

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO



esecuzione immobiliare n° 55/2023 R.G.

- Promossa da:
- c.f./p.iva,
(Avv.)
- contro:c.f. :

- esperto stimatore:
- Data Decreto di nomina: 20/07/2024
- Data trasmissione giuramento: 22/07/2024
- Data udienza ex 569 cpc: 12/12/2024.
- Custode:

LOTTO UNICO

***Piena proprietà di Abitazione civile posta in Comune di Livorno, via Pellettier
n. 40 piano secondo***

Livorno li 16-10-2024

L'ESPERTO

ing.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

CREDITORI ISCRITTI

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

CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Non Presenti

CREDITORI SEQUESTANTI

Non Presenti

CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	.....			
11/12/1986	notaio	.....	Data	12/12/1986	repertorio	145719/5249
Al 10/07/11	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	Data	12/12/1986	n. part.	7949

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	.....			
11/07/2011	notaio	.....	data	11/07/2011	n. generale	11476
ad oggi	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	11/07/2011	n. particolare	7352

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

ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

Sono presenti difformità edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

In particolare le difformità rilevate, meglio indicate sugli elaborati grafici allegati al presente prospetto riassuntivo sono :

- 1) pareti longitudinali dell'ingresso non parallele tra loro che fanno sì che l'ingresso si allarghi da 140 cm circa in prossimità del portoncino di ingresso a circa 150 cm in prossimità della porta del sogg./cam
- 2) presenza di una colonna nel mezzo della parete a destra della cucina.
- 3) Spostamento della finestra del w.c. verso destra rispetto a quanto indicato nelle planimetrie al comune

Le difformità sopra indicate sono tutte sanabili e per sanarle occorreranno almeno le seguenti spese a carico dell'aggiudicatario:

- a) 2.000,00 €. circa tra sanzioni, oneri comunali, diritti, bolli e spese tecniche.

La spesa sopra indica sarà a carico dell'aggiudicatario, che mediante i propri professionisti di fiducia effettuerà un approfondimento delle su dette problematiche. In questa sede il sottoscritto ha voluto dare soltanto un contributo indicativo sulla situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà comunque approfondita con ulteriori verifiche a carico del tecnico nominato dall'aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene ed ai costi effettivamente presenti a quel periodo.

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da nessuno (ci ha aperto il custode)	NO
--	----

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

Caratteristiche del titolo			
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultra novennale)		
	Importo canone mensile iniziale		
Il canone (se presente) è congruo	Non presente	Il titolo è opponibile alla procedura	NO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un immobile ubicato nel Comune di Livorno, via Pellettier n. 40 piano secondo senza ascensore che consiste in un unità immobiliare ad uso civile abitazione di circa 65 mq lordi con altri 5 mq di veranda e altri 1,23 mq lordi di terrazzino sulla via principale. L'immobile in oggetto fa parte di un condominio a tre piani fuori terra oltre al piano terreno, il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Livorno al F.17 part.436 sub. 8. Questa unità immobiliare, come sopra detto, si sviluppa interamente al piano secondo di un fabbricato composto da piano terra, primo secondo e terzo. Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia n. 79022 del 01-11-1956 (pratica n. 26315 del 19-04-1955) seguita dalla Autorizzazione di Abitabilità n.151 del 25-10-1961 e, unica altra pratica che il sottoscritto è riuscito a reperire alla casa comunale per l'appartamento in oggetto, è la n. 035627 del 13/10/1990 dove veniva richiesta ed autorizzata dal comune di Livorno l'esecuzione di una veranda sul balcone retrostante la via Pellettier. La planimetria catastale aggiornata con la veranda sopra indicata è del 23-01-1991 e rispecchia in via di larga massima, così come i disegni presentati alla casa comunale in occasione della

richiesta per l'esecuzione di una veranda, lo stato di fatto dell'appartamento anche se esistono lievi difformità interne ed uno spostamento di finestra del bagno a destra . Visto quanto sopra, quindi possiamo dire che **non esiste la conformità urbanistica**. L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è un appartamento al secondo piano di un fabbricato pluri piano di tipo praticamente popolare. Questa u.i. è così costituita:

ingresso, cucina abitabile a cui si accede alla veranda posta sul balcone retrostante la via Pellettier, w.c. con finestra, soggiorno/camera e camera. Lo stato di conservazione dell'immobile, soprattutto internamente, è pessimo ed è tipico delle abitazioni che non hanno più avuto alcuna manutenzione da diverse decine di anni. Anche i pavimenti (di graniglia), i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono vecchi e di pessima qualità, alcuni vetri di infissi esterni sono addirittura rotti, ecc. ecc. Le funzionalità dell'impianto elettrico e del gas non sono garantite e comunque entrambi gli impianti non sono a norma e sono a mala pena funzionanti. Non esiste l'impianto di riscaldamento che è stato sostituito da una stufa a pellet anche questa non nuova e da un paio di split di pompe di calore anche queste presumibilmente non funzionanti allo stato attuale. Anche l'impianto idrico è vetusto. Le tinteggiature sono pessime così come gli infissi sia interni che esterni e tutti sono rigorosamente in legno come si conveniva nelle abitazioni di circa mezzo secolo fa. Anche le facciate del condominio sono in cattivo stato di manutenzione e necessiterebbero di manutenzione. Come già detto, non esiste l'impianto di ascensore.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre il P.T. a cui si accede da portoncino in alluminio direttamente dalla strada pubblica, l'edificio risulta attaccato sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla strada, ad un fondo . L'immobile presenta le facciate esterne intonacate e pitturate beige con sotto e sopra le finestre bande di colore grigio chiaro ed in basso dal lato strada, uno zoccolo in pietra di protezione di colore bianco così come gli stipiti del portoncino d'ingresso in alluminio. Gli infissi come detto sono tutti in legno e vetro singolo e per lo più in cattivo stato di manutenzione soprattutto quelli dell'appartamento pignorato, tutti con avvolgibili in plastica di colore verde; la copertura è a terrazza La struttura portante del condominio è in muratura tradizionale, e nel complesso l'edificio esternamente risulta in uno stato di manutenzione mediocre che necessiterebbe di un intervento sulle facciate. L'androne condominiale ha un portone di alluminio anodizzato, pavimenti in graniglia, pareti tinteggiate sopra il metro e mezzo mentre sotto, probabilmente per problemi di umidità, abbiamo una modestissima boiserie in plastica color legno. Le scale sono in marmo con ringhiera in ferro tinteggiato bianco e corrimano in materiale plastico color verde. I portoncini delle u.i. sono tutti in legno tipici degli anni cinquanta del novecento.

Internamente il tutto è sufficientemente mantenuto anche se di tipo molto semplice. Esternamente l'immobile presenta invece, come detto le facciate mediocrementemente intonacate e pitturate. Gli infissi sono tutti in legno e per lo più vetusti e mal tenuti (soprattutto quelli riguardanti l'immobile periziato), gli avvolgibili sono in plastica di colore verde la copertura ha tipologia piana La struttura portante è in muratura tradizionale. e nel complesso l'edificio in appena sufficiente-mediocre stato di manutenzione. Non esiste l'impianto di ascensore. Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia n. 79022 del 01-11-1956 (pratica n. 26315 del 19-04-1955) seguita dalla Autorizzazione di Abitabilità n.151 del 25-10-1961 e, unica altra pratica che il sottoscritto è riuscito a reperire alla casa comunale per l'appartamento oggetto di perizia, è la n. 035627 del 13/10/1990 dove veniva richiesta ed autorizzata dal comune di Livorno l'esecuzione di una veranda sul balcone retrostante la via Pellettier dell'appartamento oggetto di analisi peritale. Il fabbricato pluri piano è di tipo tipicamente popolare.

La zona di ubicazione dell'immobile è interna al centro abitato di Livorno in zona di tipo popolare e pur essendo all'interno di una zona abitata è comunque distante poche centinaia di metri dal centro cittadino vero e proprio ed è quindi con pochi servizi e pochi negozi nell'intorno ma anche poco frastuono e poco traffico in strada.

VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato teorico del bene (al lordo delle spese)	€.68.000,00
Superficie commerciale immobile	68 mq.
Prezzo al mq. immobile	€./mq 1000,00
Deprezzamento a base d'asta pari a 10,50%	7.138,55 €.
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e di regolarizzazione edile)	60.861,45 €.
Costi per regolariz. Edilizie e/o rimesse in pristino	2.000,00 €.
Costi/debiti condominiali pregressi	1.539,00 €.
Prezzo base d'asta tolte tutte le spese da sostenere (ancora da arrotondare)	57.322,45 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEFINITIVO TOLTE TUTTE LE SPESE DA SOSTENERE E ARROTONDATO = 57.300,00 €.

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

RELAZIONE TECNICA

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE	7
A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.....	7
A.1.1. Sovrapposizione catasto – orto foto.....	11
A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI COERENZA	11
A.2.1. Identificazione del bene e confini.....	11
A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA DI RISPONDEZZA EDILIZIA.....	12
A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ.....	13
A.5. STATO DI POSSESSO.....	13
A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	13
A.7. DISCIPLINA FISCALE DI TRASFERIMENTO.....	14
A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro.....	14
A.7.2. Agevolazioni fiscali.....	14
A.7.3. Diritto di prelazione.....	14
A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE.....	14
A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	14
A.9.1. Trascrizioni a favore e contro.....	14
A.9.2. Iscrizioni.....	15
A.9.3. FORMALITÀ DA CANCELLARE IN SEGUITO A DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	16
B) DESCRIZIONE GENERALE	16
B.1. DESCRIZIONE DEL BENE.....	16
B.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE.....	25
B.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE.....	25
C) STIMA DEL BENE	25
C.1. SCELTA DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEI LOTTI.....	25
C.2. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	26
C.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	28
C.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA.....	34
D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI	36

Il sottoscritto **Dott. Ing. :** , nato e residente a : ed ivi praticante la libera professione in Via : n. : , iscritto al n° : dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di : nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni

immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (All. **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Livorno, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. **01**) espone quanto segue:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Ubicazione:	Comune di Livorno, via Pellettier n. 40 Piano secondo
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Appartamento posto al piano secondo senza ascensore
Titolarità:	Piena proprietà dell'appartamento
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di Compravendita
Descrizione:	<p>La piena proprietà consiste in appartamento ad uso residenziale posto in edificio tipicamente popolare plurifamiliare costituito da tre piani fuori terra oltre che al piano terreno (l'appartamento oggetto di analisi è censito al catasto fabbricati del comune di Livorno al F.17 part.436 sub.8) e che si sviluppa totalmente al piano secondo di questo edificio popolare di via Pellettier n. 40 Livorno.</p> <p>Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia n. 79022 del 01-11-1956 (pratica n. 26315 del 19-04-1955) seguita dalla Autorizzazione di Abitabilità n.151 del 25-10-1961 e, unica altra pratica che il sottoscritto è riuscito a reperire alla casa comunale per l'appartamento in oggetto, è la n. 035627 del 13/10/1990 dove veniva richiesta ed autorizzata dal comune di Livorno l'esecuzione di una veranda sul balcone retrostante la via Pellettier. La planimetria Catastale aggiornata con la veranda sopra indicata è del 23-01-1991 e rispecchia in via di larga massima, così come i disegni presentati alla casa comunale in occasione della richiesta per l'esecuzione di una veranda, lo stato di fatto dell'appartamento anche se, esistono lievi difformità interne (pareti dell'ingresso non parallele tra loro</p>



e presenza di una colonna sulla parete destra della cucina) ed uno spostamento di finestra del bagno a destra rispetto alle planimetrie di diritto. Visto quanto sopra, quindi possiamo dire che **non esiste la conformità urbanistica e tutte le difformità presumibilmente sono state eseguite durante la costruzione dell'edificio (1956/1957)**. Come detto la u.i si trova al piano secondo di un edificio pluri piano di tipo popolare senza ascensore. La u.i. in oggetto è così costituita: ingresso, cucina abitabile da cui si accede alla veranda posta sul balcone retrostante la via Pellettier, w.c. con finestra, soggiorno e camera. Lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, soprattutto internamente, è pessimo ed è tipico delle abitazioni che non hanno più avuto alcuna manutenzione da diverse decine di anni. Anche i pavimenti (di graniglia), i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono vecchi e di pessima qualità, alcuni vetri di infissi esterni sono addirittura rotti, ecc. ecc. Le funzionalità dell'impianto elettrico e del gas non sono garantite e comunque entrambi gli impianti non sono a norma e sono a mala pena funzionanti. Non esiste l'impianto di riscaldamento che è stato sostituito da una stufa a pallet anche questa non nuova e da un paio di split di pompe di calore anche queste presumibilmente non funzionanti allo stato attuale. Anche l'impianto idrico è vetusto. Le tinteggiature sono pessime così come gli infissi sia interni che esterni e tutti sono rigorosamente in legno come si conveniva nelle abitazioni di circa mezzo secolo fa. Anche le facciate del condominio sono in cattivo stato di manutenzione e necessiterebbero di manutenzione. Il vano scale, invece è in sufficiente stato di manutenzione anche se con finiture molto modeste e non esiste l'impianto di ascensore.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato plurifamiliare a



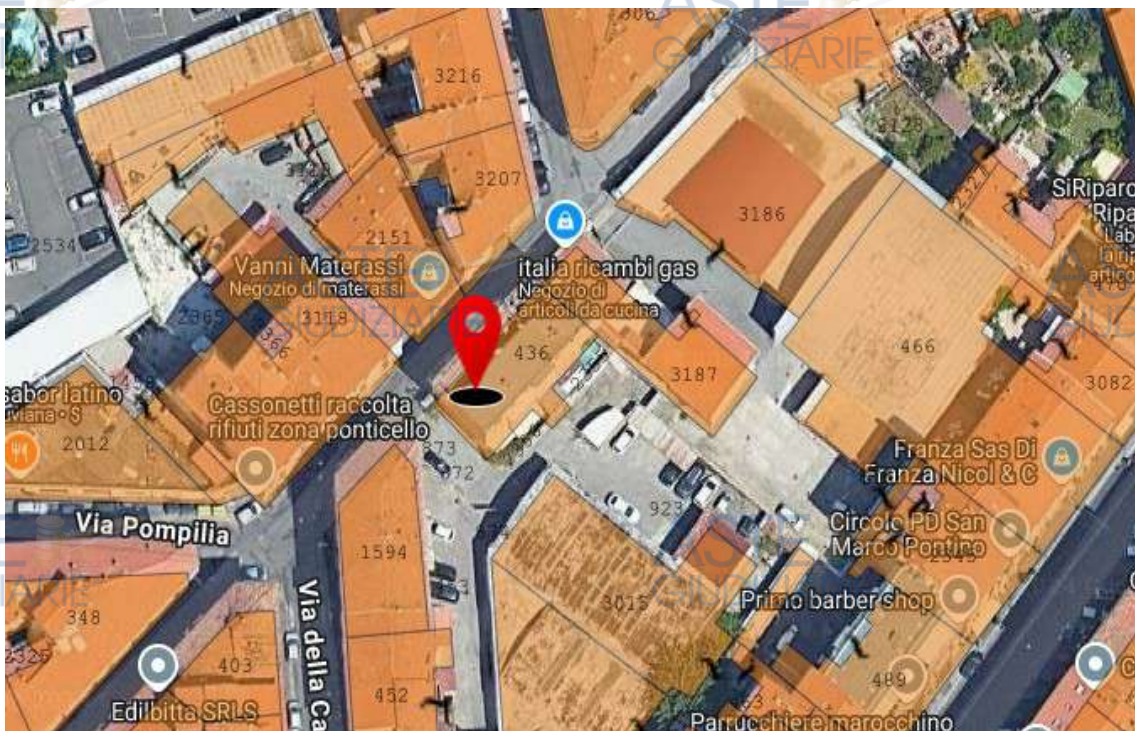
tre piani fuori terra oltre il P.T. a cui si accede da portoncino in alluminio direttamente dalla strada pubblica, l'edificio risulta attaccato sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla strada, ad un fondo . L'immobile presenta le facciate esterne intonacate e pitturate beige con sotto e sopra le finestre bande di colore grigio chiaro ed in basso dal lato strada, uno zoccolo in pietra di protezione di colore bianco così come gli stipiti del portoncino d'ingresso in alluminio. Gli infissi come detto sono tutti in legno e vetro singolo ed in cattivo stato di manutenzione soprattutto quelli dell'appartamento pignorato, tutti con avvolgibili in plastica di colore verde; la copertura è a terrazza La struttura portante del condominio è in muratura tradizionale, e nel complesso l'edificio esternamente risulta in uno stato di manutenzione mediocre che necessiterebbe di un intervento sulle facciate. L'androne condominiale ha un portone di alluminio anodizzato, pavimenti in graniglia, pareti tinteggiate sopra il metro e mezzo mentre sotto, probabilmente per problemi di umidità, abbiamo una modestissima boiserie in plastica color legno. Le scale sono in marmo con ringhiera in ferro tinteggiato bianco e corrimano in materiale plastico color verde. I portoncini delle u.i. sono tutti in legno tipici degli anni cinquanta del novecento. Internamente il tutto è sufficientemente mantenuto anche se di tipo molto semplice. Esternamente l'immobile presenta invece, come detto le facciate mediocrementemente intonacate e pitturate. Gli infissi sono tutti in legno e per lo più vetusti e mal tenuti (soprattutto quelli riguardanti l'immobile periziato), gli avvolgibili sono in plastica di colore verde la copertura ha tipologia piana La struttura portante è in muratura tradizionale. e nel complesso l'edificio risulta in appena sufficiente-mediocre stato di manutenzione. Non esiste l'impianto di ascensore. Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia n. 79022 del



01-11-1956 (pratica n. 26315 del 19-04-1955) seguita dalla Autorizzazione di Abitabilità n.151 del 25-10-1961 e, unica altra pratica che il sottoscritto è riuscito a reperire alla casa comunale per l'appartamento oggetto di perizia, è la n. 035627 del 13/10/1990 dove veniva richiesta ed autorizzata dal comune di Livorno l'esecuzione di una veranda sul balcone retrostante la via Pellettier dell'appartamento oggetto di analisi peritale. L'unità immobiliare in oggetto ha destinazione a civile abitazione ed è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato pluri piano di tipo tipicamente popolare.

La zona di ubicazione dell'immobile è interna al centro abitato di Livorno in zona di tipo popolare e pur essendo all'interno di una zona abitata è comunque distante poche centinaia di metri dal centro cittadino vero e proprio ed è quindi con pochi servizi e pochi negozi nell'intorno ma anche poco frastuono e poco traffico in strada.

A.1.1. Sovrapposizione catasto – orto foto



A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

Identificazione catastale <i>al NCEU</i> <i>Vedi allegato 04</i>	Comune di Livorno N.C.E.U. : - Foglio 17 , Particella 436 , Sub. 8 , Cat. A/2 , Cl. 2^A , Consistenza 4 vani, Sup. catastale 72 mq totale, 72 mq escluso aree scoperte R.C. €506, 13
---	---

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 17 , Particella 436 ssub. 8 N.C.E.U.	
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione identificativo del 12/12/2006	Modifica Allineamento mappe n. 38523.7/2006
Variazione identificativo del 02/02/2005	Modifica Allineamento mappe n. 2637.7/2005
Variazione del 23/01/1991	Variazione t del 23-01-91 pratica n. 160818 in atti dal 19-11-2002 Veranda (n. 15142.1/1991)
Variazione del 01/01/1992	Variazione di quadro tariffario
Impianto meccanografico del 30/06/1987	impianto meccanografico del 30/06/1987

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I confini di detta unità immobiliare sono così individuati: via Pellettier, aria sul retro edificio, vano scale condominiali, F.17 part.IIa n.436 subalterni 4,7,602

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è stato costruito prima del 1956, licenza a costruire n. 79022 del novembre 1956
Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	Negli archivi comunali non è stato possibile reperire altre pratiche edilizie oltre alla pratica n. 26315/55 scaturita nella licenza edilizia n. 79022/56 a nome di Panerai Guido che riguarda la ricostruzione di un edificio in via Pellettier 40. Il sottoscritto oltre alla pratica del 1955 ha rintracciato anche una pratica del 1990 a nome di per l'esecuzione di una veranda sul balcone retro (vedi All. 08). Oltre alle due pratiche precedenti alla casa comunale non è stato possibile reperire altro.
Agibilità	presente
Conformità	NO , all'interno dell'appartamento ed anche per quanto riguarda la finestra del bagno ci sono difformità rispetto a quanto presente nei disegni

	depositati alla casa comunale. (Ci sono infatti nella realtà pareti dell'ingresso dell'immobile che non sono parallele tra loro. C'è inoltre una colonna in cucina sulla parete a destra non presente negli elaborati di diritto ed infine c'è uno spostamento a destra della finestra del bagno).
Opere abusive	a) pareti longitudinali dell'ingresso non parallele tra loro che fanno sì che l'ingresso si allarghi da 140 cm circa in prossimità del portoncino di accesso a circa 150 cm al termine dell'ingresso stesso e cioè in prossimità della porta del soggiorno/camera b) presenza di una colonna circa nel mezzo della parete a destra della cucina. c) Spostamento della finestra del w.c. verso destra rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di diritto.
Sanabilità	Le difformità sopra indicate sono tutte sanabili e sono databili all'epoca della costruzione e cioè negli anni 1956/1957
Costi per sanatorie e/o rimesse in pristino	Non ci sono rimesse in pristino. I costi per le sanatorie sono di 2.000,00 €. circa tra sanzioni, oneri comunali, diritti, bolli e spese tecniche.
Strumenti urbanistici	POC adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14/07/2023
Inquadramento urbanistico attuale	Zona urbanistica: ATR.06 assimilabile zona A area ricadente all'interno del territorio urbanizzato UTOE2 città storica e consolidata. Ex Gruppo edifici n.5 art.7 aree di impianto centrali (art.11) e isolati di riqualificazione n.9 (art.11)
Vincolo paesaggistico	NO

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata riscontrata la presenza di particolari gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento; Bisogna ricordare che trattandosi di appartamento in edificio plurifamiliare unito da più parti ad altre u.i., occorre tener conto che nelle murature e negli orizzontamenti perimetrali e sopra tutto nelle pareti e orizzontamenti di confine tra due u.i., ci possono essere installate delle tubazioni per servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 del c.c. con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

A.5. Stato di possesso

Libero, nella disponibilità del Custode nominato. Si ricorda inoltre che, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 28 agosto 2024 alle ore 16,00 l'accesso alla u.i. è stato consentita dal custode e all'interno dell'appartamento non vi era nessuno. Trattandosi di condominio esiste un amministratore di condominio.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate alla data del 23-07-2024,

non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere (All.09)

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare fa parte di un condominio	
Amministratore	.....
Quote condominiali insolute	1.538,94 €. approssimabili in 1.539,00 €.
totali fino al 31-08-24	
Quota ordinaria attuale di spettanza immobile	91,00 €. circa
Regolamento condominiale	non presente
Quota millesimale generale del bene	non presente
Spese condominiali straordinarie	non esistono spese condominiali straordinarie deliberate alla data del 12-08-2024;

A.7. Disciplina fiscale di trasferimento

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro

La presente vendita non è soggetta ad IVA e non rientra nella possibilità dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta imposta di registro.

A.7.2. Agevolazioni fiscali

Il bene **non possiede caratteristiche di abitazione di lusso** ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' ex art. 9 d.lgs. n° 122/2005



A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie sul bene oggetto di esecuzione forzata

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le **ispezioni telematiche** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella

certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott.:

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro

Appartamento di civile abitazione sito in via Pellettier 40 piano secondo :

Part. 7949 del 12/12/1986	
Atto di compravendita del 11/12/1986	
Ufficio del registro Livorno	registrato a Livorno rep. 145719 il 11-12-1986
a favore	..... nato a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.18A part.317 sub. 8 civile abitazione per la quota di ½ della piena proprietà nata a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.18A part.317 sub. 8 civile abitazione per la quota di ½ della piena proprietà
contro	..... nata a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.18A part.317 sub 8 abitazione civile
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Livorno via Pellettier n.40 attualmente censita al N.C.E.U. del comune di Livorno al Foglio 17- Particella 436.sub 8

Part. 7352 del 11/07/2011	
Atto di compravendita del 29/06/2011	
Ufficio del registro Livorno	registrato a Livorno rep. 31826/13868 il 11-12-1986
a favore	..... nata a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.17 part.436 sub. 8 civile abitazione per la quota dell'intero della piena proprietà
contro	..... nato a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.17 part.436 sub. 8 civile abitazione per la quota di ½ della piena proprietà nata a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.17 part.436 sub. 8 civile abitazione per la quota di ½ della piena proprietà
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Livorno via Pellettier n.40 attualmente censita al N.C.E.U. del comune di Livorno al Foglio 17- Particella 436.sub 8

Part. 4419 del 11/04/2023



Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 11/04/2023	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno	registrato a Livorno rep.1165 del 27-03-2023
a favore	..... Sede (.....) C.F..... su: a) intera piena proprietà di immobile censito al comune di Livorno al F. 17 part. 436 sub.8 via Pellettier 40
Contro	..... nata a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.17 part.436 <i>sub. 8 civile</i> abitazione per la quota dell'intero della piena proprietà
Oggetto	Unità immobiliare ubicata in Livorno via Pellettier n.40 attualmente censita al N.C.E.U. del comune di Livorno al Foglio 17- Particella 436.sub 8

A.9.2. Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni telematiche inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno di seguito sintetizzate.

Part 2328 del 25/10/2005	
ipoteca volontaria del 11/07/2011 a garanzia di mutuo fondiario	
Del Notaio Dr.....	registrato a Livorno rep.31827/13869
a favore	..... con sede a c.f..... importo €. 133.724,66 , importo totale € 267.449,00 e durata 35 anni
Contro	..... nata a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.17 part.436 <i>sub. 8 civile</i> abitazione per la quota dell'intero della piena proprietà
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario- capitale €.</i> 133.724,66 <i>e totale</i> 267.449,00 <i>e durata</i> 35anni. <i>Gravante per intero su</i> unità immobiliare ubicata in Livorno via Pellettier n.40 piano secondo censita NCEU al Foglio 17 part. 436 sub.8

A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento

In seguito al decreto di trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità già precedentemente elencate. Dette formalità potranno essere completamente cancellate non andando a colpire altri beni.

Part 2328 del 25/10/2005	
ipoteca volontaria del 11/07/2011 a garanzia di mutuo fondiario	
Del Notaio	registrato a Livorno rep.31827/13869
a favore	..... con sede a c.f..... importo €. 133.724,66 , importo totale € 267.449,00 e durata 35 anni
Contro	..... nata a il (C.F.....) per l'unità negoziale F.17 part.436 <i>sub. 8 civile</i> abitazione per la quota dell'intero della piena proprietà
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario- capitale €.</i> 133.724,66 <i>e totale</i> 267.449,00 <i>e durata</i> 35anni. <i>Gravante per intero su</i> unità immobiliare ubicata in Livorno via Pellettier n.40 piano

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data **28/08/2024**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento, congiuntamente al Custode nominato ed incaricato dal

L'unità immobiliare risultava **libera** con le modalità riportate nel verbale di primo accesso redatto dal custode dell'immobile e veniva aperta dal custode dell' I.V.G..

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

L'immobile è ubicato nel Comune di Livorno in via Pellettier n.40 al piano secondo senza ascensore e consiste in un unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato con tre piani fuori terra oltre al piano terra stesso. La u.i. è di circa 65 mq lordi ai quali si aggiunge una veranda di mq 5 lordi di veranda e mq 1,23 lordi di terrazzino sulla via principale, il tutto è censito al catasto fabbricati del comune di Livorno al F.17 part.436 sub.8.

Questa unità immobiliare, come sopra detto, si sviluppa interamente al piano secondo di

un fabbricato composto da piano terra, primo secondo e terzo. Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia n. 79022 del 01-11-1956 (pratica n. 26315 del 19-04-1955) seguita

dalla Autorizzazione di Abitabilità n.151 del 25-10-1961 e, unica altra pratica che il sottoscritto è riuscito a reperire alla casa comunale per l'appartamento in oggetto, è la n.

035627 del 13/10/1990 dove veniva richiesta ed autorizzata dal comune di Livorno l'esecuzione di una veranda sul balcone retrostante la via Pellettier. La planimetria

Catastale aggiornata con la veranda sopra indicata è del 23-01-1991 e rispecchia in via di larga massima, così come i disegni presentati alla casa comunale in occasione della

richiesta per l'esecuzione di una veranda, lo stato di fatto dell'appartamento anche se, esistono lievi difformità interne (pareti longitudinali dell'ingresso non parallele tra loro e

colonna sulla parete destra della cucina) ed uno spostamento della finestra del bagno a destra, tutti databili all'epoca della costruzione. Visto quanto sopra, quindi possiamo dire

che **non esiste la conformità urbanistica**. L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è un appartamento al secondo piano di un fabbricato pluri piano di tipo praticamente popolare L'unità immobiliare è senza ascensore.

Questa u.i. è così costituita:

ingresso, cucina abitabile da cui si accede alla veranda posta sul balcone retrostante la via Pellettier, w.c. con finestra, soggiorno- camera e camera. Lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, soprattutto internamente, è pessimo ed è tipico delle abitazioni che non hanno più avuto alcuna manutenzione da diverse decine di anni. Anche i pavimenti (di graniglia), i rivestimenti, gli infissi ed i sanitari, sono vecchi e di pessima qualità, alcuni vetri di infissi esterni sono addirittura rotti, ecc. ecc. Le funzionalità dell'impianto elettrico e del gas non sono garantite e comunque entrambi gli impianti non sono a norma e sono a mala pena funzionanti. Non esiste l'impianto di riscaldamento che è stato sostituito da una stufa a pallet anche questa non nuova e da un paio di split di pompe di calore anche queste presumibilmente non funzionanti allo stato attuale. Anche l'impianto idrico è vetusto. Le tinteggiature sono pessime così come gli infissi sia interni che esterni e tutti sono rigorosamente in legno come si conveniva nelle abitazioni di circa mezzo secolo fa. Anche le facciate del condominio sono in cattivo stato di manutenzione e necessiterebbero di manutenzione. Come già detto, non esiste l'impianto di ascensore.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre il P.T. a cui si accede da portoncino in alluminio direttamente dalla strada pubblica, l'edificio risulta attaccato sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla strada, ad un fondo . L'immobile presenta le facciate esterne intonacate e pitturate beige con sotto e sopra le finestre bande di colore grigio chiaro ed in basso dal lato strada, uno zoccolo in pietra di protezione di colore bianco così come gli stipiti del portoncino d'ingresso in alluminio. Gli infissi come detto sono tutti in legno e vetro singolo ed in non buono stato di manutenzione, soprattutto per quelli dell'appartamento pignorato; tutti con avvolgibili in plastica di colore verde, la copertura è a terrazza. La struttura portante del condominio è in

muratura tradizionale, e nel complesso l'edificio esternamente risulta in uno stato di manutenzione mediocre che necessiterebbe di un intervento sulle facciate. L'androne condominiale ha un portone di alluminio anodizzato, pavimenti in graniglia, pareti tinteggiate sopra il metro e mezzo mentre sotto, probabilmente per problemi di umidità, abbiamo una modestissima boiserie in plastica color legno. Le scale sono in marmo con ringhiera in ferro tinteggiato bianco e corrimano in materiale plastico color verde. I portoncini delle u.i. sono tutti in legno tipici degli anni cinquanta del novecento. Tutto sufficientemente mantenuto anche se di tipo molto semplice. Esternamente l'immobile presenta invece, come detto le facciate mediocrementemente intonacate e pitturate. Gli infissi sono tutti in legno e per lo più vetusti e mal tenuti (soprattutto quelli riguardanti l'immobile periziato), gli avvolgibili sono in plastica di colore verde la copertura ha tipologia piana. L'interno del condominio comunque è in uno stato di manutenzione appena sufficiente. Non esiste l'impianto di ascensore. Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia n. 79022 del 01-11-1956 (pratica n. 26315 del 19-04-1955) seguita dalla Autorizzazione di Abitabilità n. 151 del 25-10-1961 e, unica altra pratica che il sottoscritto è riuscito a reperire alla casa comunale per l'appartamento oggetto di perizia, è la n. 035627 del 13/10/1990 dove veniva richiesta ed autorizzata dal comune di Livorno l'esecuzione di una veranda sul balcone retrostante la via Pellettier dell'appartamento oggetto di analisi peritale. L'unità immobiliare in oggetto ha destinazione a civile abitazione ed è posta al secondo piano di un fabbricato pluri piano di tipo popolare.

La zona di ubicazione dell'immobile è interna al centro abitato di Livorno in zona di tipo popolare e pur essendo all'interno di una zona abitata è comunque distante poche centinaia di metri dal centro cittadino vero e proprio ed è quindi con pochi servizi e pochi negozi nell'intorno ma anche poco frastuono e poco traffico in strada.

La funzionalità di tutti gli impianti comunque non è garantita, si ritiene quindi che dovranno essere effettuati interventi radicali di rinnovo totale degli stessi per renderli efficaci e



utilizzabili.

Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. 06) e gli elaborati grafici di rilievo, diritto e sovrapposti (All. 07).

Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

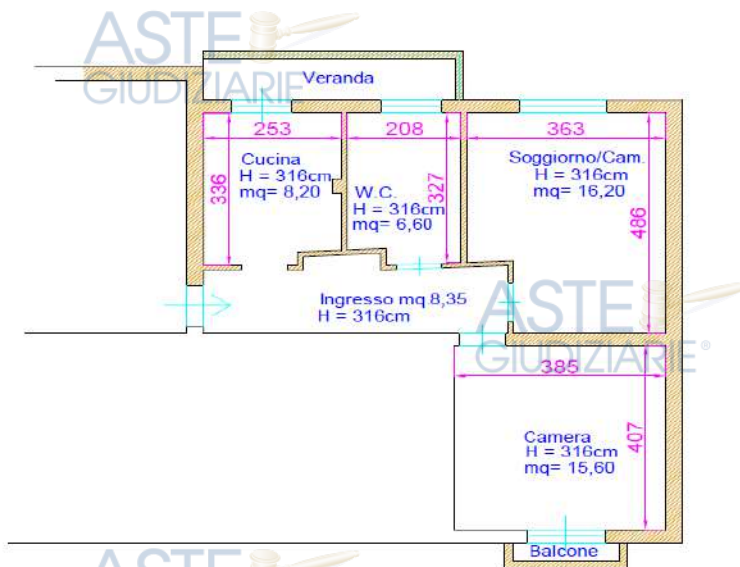
superfici utili (calpestabili)	
Appartamento interamente collocato al piano secondo di edificio in via Pellettier n.40 Livorno	
Locali	Sup. mq (circa)
Soggiorno /Cam.	16,20
Cucina	8,20
Camera	15,60
Bagno w.c.	6,60
Ingresso	8,35
	Totale mq utili abitazione
	Circa 54,95
	Totale mq lordi abitazione
	Circa 66,00
Veranda	5,00
Piccolo balcone	1,23
Superficie lorda appartamento	Circa 65
Superficie commerciale totale	Circa 68,00

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo ed alcune fotografie significative dell'immobile:

STATO DI RILIEVO

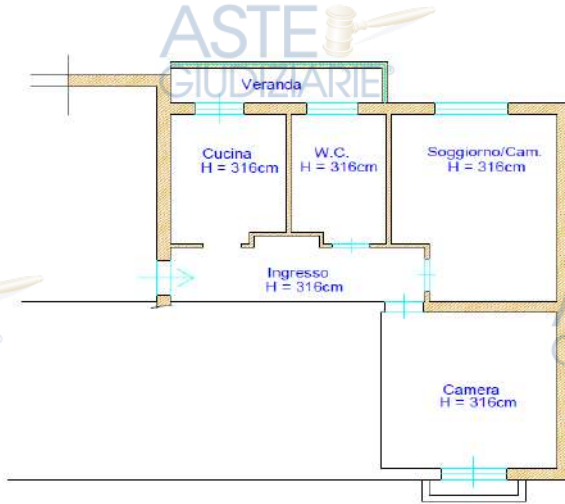
Via Pellettier n. 40 p.2. LIVORNO

STATO DI RILIEVO
 Planimetria abitazione pignorata piano secondo



Via Pellettier n. 40 p. 2° Livorno

STATO COME DA ULTIMA PLANIMETRIA DEPOSITATA ALLA CASA COMUNALE
Planimetria abitazione pignorata piano secondo



STATO SOVRAPPOSTO

Via Pellettier n. 40 p. 2° Livorno

STATO SOVRAPPOSTO TRA STATO DI FATTO E DI DIRITTO
Planimetria abitazione pignorata piano secondo

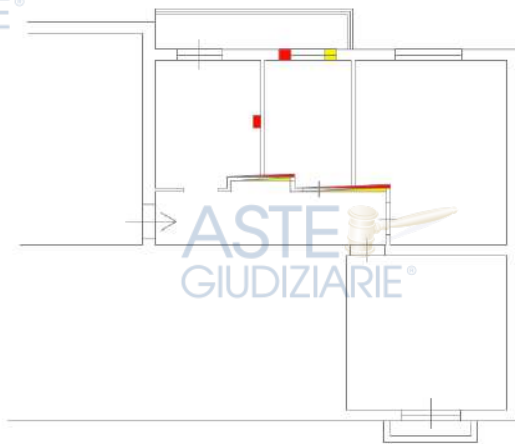


FOTO ESTERNO EDIFICIO VISTO DALLA STRADA



FOTO PORTONE DI INGRESSO DELL'EDIFICIO



FOTO INTERNO APPARTAMENTO (CUCINA)



FOTO INTERNO APPARTAMENTO (soggiorno/cam.)



FOTO INTERNO APPARTAMENTO (camera)



FOTO INTERNO APPARTAMENTO (Bagno-w.c.)



B.2. Caratteristiche fabbricato di cui fa parte l'appartamento al p.2°

Il fabbricato: Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia n. 79022 del 01-11-1956 (pratica n. 26315 del 19-04-1955) seguita dalla Autorizzazione di Abitabilità n.151 del 25-10-1961 e, unica altra pratica che il sottoscritto è riuscito a reperire alla casa comunale per l'appartamento in oggetto, è la n. 035627 del 13/10/1990 dove veniva richiesta ed autorizzata dal comune di Livorno l'esecuzione di una veranda sul balcone retrostante la via Pellettier. L'unità immobiliare in oggetto è situata al p. 2° di un fabbricato pluri piano di tipo tipicamente popolare. L'androne condominiale ha un portone di alluminio anodizzato, pavimenti in graniglia, pareti tinteggiate sopra il metro e mezzo mentre sotto probabilmente per problemi di umidità, abbiamo una modestissima boiserie in plastica color legno. Le scale sono in marmo con ringhiera in ferro tinteggiato bianco e corrimano in materiale plastico color verde. I portoncini delle u.i. sono tutti in legno tipici degli anni cinquanta del novecento. Tutta la zona interna condominiale è sufficientemente mantenuta anche se è di tipo molto semplice. Esternamente l'immobile presenta le facciate mediocrementemente intonacate e pitturate, gli infissi in legno sono per la maggior parte vetusti e non ben tenuti, gli avvolgibili sono in plastica di colore verde la copertura ha tipologia piana. La struttura portante è in muratura tradizionale. e nel complesso l'edificio risulta in mediocre stato di manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione dell'immobile è interna al centro abitato di Livorno in zona di tipo popolare e pur essendo all'interno di una zona abitata, è comunque distante poche centinaia di metri dal centro cittadino vero e proprio ed ha quindi pochi servizi e pochi negozi nell'intorno ma anche poco frastuono e poco traffico in strada.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta delle modalità di vendita dei lotti

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di una

sola u.i., si ritiene di procedere alla costituzione di un solo lotto di vendita.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del “valore di mercato del bene”, e successivamente del “valore o prezzo a base d’asta” .

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell’estimo, si deve individuare lo “scopo della stima”, che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente.

“L’estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica ... per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ...”
quindi “ *il valore non è ... un carattere intrinseco del 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 a diversi scopi per cui viene valutato*”.

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d’asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti. Il valore di mercato scaturisce dall’equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso. Il prezzo a base dell’asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del

prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente. Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra valore di mercato e valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- Il **metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione delle diverse caratteristiche, le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.*
- Il **metodo finanziario**: *si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...*
- Il **metodo dei costi**: *Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.*

Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza, la disponibilità di dati di mercato reperibili e l'affidabilità degli stessi, si è ritenuto procedere alla stima con il **metodo del confronto di mercato**.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l' M.C.A. (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare in linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (**Foglio 17 Comune di Livorno**) per la categoria catastale **A/2**, abbiamo trovato tre immobili idonei alla comparazione con quello oggetto di stima. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal **16/04/2024 al 16/07/2024**, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi di seguito riportati:

comparabile A	
Atto di compravendita del 16/04/2022 n. rep 9245	
Notaio dr.....	Trascritto a Livorno il 24/07/2024 part. 5072
Oggetto: appartamento in mediocri condizioni manutentive (F. 17; part. 436; sub. 3 cat. A2 classe 2; 3,5 vani sup catastale totale 73 mq escluse aree scoperte 73 mq. rendita 442,86 €) ad uso civile abitazione, ubicata nel comune di Livorno via Pellettier n. 40 piano primo composto da soggiorno, ingresso, cucina bagno, camera, veranda e terrazzo, classe energetica	

G. no condizionatori, si riscaldamento autonomo autonomo.

Prezzo complessivo €. **51.661,00**

comparabile B

Atto di compravendita del 02/07/2024 n. rep 52164/17615

Notaio dr. di Trascritto a Livorno il 05/07/2024 part.8491

Oggetto: appartamento al piano 2° (F. 17; part. 3207; sub. 7 cat. A/2 classe 2; 5 vani sup. catastale 88 mq escluso aree scoperte 86 mq rendita 632,66 €.) ad uso civile abitazione, stato manutentivo mediocre, ubicata nel comune di Livorno via del Leone n.112 composto da cucina abitabile,bagno, tre vani,locale ripostiglio e due balconi, classe energetica G, si riscaldamento autonomo.

Prezzo complessivo €. **55.000,00**

comparabile C

Atto di compravendita del 15/07/2024 n. rep 7562/3995

Notaio dott. di Trascritto a Livorno il 16/07/2024 part. 8924

Oggetto: appartamento in pessimo stato di manutenzione posto al piano secondo in Piazza della Repubblica n. 67 Livorno (F. 17; part. 2049; sub. 24 cat. A/2 classe 1, consistenza vani 4 sup catastale totale 84 mq, netto aree scoperte 84 mq rendita 433,82 €.) ad uso civile abitazione, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno, ingressi e reipostiglio. Classe energetica F, riscaldamento si termo autonomo.

Prezzo complessivo €. **100.000,00**

Il metodo M.C.A. prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono in linea generale le seguenti:

Data: Abbiamo preso in considerazione la data del rogito delle u.i. individuate per

	<p>la comparazione. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra gli ultimi due semestri disponibili, dai quali è stato stimato il saggio di variazione temporale annuale del mercato locale (primo semestre 2023 secondo semestre 2023) (Tab. C02 – All. 11) si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, ha subito piccole variazioni in leggero calo nei valori massimi e stabile in quelli minimi.</p>
Superficie principale	<p>Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11) ed individuato nel valore minimo dei prezzi medi delle u.i. di comparazione per tener conto della non proporzionalità dei prezzi in funzione della estensione superficiale della u.i.</p> <p>Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.</p>
Superfici secondarie	<p>Per tener conto delle differenti caratteristiche delle u.i. comparabili rispetto al Subjet relativamente alla dotazione di superfici secondarie (cantine, soffitte, garage, posto auto, balconi e terrazze, corti esclusive, portici e giardini, ecc...) si è preso in considerazione il prezzo marginale di dette superfici stimato e calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All.11).</p> <p>Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.</p>
Servizi igienici	<p>Il prezzo marginale di un servizio igienico è pari all'incremento di valore di un immobile che dispone di un ulteriore servizio igienico. Il prezzo marginale è stato valutato in base al costo di impianto e realizzazione di un bagno all'attualità, deprezzato per il periodo trascorso tra la data vetusta dell'abitazione e quella di stima (25%) da cui si è ricavato il valore di € 5.000.00. Nel caso in esame tutti i comparabili. sono dotati di un solo bagno</p>
Impianto di riscaldamento o climatizzazione	<p>Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità.</p> <p>Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza.</p> <p>La presenza o meno dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE</p>
Impianto di	<p>Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un</p>

<p>condizionamento</p>	<p>immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità.</p> <p>Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza</p> <p>La presenza o meno dell'impianto di raffrescamento estivo è stata constatata dalla consultazione APE (in questo caso tutti i comparabili ed il subiet non hanno impianto di condizionamento)</p>
<p>Classe energetica</p>	<p>Al fine di tener conto della influenza e appetibilità del mercato rispetto alle diverse prestazioni energetiche delle u.i. prese a confronto, abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella stima di un costo medio al mq di superficie per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. A03. - All. 11)</p>
<p>Stato di manutenzione della unità immobiliare</p>	<p>Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente lo stato di deperimento dell'u.i.</p> <p>Per tener conto delle differenze di stato manutentivo tra Subjet e beni comparabili abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima.</p> <p>Il costo degli interventi edili per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari a 300 €/mq. (Tab. A01- All. 11) per ciascun scaglione individuato.</p> <p>Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni.</p>
<p>Stato di manutenzione dell'edificio</p>	<p>Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive degli edifici di ubicazione delle u.i. comparabili confrontandole con l'edificio del Subjet-</p> <p>Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo, per passare da un livello al successivo superiore/inferiore, pari ad una incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare presa in esame. (Tab. A02- All.11).</p> <p>Tale confronto è stato effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e visionando le immagini ricavabili da una ricerca sul web eventualmente mediante sopralluogo specifico per rilevare visivamente lo stato di manutenzione esterno.</p>

<p>Livello di piano</p>	<p>Abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato della u.i. (Tab. A06 - All. 11).</p> <p>In assenza di ascensore un immobile a parità delle altre caratteristiche, ha un valore minore all'aumentare del piano di posizione. Si è stimato un deprezzamento percentuale in funzione della collocazione altimetrica delle u.i. comparabili in rapporto al Subjet</p> <p>Anche nel caso in esame gli immobili considerati sono collocati a piani diversi.</p>
<p>Tipologia</p>	<p>Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche tipologiche delle u.i. (abitazioni civili, di tipo economico, ville e villini) che possono concretizzarsi tra il Subjet e le u.i. comparabili, specialmente quando la ricerca di mercato offre scarsi risultati, si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale tra le diverse tipologie attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All.11).</p>
<p>Funzionalità</p>	<p>Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributivo-funzionali delle u.i. presa a comparazione si sono prese in considerazione cioè le seguenti caratteristiche:</p> <p>Dimensioni ambienti e forma: valuta la dimensione e forma degli ambienti principali esistenti;</p> <p>Funzionalità planimetrica: organizzazione planimetrica, presenza di zone morte o aree poco funzionali, eccessivi disimpegni ecc...</p> <p>Luminosità: viene valutata in funzione della posizione e ampiezza delle finestre;</p> <p>Presenza di zone morte: valuta La presenza di zone poco funzionali, quantità di disimpegni, ripostigli ecc...</p> <p>Funzionalità altimetrica: Dislocazione altimetrica degli spazi (appartamento su un livello o più livelli), accesso autonomo o in comune ecc..</p> <p>Servizi igienici: Dimensione, forma, collocazione, qualità dei servizi igienici</p> <p>Rapporto con gli spazi esterni: Presenza, dislocazione e funzionalità degli spazi esterni, giardini, balconi e terrazze</p> <p>La (Tab. B02 - All.11) combinando i precedenti fattori restituisce un livello di funzionalità complessivo della u.i.</p> <p>Si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale del valore di un immobile per ogni variazione di livello.</p>

<p>Pregio</p>	<p>Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato in relazione all'immagine pubblica, di aspetto architettonico e /o storicità di un edificio si sono stabiliti quattro livelli valutando un incremento/decremento percentuale sul valore dell'immobile rispetto alla situazione ritenuta ordinaria (Tab.C05-All.11)</p> <p>Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati dallo stesso livello di pregio dell'edificio, detto parametro risulta quindi ininfluente.</p>
----------------------	---

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, nel caso in esame tenuto conto che tutte le u.i. sono classificate nello **stesso gruppo tipologico**, sono:

la **superficie principale** della unità immobiliare, **le superfici secondarie**, la **classe energetica**, lo **stato di manutenzione della u.i.**, la **funzionalità delle u.i.**, la **posizione urbana/territoriale**. Non si sono invece rilevate differenze relativamente alle altre caratteristiche: manutenzione dell'edificio, livello di piano, pregio dell'edificio.

Anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali la dotazione di servizi igienici, impianto di riscaldamento/climatizzazione, impianto di condizionamento estivo sono risultate praticamente poco diverse

Si è tenuto conto inoltre del diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando conseguentemente i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che non sempr è risultato tendenzialmente **crescente**. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 05- All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto, per cui si ottiene quanto esposto nella sottostante tabella:

Valore di mercato teorico del bene (al lordo spese)	€. 68.000,00
Superficie commerciale dell'immobile	circa 68,00 mq
Prezzo al metro quadro dell'immobile	1.000,00 €/mq

C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso. Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti che difficilmente, avranno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento. Inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta può essere stimato in maniera analitica in relazione al prezzo di mercato, mediante due metodi:

- **metodo finanziario** finalizzato ad attualizzare le maggiori spese e mancati guadagni che l'aggiudicatario deve sostenere rispetto ad un acquirente che agisca nel mercato libero, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 del c.p.c.
- **metodo del confronto** che viene sviluppato attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione di beni pignorati simili rispetto al valore di mercato mediante l'applicazione di metodi statistici basati su un campione di riferimento significativo.

Nel caso in esame procediamo utilizzando il **metodo finanziario** partendo dall'ipotesi che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione,

l'emissione del decreto di trasferimento e la presa di possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione delle difficoltà di presa di possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile) si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Nello specifico assumiamo come riferimento il primo incanto (il prezzo a base d'asta si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempra già il deprezzamento per il tempo trascorso) prendendo in esame i seguenti periodi di tempo:

- a) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come in tabella
- b) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella
- c) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene.

In questo intervallo si può assumere:

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase espansiva e negativo in fase di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi pari a (4,98 %).
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente viste le condizioni manutentive della u.i. si assume il valore dell' 1,25 % annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, in questo caso vale 3,49%
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendi stato ultimo disponibile (08/2024) pari 3.32%.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio dell' 8% tenuto conto della tipologia abitativa e la presenza di piccole difformità edilizie.

Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato definito mediante la stima.

calcolato pari al **10,50%** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato teorico del bene	€. 68.000,00
Deprezzamento a base d'asta pari a 10,50	€. 7.138,55
Prezzo a base d'asta stimato lordo (escluse spese condominiali e per regolarizzazione edilizia da sostenere)	€. 60.861,45
Costi per regolarizzazioni edilizie (sanatorie e rimesse in pristino)	€. 2.000,00
Debiti condominiali pregressi fino al 31-08-24	€. 1.538,94
Prezzo base asta tolte tutte le spese da sostenere (ancora da arrotondare)	€.57.322,45

Visto quanto sopra, il valore a base d'asta finale, tolte tutte le spese da sostenere si assume, con le dovute approssimazioni e gli arrotondamenti, pari a:

€. 57.300,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI ED ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie e lo stato di manutenzione. Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile. A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Livorno lì, **16/09/2024** **IL CONSULENTE**

(**Dott. Ing.**)

ALLEGATI:

- n°01 Decreto di nomina e verbale di giuramento
- n°02 Verbale di sopralluogo con dichiarazione dell'occupante
- n°03 Estratto di mappa attuale, e planimetria catastale del 1991 (unica presente).
- n°04 Visure Catastali;

- n° **05** Ispezioni Ipotecarie: Elenco formalità – Note.

- n° **06** Documentazione fotografica;

- n° **07** Elaborati grafici di rilievo, di diritto e sovrapposti

- n° **08** Pratiche edilizie depositate alla casa comunale (n.26315/55 - Lic. Costruire n.

79022 novembre 1956 / 35626/90 realizzazione di veranda / Abitabilità n.151/61)

- n° **09** Verifica esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate

- n° **10** Inquadramento urbanistico

- n° **11** Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili

Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta

- n° **12** valori OMI

- n° **13** Debiti condominiali

- n° **14** Perizia di stima in versione privacy.

