxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx e  
 xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx C.F.  
 xxxxxxxxxxx, che acquistano in regime di comunione legale dei  
 beni, la piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Comune di Livorno, Via  
 G. Oberdan n° 83, piano terzo, censito al C.F. di detto Comune, al Foglio 95,  
 P.IIa 406 sub 605, (ex Foglio 18B P.IIa 406 Sub. 605 per variazione  
 identificativi per allineamento mappe n. 7/2007 del 18/05/2007 in atti dal  
 18/05/2007).

**Part. n° 7999 del 26/07/2011**

Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili rep. n° 2123/2011  
 del 24/05/2011 a favore di xxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxx  
 C.F. xxxxxxxxxxx e contro i Sig.ri xxxxxxxxxxx nato a

XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e  
 XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F.  
 XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà dell'appartamento ubicato nel  
 Comune di Livorno, Via G. Oberdan n° 83, piano terzo, censito al C.F. di detto  
 Comune, al Foglio 95, P.lla 406 sub 605, (ex Foglio 18B P.lla 406 Sub. 605 per  
 variazione identificativi per allineamento mappe n. 7/2007 del 18/05/2007 in  
 atti dal 18/05/2007).

### ISCRIZIONI

#### **Part. n° 3189 del 14/06/2006**

Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n.  
 56303/14155 del 13/06/2006 (Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX) per la cifra complessiva  
 di € 657.600,00 contro i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il  
 XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a  
 XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e come debitori  
 non datori di ipoteca i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX nato a  
 XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e  
 XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F.  
 XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante per la piena proprietà dell'appartamento ubicato  
 nel Comune di Livorno, Via G. Oberdan n° 83, piano terzo, censito al C.F. di  
 detto Comune, al Foglio 95, P.lla 406 sub 605, (ex Foglio 18B P.lla 406 Sub.  
 605 per variazione identificativi per allineamento mappe n. 7/2007 del  
 18/05/2007 in atti dal 18/05/2007).

Alla presente si allega, oltre l'elenco sintetico delle formalità intestato agli  
 esecutati (all. n° 17) ed il verbale di pignoramento (all. n° 18).

#### **E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Come richiesto in uno dei quesiti posti, la scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato del bene in regime di libera concorrenza.

Allo scopo di raggiungere una più precisa valutazione del valore di mercato, la sottoscritta confronterà il bene con immobili di simile tipologia di cui sono noti i più probabili valori di mercato, utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari per caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, ecc.) e caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità degli ambienti, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, ecc.). Detto questo si determinerà il prezzo di beni simili a quelli da stimare, riferito al parametro tecnico del mq. di superficie.

Per la determinazione dell'unità di superficie, la scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria.

La superficie totale sarà quindi data dai mq, ai quali andranno sommate le superfici degli accessori opportunamente ragguagliate.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del mq di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito. Il valore così ricavato, rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera

contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione di vendita giudiziaria, e dei quali saranno fatte nel seguito le necessarie considerazioni.

**F) STIMA DEL BENE - LOTTO UNICO**

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dalla sottoscritta, comparando naturalmente il bene in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire il valore di € 1.700,00 per mq commerciale:

SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO mq 95,00 circa

Mq. (95,00x1,00) x 1.700,00 €/Mq €. 161.500,00

**TOTALE ARROTONDATO €. 160.000,00**

In base alla stima secondo metodo della comparazione, la proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 160.000,00**.

**G) VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA**

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove, il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la trattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la trattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al

quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;

- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'imposta viene pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti catastali che, risulta inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida,
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocimento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di ripristinare le opere abusivamente realizzate;

Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera proprietà, la sottoscritta ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a € 136.000,00 (diconsi Euro CENTOTRENTASEIMILA/00)**

#### **H) CONCLUSIONI**

La sottoscritta nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta

rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni,  
ringraziandola per averle accordato fiducia.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.



**IL C.T.U.**

**(Arch. Paola VOLPI)**

Livorno, li 03/04/2012

Allegati:

- n° 01) Verbale di giuramento;
- n° 02) Lettera di convocazione sopralluogo;
- n° 03) Richiesta nomina di custode giudiziario;
- n° 04) Nomina I.G.V. di Pisa;
- n° 05) Richiesta di proroga di 60gg;
- n° 06) Verbale di sopralluogo;
- n° 07) Richiesta atti all'Agenzia delle Entrate;
- n° 08) Risposta Agenzia delle Entrate;
- n° 09) Dichiarazione dell'occupante;
- n° 10) Richiesta posizione contabile all'amministrazione condominiale;
- n° 11) Documentazione fotografica;
- n° 12) Elaborato grafico;
- n° 13) Visura catastale storica;
- n° 14) Planimetria catastale;
- n° 15) Estratto di mappa wegis;
- n° 16) Attestazione di conformità in sanatoria n° 117 del 06/11/2006;
- n° 17) Elenco sintetico delle formalità;



- n° 18) Verbale di pignoramento;
- n° 19) Lettera per Procura della Repubblica;

