



TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI



Oggetto: relazione tecnica di CTU per Esecuzione Immobiliare promossa
da:



[Redacted]

Contro

XXXXXXXXXXXXXX



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Rif. **ES. N. 39/2024**



Data del giuramento dell'Esperto: **12/06/2024**



Consulente Tecnico Ufficio: **Dott. Ing. XXXXXXXXXXXXX**



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità delle trascrizioni

Il bene in questione è pervenuto a XXXXXXXXX (1/1) in virtù di atto di compravendita tra vivi del 01/08/2013 ricevuto dal Notaio De Paola Gianluigi di Livorno, rep. 3381, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 05/08/2013 ai Reg. Part. 7339 Reg. Gen. 10750, da XXXXXXXXXXXXX.

Il bene è pervenuto a XXXXXXXXX (1/1) in virtù di atto di compravendita tra vivi del 09/05/2011 ricevuto dal Notaio D'Abramo Gaetano di Livorno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 11/05/2011 ai Reg. Part. 4896 Reg. Gen. 7761, da XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX.

Ante ventennio, l'immobile è pervenuto a XXXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXX (1/2) in virtù di atto di compravendita del 07/06/2002 autenticato dal Notaio Alfieri Francesco di Livorno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 08/06/2002 Reg. Part. 5957 Reg. Gen. 9668, da Soc. XXXXXXXXXXXXXXXX

2) Abusi edilizi - rilevati (vedi per dettaglio par. A.3)

3) Cause ostative alla vendita – non rilevati

4) Valore di stima

Lotto unico

valore di mercato: **102.400,00 €** (*Diconsi Euro centoduemilaquattrocento/00*);

prezzo a base d'asta: **83.900,00 €** (*Diconsi Euro ottantatremilanovecento/00*).

5) Descrizione sommaria dei beni con riferimenti catastali**Lotto unico**

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Collesalveti (LI), fraz. Nugola, via degli Ontani 8, P.I.

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani più sottotetto. Il piano terra risulta parzialmente seminterato a causa della conformazione del terreno, ed è caratterizzato dalla presenza di un loggiato al piano terreno, mentre il primo piano è interamente fuori terra. Il fabbricato ospita destinazioni residenziali, commerciali e di uffici.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta tra il 1988 e il 1991 nell'ambito di un più vasto Piano per L'edilizia Economica e popolare (P.E.E.P).

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore, ma data la conformazione del terreno entrambi i livelli del fabbricato sono raggiungibili "a quota" da rampe pedonali o in alternativa da una scala che collega i piani.

Il fabbricato possiede struttura portante in c.a., si caratterizza esternamente da facciate intonacate in mediocre stato di manutenzione e infissi con persiane.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, accessori e sovrastante sottotetto accessibile, ma non abitabile e terrazza.

L'unità immobiliare possiede un'altezza di piano di 3,00 ml, nella porzione abitabile.

L'unità immobiliare presenta internamente "sbollature" bolle sulla pittura e macchie di muffa in maniera diffusa.

Eccezion fatta per questo ultimo aspetto, l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione ed è dotata di impianto elettrico, adduzione acqua, riscaldamento



tradizionale con caldaia e radiatori e climatizzazione a pompa di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia sopra menzionata.

All'interno della pratica edilizia n. 172/2001 è presente un'attestazione di abitabilità/agibilità con allegati DI.CO. dell'impianto di riscaldamento e impianto idrico e DI.CO. dell'impianto elettrico.

Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Collesalveti al foglio 63, particella 348, sub 603, Cat. A/2, Classe 3[^], consistenza 3,5 vani, rendimento catastale Euro 280,18.

Il sottoscritto, Ing. XXXXXXXXXXX, nato a Livorno ed esercente la libera professione in XXXXXXXXXXX, con studio in Via XXXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di XXXXXXXXX al n. XXXX, nominato consulente tecnico di ufficio, dopo aver prestato giuramento di rito in data **12/06/2024**,

premessato che

1. ha preso visione degli atti della procedura e nella fattispecie della seguente documentazione:
 - titoli
 - documentazione ipocatastale;
2. il giorno **26/09/2024** alle ore **9:00**, alla presenza del custode nominato Dott. XXXXXXXXXXX e Dott. XXXXXXXXXXX, che preliminarmente avevano preso contatti diretti con l'esecutato, è avvenuto il primo accesso al bene oggetto di pignoramento sito in Via degli Ontani, 8 P.1, attualmente occupato dal Sig. XXXXXXXXXXX, soggetto terzo senza titolo.

Nell'occasione lo scrivente ha effettuato i necessari rilievi visivi, dimensionali e fotografici dell'immobile (**All. 1**);

3. ha effettuato, in data **19/08/2024** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio conservazione catasti, fornendo copia aggiornata delle visure, degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali del bene (**All. 2**);
4. ha effettuato, dal **21/08/2024** le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno valutando la conformità del bene sulla base della documentazione urbanistica che è stato possibile reperire (**All. 3 - 4**);
5. ha effettuato, in data **07/01/2025**, le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti (**All. 5**);
6. ha effettuato dal **20/08/2024** le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, Ufficio Territoriale di Livorno al fine di rilevare la presenza di contratti di locazione e/o comodato, in essere e non, per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare (**All. 6**);
7. ha condotto dal **11/11/2024** le necessarie ricerche presso l'Amministrazione Professione Condomini che amministra il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare, al fine di verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ul-



timi due anni, quotazione dei millesimi dell'unità immobiliare, l'ammontare delle spese di condominio annuali a carico dell'unità immobiliare e il regolamento di condominio (**All. 7**);

8. ha effettuato in data **09/01/2025** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per verificare l'esistenza di compravendite recenti su beni comparabili (**All. 8**);

redige la seguente relazione peritale

dividendola, per una migliore lettura, nei seguenti paragrafi:

A) ANALISI PRELIMINARE

- A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi;
- A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza;
- A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- A.4 Gravami sulla proprietà;
- A.5 Stato di possesso;
- A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale;
- A.7 Disciplina fiscale del trasferimento;
- A.8 Pendenze giudiziarie;
- A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni;

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1 Descrizione del bene;
- B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte;
- B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione;

C) STIMA DEL BENE

- C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti;
- C.2 Scelta del procedimento di stima;
- C.3 Determinazione del valore di mercato;
- C.4 Determinazione del prezzo base d'asta;
- C.5 Esposizione del valore "worst case".

A. ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Il bene afferente all'esecuzione immobiliare è relativo al pignoramento trascritto a Livorno al **Reg. Gen. 4230, Reg. Part. 3039** in data **12/03/2024**.

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Collesalveti (LI), fraz. Nugola, via degli Ontani 8, P.1.

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani più sottotetto. Il piano terra risulta parzialmente seminterrato a causa della conformazione del terreno, ed è caratterizzato dalla presenza di un loggiato al piano terreno, mentre il primo piano è interamente fuori terra. Il fabbricato ospita destinazioni residenziali, commerciali e uffici.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta tra il 1988 e il 1991 nell'ambito di un più vasto Piano per L'edilizia Economica e popolare (P.E.E.P).



Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore, ma data la conformazione del terreno entrambi i livelli del fabbricato sono raggiungibili “a quota” da rampe pedonali o in alternativa da una scala che collega i piani.

Il fabbricato possiede struttura portante in c.a., si caratterizza esternamente da facciate intonacate in mediocre stato di manutenzione e infissi con persiane.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, accessori e sovrastante sottotetto accessibile, ma non abitabile e terrazza.

L'unità immobiliare possiede un'altezza di piano di 3,00 ml, nella porzione abitabile.

L'unità immobiliare presenta internamente “sbollature” bolle sulla pittura e macchie di muffa in maniera diffusa.

Eccezion fatta per questo ultimo aspetto, l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione ed è dotata di impianto elettrico, adduzione acqua, riscaldamento tradizionale con caldaia e radiatori e climatizzazione a pompa di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia so-pra menzionata.

All'interno della pratica edilizia n. 172/2001 è presente un'attestazione di abitabilità/agibilità con allegati DI.CO. dell'impianto di riscaldamento e impianto idrico e DI.CO. dell'impianto elettrico.

Per una migliore identificazione del bene, per una maggior comprensione sulla consistenza del medesimo e del suo stato generale di manutenzione si rimanda all'allegata documentazione fotografica **(Al. 1)** ed



all'elaborato planimetrico prodotto dallo scrivente (**AII. 10**), che rappresenta il reale stato di fatto dell'immobile.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

In data **19/08/2024** il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio conservazione catasti, per l'aggiornamento delle visure catastali e per ottenere il rilascio della documentazione necessaria.

Catastalmente il bene oggetto della presente perizia risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al:

Foglio	Part	Sub	Cat.	CI	Consistenza	Rendita
63	348	603	A/2	3	3,5 vani	€ 280,18

L'unità immobiliare confina a nord/est con il pianerottolo condominiale, a sud/est con un'unità immobiliare destinata a civile abitazione (Fg. 63, Part. 348, Sub. 613) e sui restanti due lati con il cortile condominiale.

L'estratto di mappa risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

La planimetria catastale attuale è stata redatta a seguito di lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'appartamento, con DOCFA protocollo n. LI0106229 del 31/07/2009 e risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto. Le difformità consistono in avvenute modifiche interne.

Le difformità catastali dovranno essere regolarizzate da tecnico abilitato mediante la presentazione di nuovo DOCFA. Le spese per la regolarizzazione vengono stimate in questa fase pari a circa 800,00 € oltre I.V.A.

L'intestazione catastale della visura è aggiornata in quanto risulta correttamente la legittima proprietaria, Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Si fa presente che l'unità immobiliare pignorata, risulta autonomamen-



te identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

In allegato (**All. 2**) si riporta la documentazione catastale comprensiva di visure, estratto di mappa, planimetria catastale ed elaborato planimetrico.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Il bene ricade, ai sensi del regolamento urbanistico vigente, approvato definitivamente con delibera di Consiglio comunale n. 90 del 29/09/2009 e varianti:

- **Area della saturazione urbana** (in parte);
- **Area a verde pubblico attrezzato** (in parte);
- **Viabilità carrabile esistente** (in parte).

Ai sensi del Piano Strutturale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 268 del 12/10/2023:

- **UTOE 3 - Nugola** (per intero);
- **Territorio urbanizzato** (per intero);
- **Vincoli:** nessun vincolo presente.

Ai sensi del Piano Operativo adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 328 del 28/12/2023:

- **Morfotipo TR4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata** (per intero).

In allegato (**All. 3**) si rimette il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collesalveti.

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Comune di Collesalveti il fabbricato è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 158



del 15/09/1988, pratica edilizia 96/88, prima variante in corso d'opera (concessione edilizia n. 156 del 24/10/1990, pratica edilizia 116/90) e seconda variante in corso d'opera (concessione edilizia n. 130 del 20/06/1991, pratica edilizia 49/91), cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità in data 26/02/1992.

Successivamente, per l'unità immobiliare, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. n. 11723 del 14/06/2001, pratica edilizia 172/01, per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali da commerciale a residenziale, con attestazione di abitabilità prot. n. 9370 del 20/05/2002;
- D.I.A. prot. n. 20923 del 29/09/2005, pratica edilizia 364/05, per lavori di ristrutturazione edilizia, con dichiarazione di fine lavori prot. n. 12959 del 31/07/2009.

Copia di dette pratiche edilizie sono rimesse in allegato (**All. 4**).

Lo stato di diritto dell'unità immobiliare è da ricercarsi fra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. n. 20923 del 29/09/2005. Dal confronto fra detti elaborati grafici e lo stato rilevato l'immobile risulta **non conforme**.

Le difformità consistono in avvenute modifiche interne e mancata realizzazione del lucernario nel sottotetto.

Per le restanti opere, la procedura di sanabilità è connessa all'individuazione dell'epoca degli abusi che presumibilmente si sono manifestati in corso d'opera della D.I.A. prot. n. 20923 dal 2005 al 2009.



Poiché l'epoca degli abusi è collocabile in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. 65/2014 e poiché l'intervento sarebbe stato soggetto ai sensi della L.R. 1/2005 a deposito di D.I.A./S.C.I.A., la sanabilità è in questo caso subordinata al buon esito di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. La sanzione della sanatoria è determinata dal Comune e può variare da 1.000,00 € a 5.164,00 € (generalmente, in questi casi è pari al valore minimo) e le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione possono quantificarsi in circa 2.500,00 € oltre I.V.A.

A.4 Gravami sulla proprietà

Nessuno rilevato.

A.5 Stato di possesso

L'immobile in data **26/09/2024** (data del sopralluogo) è risultato occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terzo senza titolo.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare afferisce ad un condominio attualmente amministrato dallo studio Professione Condomini snc. Sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione:

- la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, a far data 03/12/2024, è debitrice nei confronti del condominio di **€ 501,46** (*Euro cinquecentounomila/46*);
- la quota ordinaria condominiale è attualmente pari a **€ 43,00** (*Euro quarantatre/00*) da corrispondersi in rate bimestrali;
- che il fabbricato nel quale è compreso l'immobile non è dotato di regolamento condominiale;
- che all'unità immobiliare oggetto della presente perizia ineriscono

66,03 millesimi;

- che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

In allegato (**All. 7**) si riporta la documentazione ricevuta dall'amministrazione condominiale.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

La presente è non soggetta a I.V.A., ma ad imposta di registro, in quanto l'esecutato è un soggetto privato.

Non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'ex Art. 9 del D.Lgs 122/2005.

A.8 Pendenze giudiziarie

Non rilevate

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

In data **07/01/2025** il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per effettuare le necessarie visure ed integrare e verificare la documentazione ipocatastale allegata agli atti. Dalle visure effettuate all'impianto meccanizzato e dai certificati ipotecari in atti risulta che sui beni oggetto della presente esistono a carico di:

XXXXXXXXXXXXX e **XXXXXXXXXXXXX** (periodo **07/06/2002** - **31/12/2011**)

Ante ventennio

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 5957 Reg. Gen. 9668 del 08/06/2002

Atto di compravendita fra vivi, rogito Notaio Alfieri Francesco di Livorno in data 07/06/2002 con il quale il Sig. XXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX



XXXXXXXX, in quota pari 1/2 ciascuno, hanno acquistato dalla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Via degli Ontani, 8, identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Collesalveti al F. 63, P. 348, Sub 603.

XXXXXXXX (periodo **01/01/2011 - 31/12/2013**)

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. **4896** Reg. Gen. **7761** del **11/05/2011**

Atto di compravendita fra vivi, rogito Notaio D'Abramo Gaetano di Livorno in data 09/05/2011 con il quale il Sig. XXXXXXXX ha acquistato dal Sig. XXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Via degli Ontani, 8, identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Collesalveti al F. 63, P. 348, Sub 603.

n. 1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. **1599** Reg. Gen. **7762** del **11/05/2011**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ██████████ con sede in Roma (RM), per la somma complessiva di € 258.000,00 (*Euro duecentocinquantotto/00*), in ordine ad atto notarile pubblico del 09/05/2011, rep. 52574/17709.

XXXXXXXXXXXX (periodo **01/01/2013 - 07/01/2025**)

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. **7339** Reg. Gen. **10750** del **05/08/2013**

Atto di compravendita fra vivi, rogito Notaio De Paola Gianluigi di Livorno

in



data 01/08/2013 con il quale la Sig.ra XXXXXXXXXX ha acquistato, in regime di separazione dei beni, dal Sig. XXXXXXXXXX la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Via degli Ontani, 8, identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Collesalveti al F. 63, P. 348, Sub 603.

n. 1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 2652 Reg. Gen. 14513 del 10/09/2019

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in Castagneto Carducci (LI), per la somma complessiva di € 40.000,00 (*Euro quarantamila/00*), in ordine ad atto giudiziario del Tribunale di Livorno del 15/07/2019, rep. 928.

n. 1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 3039 Reg. Gen. 4230 del 12/03/2024

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] in ordine ad atto giudiziario del Tribunale di Livorno del 30/01/2024 rep. 185.

In allegato (**AII. 5**) si riporta copia delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare.

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Collesalveti (LI), fraz. Nugola, via degli Ontani 8, P.1.

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani più sottotetto. Il piano terra risulta parzialmente seminterrato a causa della conformazione del terreno, ed è caratterizzato dalla presenza di un loggiato al piano terreno, mentre il primo piano è interamente fuori terra. Il fabbricato ospita destinazioni residenziali, commerciali e uffici.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta tra il 1988 e il 1991 nell'ambito di un più vasto Piano per L'edilizia Economica e popolare (P.E.E.P.).

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore, ma data la conformazione del terreno entrambi i livelli del fabbricato sono raggiungibili "a quota" da rampe pedonali o in alternativa da una scala che collega i piani.

Il fabbricato possiede struttura portante in c.a., si caratterizza esternamente da facciate intonacate in mediocre stato di manutenzione e infissi con persiane.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, accessori e sovrastante sottotetto accessibile, ma non abitabile e terrazza.

L'unità immobiliare possiede un'altezza di piano di 3,00 ml, nella porzione abitabile.

L'unità immobiliare presenta internamente "sbollature" bolle sulla pittura e macchie di muffa in maniera diffusa.

Eccezion fatta per questo ultimo aspetto, l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione ed è dotata di impianto elettrico, adduzione acqua,



riscaldamento tradizionale con caldaia e radiatori e climatizzazione a pompa di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia sopra menzionata.

All'interno della pratica edilizia n. 172/2001 è presente un'attestazione di abitabilità/agibilità con allegati DI.CO. dell'impianto di riscaldamento e impianto idrico e DI.CO. dell'impianto elettrico.

La determinazione della consistenza dimensionale degli immobili è ricondotta alla determinazione della loro superficie commerciale data dalla seguente formula:

$$S_c = S_l + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove:

S_c = superficie commerciale;

S_l = superficie lorda;

S_1, S_2, S_3 = superfici vani accessori;

x, y, z = coefficienti di abbattimento dei vani accessori.

Le superfici utili dei vani principali e degli accessori risultano dal rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo. Non potendo rilevare in fase di sopralluogo le superfici lorde dell'immobile, le superfici utili dei vani sono state moltiplicate per un fattore convenzionale che, sulla base di dati riportati in pubblicazioni specialistiche, è stato assunto pari a 1,1696. Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è riportato nelle seguenti tabelle ed è stato condotto in riferimento all'attuale destinazione dei vani.

Descrizione	S_{utile} (mq)		S_i (mq)	Coeff.	S_c (mq)
Soggiorno/Pranzo	20,98	1,1696	24,54	1,00	24,54
Disimpegno	5,30	1,1696	6,20	1,00	6,20
Bagno	4,42	1,1696	5,17	1,00	5,17
Camera	15,53	1,1696	18,16	1,00	18,16
Sottotetto	17,23	1,1696	20,15	0,35	7,05
Terrazza	7,43	1,1696	8,69	0,35	3,04
Totali					64,17

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **64 mq**.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani più sottotetto. Il piano terra risulta parzialmente seminterrato a causa della conformazione del terreno, ed è caratterizzato dalla presenza di un loggiato al piano terreno, mentre il primo piano è interamente fuori terra. Il fabbricato ospita destinazioni residenziali, commerciali e uffici.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta tra il 1988 e il 1991 nell'ambito di un più vasto Piano per L'edilizia Economica e popolare (P.E.E.P.).

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore, ma data la conformazione del terreno entrambi i livelli del fabbricato sono raggiungibili "a quota" da rampe pedonali o in alternativa da una scala che collega i piani.

Il fabbricato possiede struttura portante in c.a., si caratterizza ester-

namente da facciate intonacate in mediocre stato di manutenzione e infissi con persiane.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione del fabbricato, nella frazione di Nugola, è periferica rispetto al capoluogo Collesalveti.

Il quartiere sito del fabbricato è a destinazione prevalentemente residenziale, con villette a schiera con massimo 3 piani fuori-terra, ma sono presenti anche attività commerciali oltre che una scuola primaria.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato alla fine degli anni 80 nell'ambito di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.).

C. STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione in Collesalveti (LI), fraz. Nugola, via degli Ontani 8, P.I.

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani più sottotetto. Il piano terra risulta parzialmente seminterrotto a causa della conformazione del terreno, ed è caratterizzato dalla presenza di un loggiato al piano terreno, mentre il primo piano è interamente fuori terra. Il fabbricato ospita destinazioni residenziali, commerciali e di uffici.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta tra il 1988 e il 1991 nell'ambito di un più vasto Piano per L'edilizia Economica e popolare (P.E.E.P.).

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore, ma data la conformazione



del terreno entrambi i livelli del fabbricato sono raggiungibili "a quota" da rampe pedonali o in alternativa da una scala che collega i piani.

Il fabbricato possiede struttura portante in c.a., si caratterizza esternamente da facciate intonacate in mediocre stato di manutenzione e infissi con persiane.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, accessori e sovrastante sottotetto accessibile, ma non abitabile e terrazza.

L'unità immobiliare possiede un'altezza di piano di 3,00 ml, nella porzione abitabile.

L'unità immobiliare presenta internamente "sbollature" bolle sulla pittura e macchie di muffa in maniera diffusa.

Eccezion fatta per questo ultimo aspetto, l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione ed è dotata di impianto elettrico, adduzione acqua, riscaldamento tradizionale con caldaia e radiatori e climatizzazione a pompa di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla caldaia sopra menzionata.

All'interno della pratica edilizia n. 172/2001 è presente un'attestazione di abitabilità/agibilità con allegati DI.CO. dell'impianto di riscaldamento e impianto idrico e DI.CO. dell'impianto elettrico.

Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Collesalvetti al foglio 63, particella 348, sub 603, Cat. A/2, Classe 3[^], consistenza 3,5 vani, rendimento catastale Euro 280,18.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Vista la tipologia del bene, si constatano grosse difficoltà nel procedere ad una stima dello stesso ricorrendo ad un metodo analitico.

Pertanto il sottoscritto ritiene in questo caso di dover determinare il più



probabile valore di mercato mediante un procedimento di stima di tipo **sintetico-comparativo**.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, stimando cioè la quantità di moneta che il venditore potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita dall'acquirente che, d'altro canto, ha potuto prendere piena conoscenza del bene, lo ha potuto obiettivamente comparare con altri simili sul mercato e ne può quindi trattare il prezzo definitivo. Nello specifico, il metodo sintetico-comparativo si basa sul mettere in relazione a beni con caratteristiche simili a quelli in esame, i prezzi di vendita al mq di **superficie commerciale** che per essi vengono praticati nella zona o in zone analoghe. Nell'attribuire il valore unitario del prezzo al mq, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

C.3 Determinazione del valore di mercato

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento pubblica valori di mercato variabili da **1.200,00 €/mq** a **1.600,00 €/mq**.

Dall'analisi di annunci immobiliari on-line di beni proposti in vendita in zona, si sono rilevati immobili le cui richieste determinano prezzi unitari di vendita variabili da **1.100,00 €/mq** a **1.800,00 mq €/mq**.

Al fine di integrare le indagini di mercato effettuate, in data **09/01/2025** lo scrivente ha svolto ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, servizio conservazione catasti e pubblicità im-



mobiliare per individuare eventuali recenti compravendite su beni aventi caratteristiche simili in zona prossima a quella del bene da stimare. Nello specifico è stato individuato i seguenti comparabili di cui si allega documentazione in allegato (**All. 8**):

1. Rogito Notaio Todaro Giuseppe di Livorno Rep. 2242 del **27/11/2024** trascritto a Livorno in data 02/12/2024 al Reg. Part. 14524 Reg. Gen. 20347 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Collesalveti (LI), via degli Ontani n. 1, al piano terreno, composto da soggiorno-cottura, due vani e accessori, catastalmente identificato al catasto fabbricati al F. 63, P. 348, Sub. 610. Il bene è situato nel medesimo fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura. Dalla planimetria catastale del bene si evince che trattasi di unità immobiliare di circa **53 mq** commerciali. Il prezzo di compravendita è stato pattuito in complessivi € 84.934,55 (*Euro ottantaquattromilanovecentotrentaquattro/55*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **1.600,00 €/mq**;
2. Rogito Notaio Puccini Stefano di Livorno Rep. 7589 del **08/08/2024** trascritto a Livorno in data 09/08/2024 al Reg. Part. 10525 Reg. Gen. 14611 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Collesalveti, Via Nugola Nuova n. 27, piano primo, composto di due vani, soggiorno con angolo cottura, servizi ed accessori, tra cui un locale ad uso servizio ubicato al piano terreno, con accesso da via della Vecchia Tabaccaia, catastalmente identificato al catasto fabbricati al F. 63, P. 49, Sub. 13. Dalla



planimetria catastale del bene si evince che trattasi di unità immobiliare di circa **63 mq** commerciali. Il prezzo di compravendita è stato pattuito in complessivi € 115.000,00 (*Euro centoquindicimila/00*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **1.825,00 €/mq**;

3. Rogito Notaio Mondani Annamaria di Livorno Rep. 6484 del **17/12/2024** trascritto a Livorno in data 31/12/2024 al Reg. Part. 16220 Reg. Gen. 22627 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Collesalveti, Via Nugola Nuova n. 51, piano primo, con accesso da detta via tramite servitù di passo e successiva scala esterna esclusiva che dal piano terra conduce al piano primo composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, sala da pranzo con cucinotto, ripostiglio, due camere, bagno e terrazza, catastalmente identificato al catasto fabbricati al F. 63, P. 103, Sub. 607.

Dalla planimetria catastale del bene si evince che trattasi di unità immobiliare di circa **104 mq** commerciali. Il prezzo di compravendita è stato pattuito in complessivi € 152.000,00 (*Euro centocinquantadue mila/00*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **1.460,00 €/mq**.

A fronte delle indagini esperite, il sottoscritto, tenendo conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento alla consistenza dimensionale del cespite, allo stato di manutenzione ed agli abusi rilevati, ha deciso di adottare come valore unitario al mq di superficie commerciale quello di **1.600,00 €/mq**.

Il più probabile valore di mercato del bene risulta pertanto di:

64,00 mq * 1.600,00 €/mq = **102.400,00 €** (*Diconsi Euro centodueimilaquattrocento/00*).

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

Trattandosi di vendita giudiziaria, per ottenere il pezzo base d'asta, è necessario adottare un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato dell'unità immobiliare.

Secondo le nuove Direttive per gli esperti stimatori, dettate dal Tribunale di Livorno, per la determinazione del prezzo base d'asta si deve applicare la seguente procedura:

1. confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare;
2. se la ricerca tramite confronto diretto non dà riscontro positivo, possibilità di ampliare la ricerca sui beni comparabili agendo sui parametri della medesima (area, metodica di stima, tipologia, ecc.);
3. qualora le ricerche di cui ai punti 1 e 2 diano risultati negativi, determinazione del prezzo d'asta con procedimento analitico-finanziario.

Tramite il sito www.procedure.it è stata effettuata in conformità al punto 1. una prima ricerca all'interno della "banca dati degli immobili aggiudicati" che ha dato esito negativo (parametri di ricerca adottati: Via Ontani, Raggio di ricerca 10 Km, tipologia residenziale, dimensione medie). Nel caso in questione, non è stato trovato alcun immobile aggiudicato direttamente comparabile a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, si è proseguito in conformità al punto 2. ampliando i parame-



tri di ricerca a tutto il Comune e togliendo la restrizione sulla dimensione dell'immobile. Sono stati reperiti i dati riportati in allegato (All. 9).

Una volta ottenuto l'elenco dei beni possibili comparabili si è utilizzata la percentuale media più alta tra la divergenza del valore di mercato con il prezzo di aggiudicazione e con quella del prezzo base dell'asta nel quale il bene è stato aggiudicato, che serve appunto come percentuale di riduzione del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta (valore di mercato con assunzione).

Nel caso in questione, il valore percentuale di riduzione del valore di mercato ottenuto è pari a **86,67 %**.

Valore di mercato del subject	€ 102.400,00
Spese per regolarizzazione	€ 5.026,00
<u>Debito condominiale</u>	<u>€ 501,46</u>

Valore di mercato netto stimato € **96.872,54**

Deprezzamento per prezzo base d'asta	
[96.872,54*(1-0,8667)] =	€ 12.913,11
Spese per regolarizzazione	€ 5.026,00
<u>Debito condominiale</u>	<u>€ 501,46</u>
Sommando i deprezzamenti	€ 18.440,57
	≈ € 18.500,00

Prezzo base d'asta = 102.400,00 – 18.500,00 = € 83.900,00

Pertanto, il sottoscritto, ritiene congruo fissare il prezzo a base d'asta pari a **83.900,00 €** (*Diconsi Euro ottantatremilanovecento/00*), senza effettuare verifica tramite metodo analitico-finanziario.

C.5 Esposizione del valore "worst case"

Non richiesto.

Con la presente, che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazia per l'incarico conferitogli.

Rosignano Solvay, gennaio 2025

Il CTU

Dott. Ing. XXXXXXXXXX

Documentazione allegata

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. certificato destinazione urbanistica
4. pratiche edilizie
5. documentazione conservatoria RR.II.
6. nota Agenzia delle Entrate
7. documentazione amministrazione Professione Condomini
8. documentazione comparabili
9. risultati ricerca procedure.it
10. elaborato planimetrico

