

**Geom. FULVIO VAIANI**

STUDIO TECNICO

57126 LIVORNO - Piazza Manin 1

tel. 0586895655 – fax 0586205975 – cell. 3485190490

email [geometravaiani@libero.it](mailto:geometravaiani@libero.it) – [fulvio.vaiani@geopec.it](mailto:fulvio.vaiani@geopec.it)

**Livorno 24/10/24**

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT/SSA SIMONA CAPURSO

◇

**Esecuzione Immobiliare n ° 66/2024 R.G.**

Promossa da: [REDACTED] E PER ESSA QUALE  
MANDATARIA LA [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED] (Avv.to [REDACTED])

Contro: [REDACTED] (cod. Fisc. [REDACTED]) e

[REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])

Creditore intervenuto: [REDACTED]

C.F. [REDACTED] (Avv.to [REDACTED])

[REDACTED]

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale  
rappresentante con sede in Pisa

Data Decreto di nomina: 17.05.24.

Data trasmissione giuramento: 23.05.24

Data udienza ex 569 cpc: 28.11.24. h. 10,10

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliare uso civile abitazione in Livorno, via Ernesto Rossi 21 ma facente parte del corpo di fabbrica avente accesso principale da via E. Mayer 17, **posta al piano terzo e sottotetto**, composta da monolocale con vani accessori tra i quali un vano in sottotetto urbanisticamente praticabile ma non abitabile. Immobile libero.



**SOMMARIO:**

Premessa	pag.	02
1. Prospetto riassuntivo	pag.	04
<b>A) ANALISI PRELIMINARE</b>		
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.	Pag.	06
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.	Pag.	07
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag.	09
A.4. Gravami sulla proprietà	pag.	15
A.5. Stato di possesso	pag.	15
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	pag.	16
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	pag.	17
A.8. Pendenze giudiziarie	pag.	17
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.	Pag.	18
<b>B) DESCRIZIONE GENERALE</b>		
B.1. Descrizione del bene	pag.	21
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag.	22
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	pag.	23
<b>C) STIMA DEL BENE.</b>		
C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti	pag.	23
C.2. Scelta del procedimento di stima	pag.	23
C.3 Determinazione del valore di mercato	pag.	24
C.4 Determinazione del prezzo base d'asta.	pag.	28
Conclusioni	pag.	29
Elenco allegati	pag.	30

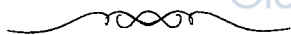
**PREMESSA**

In seguito all'incarico ricevuto dal GdE Dott.ssa Emilia Grassi, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 886, ed all'albo dei consulenti del Tribunale di Livorno ha eseguito,

gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- Accertamento urbanistico, eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno;
- Accertamento catastale eseguito con accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Livorno;
- Ispezione ipotecaria eseguita sia in via telematica, sia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare, per lettura degli atti;
- acquisizione telematica atti di provenienza;
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica dei beni alla presenza del custode;
- Verifica esistenza di contratti di locazione, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno;
- Acquisizione atti anagrafici dell'esecutato e stato di famiglia;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di mercato, per esecuzione di relazione di stima;
- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia risultato necessario al fine di rispondere integralmente al quesito postomi dal G.E.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone quanto segue.



## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### ■ CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

Denominazione creditore 2	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

### ■ CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	Atto	COMPRAVENDITA			
dal	1992	Cavallini M.	data	17/09/92	repertorio 17371
al	2005	Livorno	data	28/09/92	n. particolare 6491

Periodo	Atto	COMPRAVENDITA			
dal	2005	B. Corrias	data	11/07/05	repertorio 22245
al	2006	Livorno	data	13/07/05	n. particolare 7747

Periodo	Atto	COMPRAVENDITA			
dal	2006	B. Corrias	data	03/02/06	repertorio 23452
al		Livorno	data	06/02/06	n. particolare 1503

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI A PARTIRE DAL PRIMO ATTO ANTECEDENTE IL VENTENNIO

### ■ ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi a seguito brevemente descritti:

-	Finestra del vano armadi realizzata in difformita dal progetto.
-	Varco nella muratura al piano sottotetto non presente nei titoli edilizi.
-	Destinazione impropria di vani uso accessori come stanze da letto.

### ■ CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

NON sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

## COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere libero.

### DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietaria di un'immobile uso civile abitazione in Livorno, via Ernesto Rossi 21, ma facente parte del corpo di fabbrica avente accesso principale da via E. Mayer 47, posta al piano terzo e sottotetto, composta da monolocale con vari accessori tra i quali un vano in sottotetto urbanisticamente praticabile ma non abitabile. Immobile libero. Individuativi catastali Foglio 95, particella 55 n. sub 605. Confini: E esso confina con vano scala proprietà di [redacted] o suoi aventi causa e via E. Rossi, salvo se altri e più precisi confini.

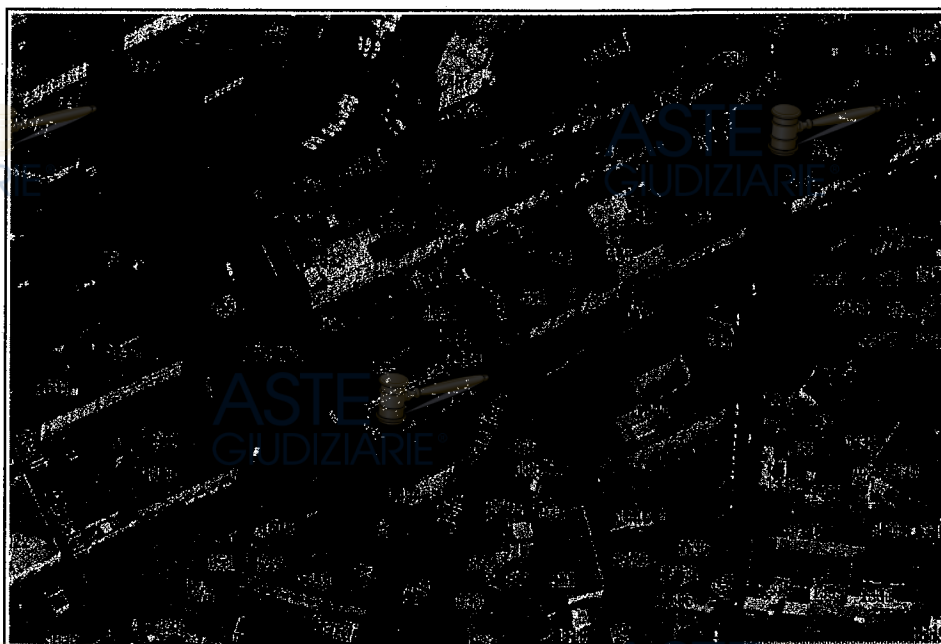
### VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	[redacted]
Spese regolarizzazioni/ripristino	[redacted]
Debiti Condominiali	[redacted]
Altri costi (affrancazione, ecc.)	[redacted]
Valore di mercato	[redacted]
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	[redacted]

## A) ANALISI PRELIMINARE

### A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi

- Individuazione con ORTOFOTO.



➤ E' oggetto della presente relazione tecnico estimativa la piena proprietà di unità immobiliare uso civile abitazione, posta in Livorno, **via Ernesto Rossi 21, piano terzo e sottotetto**, composta da monocale, con ampio vano ripostiglio ed accessori, tra i quali vano in sottotetto praticabile non abitabile. Esso confina con vano scala, proprietà [redacted] suoi aventi causa e via E. Rossi, salvo se altri e più precisi confini. Si precisa che l'appartamento è facente parte del corpo di fabbrica di più ampio condominio avente accesso principale dall'androne posto sulla laterale via Mayer e più precisamente dal civico 17. A seguito di opere di ricostruzione postbellica eseguite attorno alla metà degli anni cinquanta, l'appartamento è risultato accessibile dal vano scala del fabbricato

adiacente, individuato al civico 21 di via E. Rossi (vedi migliore descrizione al punto A3).

➤ La proprietà dell'immobile è interamente degli esecutati come risultante dall'atto di acquisto Notaio Corrias, rep. 23452/2006 trascritto a Livorno con num. part.re 1503/2006.

## A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è identificata al catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi:

➤ intestazione:



➤ identificativi dell'immobile

<b>Comune di Livorno</b>			
foglio	95	Particella	551 sub 605
Categoria	A/2	Classe	2
Consist.	3 vani	R.C.	€ 379,60
Sup. Catastale	Mq. 75	Tot. Escl. Aree scoperte	75

(deriva dai precedenti identificativi: ex 18B/551/605; 18B/551/22; 18B/2090/22)

➤ variazioni risultanti in visura:

VARIAZIONE del 16/10/1985 in atti dal 19/05/1998 MOD. INTERNE (n. 634D.1/1985);

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/01/2005 Pratica n. LI0007427 in atti dal 25/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1776.16/2005);
- VARIAZIONE del 29/01/2007 Pratica n. LI0012232 in atti dal 29/01/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 3698.1/2007);
- VARIAZIONE del 02/04/2007 Pratica n. LI0049634 in atti dal 02/04/2007 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 19735.1/2007);
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/05/2007 in atti dal 18/05/2007 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 7/2007);
- VARIAZIONE del 11/07/2007 Pratica n. LI0093765 in atti dal 11/07/2007 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 29654.1/2007);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2008 Pratica n. LI0094354 in atti dal 11/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25598.1/2008). Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

➤ Eventuali beni comuni:

Agli atti catastali non risultano depositati elaborati planimetrici dai quali evincere la presenza di eventuali parti comuni autonomamente subalterne e nell'atto di provenienza non sono espressamente citati beni comuni di alcun genere salvo quelli più genericamente individuati dall'art. 1117 del codice civile.

➤ Coerenza formale:

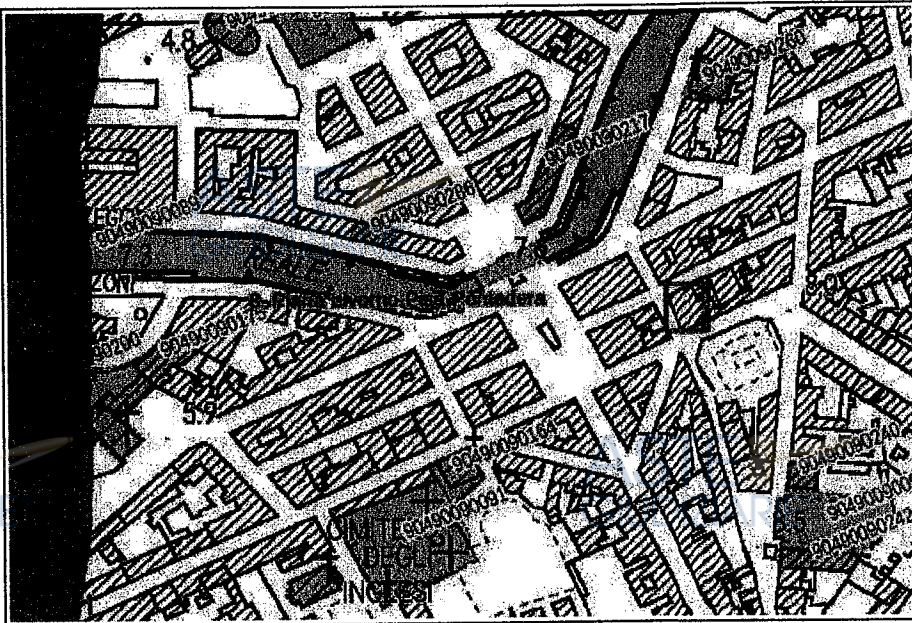
L'intestazione catastale è coerente con l'atto di provenienza. La planimetria catastale è sostanzialmente coerente con la disposizione attuale dei vani, ma



non con la destinazione d'uso a cui sono di fatto destinati, con particolare riferimento al vano sottotetto e quello indicato in planimetria come stanza armadi, di fatto adibiti a stanze da letto.

### **A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza urbanistica.**

Sotto il profilo progettuale ed urbanistico, in seguito agli accertamenti effettuati è risultato quanto segue.



➤ Vincoli urbanistici

- L'area ed il fabbricato ove si inserisce l'unità immobiliare oggetto di perizia non sono soggetti a vincoli che abbiano rilievo nella commerciabilità del bene.

➤ Inquadramento urbanistico:

- Edifici con immagine di valore storico ambientale (gruppo 3, art. 7 NTA del RU);

- Area normativa: Aree impianto storico centrale (art 11 NTA del RU):

➤ Epoca di edificazione dell'immobile:

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio toponomastica si è rilevato che il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità in perizia ha avuto le seguenti variazioni di indirizzo:

- VIA ENRICO MAYER N. 17 DAL 16.02.1962, EX VIA ENRICO MAYER N. 15/BIS DAL 10.07.1957, EX VIA ENRICO MAYER N. 17 DAL 25.03.1957, EX VIA ENRICO MAYER N. 2 **DAL 1901.**

Dalla suddetta ricerca si rileva che l'epoca di costruzione dell'edificio è remota, antecedente il 1900, e pertanto non sono reperibili i progetti edificatori.

➤ Per quanto attiene all'unità immobiliare oggetto di stima, per ricostruirne la storia urbanistica, è stato necessario, oltre alle ricerche dei protocolli edilizi sotto elencati, anche una ricostruzione dei passaggi di proprietà progressi, stante la particolare condizione di accesso attraverso il vano scala di altro fabbricato. Dalle ricerche eseguite, ripercorrendo gli atti di compravendita a ritroso, è emerso che l'appartamento era originariamente più grande, e accessibile dalla predetta via Meyer 17. Più specificatamente risulta che con atto del 05.03.54 (trascr. part.re 1098/54) i coniugi ██████████ acquistarono *"quartiere per civile abitazione, semidistrutto dagli eventi bellici, posto in Livorno, via E. Mayer n. 2, piano terzo, lato destro per chi da detta via guarda la facciata del fabbricato di cui fa parte, avente una finestra su via E. Mayer e quattro finestre su via E. Rossi, composto di cinque vani catastali ed accessori... omissis"*. Gli stessi proprietari vendono con atto del 07.05.58 (trascr. Part.re 1824/58) *"piccolo quartiere per civile abitazione posto in Livorno, facente parte della casa segnata col civico 17 (già 2) della via E. Mayer, al quale quartiere però si accede dall'ingresso e scala della casa aderente alla*

precedente, segnata col civico n. 1 bis della via E. Rossi (oggi civ. 21), composta di un vano con finestra prospiciente la via Rossi, altro vano prospiciente la chiostra e servizi”.

In entrambi gli atti è allegata la planimetria dalla quale si evince chiaramente che si tratta del bene in questione.

Sulla base dei citati atti di trasferimento e delle pratiche urbanistiche di cui a seguito, e dalle quali risulta la ricostruzione parziale dell'edificio in cui è inserito l'appartamento in stima nel 1955 e la ricostruzione del civico 21 di via E. Rossi, avvenuta tra il 1952 ed il 1957, si evince chiaramente che l'appartamento è stato frazionato da più ampio immobile e reso accessibile dal vano scala di via E. Rossi tra il 54 ed il 57 contestualmente agli interventi di ricostruzione postbellica. Si specifica che per tale frazionamento non si sono reperiti specifici titoli edilizi. Tuttavia si tenga conto del fatto che precedentemente il 1967 (Legge Ponte 765/1967 del 6 agosto 1967) non era fatto obbligo di presentare progetti inerenti opere interne, frazionamenti inclusi.

➤ **I titoli edilizi reperiti presso gli uffici preposti del Comune di**

**Livorno sono i seguenti:**

1) Prot. 56264 del 1952 (delibera 72568 del 16.07.56) con rilascio di autorizzazione di abitabilità n. 155 del 05.10.57 a seguito del quale è stato ricostruito e sopraelevato l'adiacente edificio (oggi via E. Rossi 21) danneggiato da eventi bellici, attraverso il cui vano scale si accede all'appartamento in perizia. Si precisa che nella sopra citata abitabilità non era compreso l'appartamento oggetto di perizia.

2) Prot. 65863 del 1955, a seguito del quale è stata ricostruita porzione del

fabbricato identificato al civ. 17 di via Mayer (all'epoca civico n.2) danneggiato da eventi bellici. La porzione di fabbricato ricostruita **corrisponde a quella in cui si trova il bene in stima.**

3) Prot. 3587 del 23/01/86, comunicazione di avvenute modifiche interne ai sensi dell'ex art. 48 L. 47/85.

4) DIA prot. 14058 del 16/02/06 per l'esecuzione di opere di ristrutturazione, con fine lavori prot. 7901 del 29/01/07 ulteriormente integrata in data 17/05/07 prot. 39481 con nuovi elaborati grafici e relazione tecnica, ulteriormente integrata in data 03/07/07 prot. 53302 con parere ASL. Inoltre per detta pratica edilizia è stato reperito il corrispondente progetto depositato presso gli uffici ex Genio Civile di Livorno identificato con il n. 24529.LI.261/06 del 29/06/06 con fine lavori depositata il 23/01/07.

5) Prot. 22048 del 16/03/07, attestazione di abitabilità, sospesa con comunicazione d'ufficio del 03/05/07 per mancata integrazione documentale, successivamente integrata in data 13/07/07 prot. 56271 per sostituzione elaborati e quindi ritirata dalla richiedente il progetto sig.ra [REDACTED] in data 18/04/08.

Si specifica che nell'attestazione di abitabilità sono riportati anche i seguenti numeri di protocollo relativi al deposito dei certificati degli impianti:

- impianto elettrico prot. 14618 del 20/02/07;
- impianto idraulico prot. 14614 del 20/02/07;
- impianto termico prot. 14617 del 20/02/07;

ed il protocollo relativo al deposito del progetto termico di cui alla L. 10/91 n. 40858 del 23/05/06.

▶ Regolarità urbanistica:

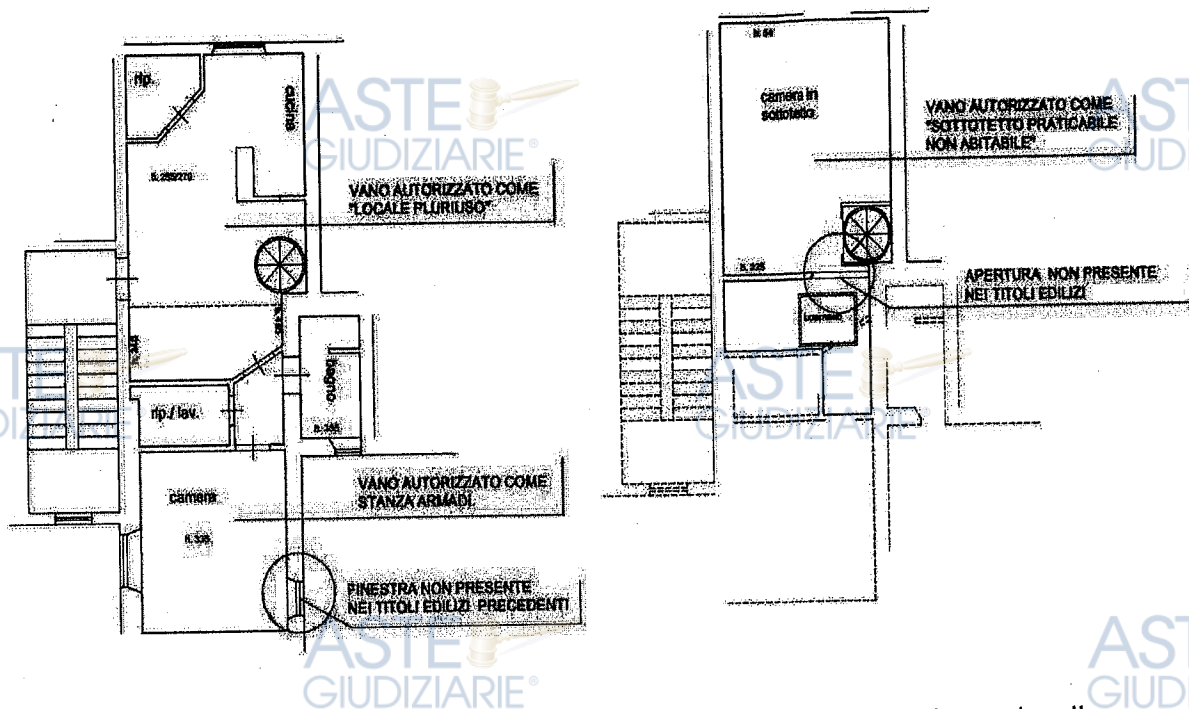
1. Rispetto ai titoli pregressi, si rileva una incongruenza prospettica tra lo stato attuale e lo stato di progetto di cui alla pratica 65862/55 dove non è rappresentata graficamente la finestra del vano accessorio prospettante la chiostra interna. Pertanto tale finestra risulterebbe realizzata in difformità dal titolo originario del 1955, anche se già rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'U.T.E. nel 1959. Tuttavia, non avendo reperito l'autorizzazione di abitabilità per le opere di cui al sopra citato progetto non si ritiene applicabile l'art. 13SEXIES del vigente Regolamento Edilizio (OPERE NON SOGGETTE A SANATORIA), e non appare (allo stato odierno) applicabile il concetto di "tolleranza" come descritto nel D.P.R. 380/2021, di recente modifica (legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024"). Stante quanto sopra, si ritiene che sia necessario regolarizzare la detta finestra. Tale opera si **presume** regolarizzabile con istanza di sanatoria, ovvero accertamento di conformità di cui all'art. 209 della LR 65/14. Tale procedura comporta l'esborso di oneri concessori oltre le sanzioni, che sommariamente si stima in totali € 1.500. A queste si devono aggiungere le spese tecniche per le attività da effettuarsi presso il Comune di Livorno stimate in circa 1.500. Il tutto per un costo complessivo stimato in € **3.000**, senza avallo, da parte del sottoscritto valutatore, di certa sanabilità od eventuale rimessa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario in funzione anche alle normative vigenti al momento del trasferimento del bene.

2. L'ultimo titolo edilizio a seguito del quale l'immobile è stato ristrutturato ed è stato realizzato il solaio in sottotetto, è individuato con la DIA del 2007 già precedentemente citata ed a seguito della quale è stata rilasciata la relativa attestazione di abitabilità n. 22048/07. Tra detto titolo e lo stato di fatto rilevato in loco e meglio rappresentato nella planimetria allegata si sono rilevate alcune **difformità urbanistiche**, non inerenti la disposizione dei vani, ma riguardanti il mero uso improprio degli stessi. Infatti l'unità immobiliare risulta essere sostanzialmente un monocale con vani accessori, mentre di fatto sia la stanza armadi che il locale in soppalco erano utilizzati come stanze da letto. Tali difformità si regolarizzano semplicemente con l'uso dei vani coerente con lo stato legittimo.

3. Al piano soppalco è consentita illuminazione ed areazione attraverso un varco, privo di infissi, realizzato nella parete sottostante il lucernario. Questa apertura non risulta rappresentata nei titoli abilitativi. Trattandosi di una modifica interna di poco rilievo potrebbe essere inclusa nella eventuale pratica di sanatoria di cui al punto 1, e per la quale si stima un ulteriore costo di **€ 1.000** complessive.

> Per quanto attiene all'epoca in cui sono stati realizzati gli abusi, si ritiene che le opere di cui al punto 1 siano state eseguite attorno alla seconda metà degli anni cinquanta. Le opere di cui al punto due sono prettamente legate all'uso improprio dei vani adoperato presumibilmente dagli esecutati. La modifica di cui al punto 3, ragionevolmente risale al 2007 e per la quale non sono stati acquisiti elementi oggettivi databili o testimonianze che possano individuarne in maniera certa la data di esecuzione.

SCHEMA DELLE DIFFORMITA' RILEVATE:



(in blu si indicano le destinazioni d'uso dei vani rilevate in sede di sopralluogo ed in rosso le destinazioni previste dal progetto)

**A.4. Gravami sulla proprietà**

Dalle ricerche effettuate, sul bene in perizia, non sono emersi gravami sulla proprietà quali servitù o quant'altro.

**A.5. Stato di possesso**

A seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto congiuntamente al custode, l'immobile è risultato essere libero ed in disponibilità della detta custodia nominata nella presente procedura. Non risultano contratti di locazione in essere. Gli esecutati risultano residenti in altro Comune.

## A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Sotto il profilo degli oneri condominiali, si specifica che:

- ✓ il fabbricato è gestito da studio amministrativo professionista come risultante dalla "dichiarazione dell'amministratore" allegata, datata 20/10/24;
- ✓ il condominio stesso, per la parte di via Mayer 17, è intervenuto nella presente procedura a seguito di un ricorso per decreto ingiuntivo inerente spese condominiali insolute alla data del 30/09/2021, oltre le quali sono successivamente maturati altri oneri come sotto specificato;
  - ✓ come più volte indicato l'appartamento è sostanzialmente facente parte del corpo di fabbrica dell'edificio avente accesso principale in via Mayer 17 per millesimi 23,10, ma ha il vano scala nel condominio adiacente, avente accesso principale da via E. Rossi 21, risultando infine inserito anche in questo per millesimi 64,55;
  - ✓ presso il condominio via Mayer 17 è stato ultimato recentemente un Accertamento Tecnico Preventivo promosso da un comproprietario a seguito di danni da infiltrazione dal tetto con una stima di danno di € 5.250,00 oltre le spese tecniche del CTU per circa 2.600 € e con una stima di ripristino localizzato del tetto per € 33.000,00 circa ed una stima di rifacimento totale del tetto per € 170.000. A fronte della citata perizia non risulta che, alla data del 20/10/24, il condominio abbia ancora deliberato l'esecuzione dei lavori;
  - ✓ è pendente presso il Tribunale di Livorno un contenzioso, in attesa di sentenza, con impresa edile per un importo di € 28.000 circa, salvo altri oneri;
  - ✓ gli esecutati risultano debitori di oneri condominiali, alla data del 20/10/24 per circa € 400,00 per la porzione inerente il condominio via Mayer 17 (escluse le somme per le quali il detto condominio è già inserito nella procedura), e per



circa 1.680,00 € (di cui 1.285,00 per spese straordinarie) per via E. Rossi 21. Il tutto per un debito complessivo di € 2.080,00.

✓ L'ammontare della rata condominiale ordinaria non è stata comunicata allo scrivente;

✓ entrambi i condomini sono privi di regolamento;

Ai sensi del disposto ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV che prevede la solidarietà passiva tra alienante e acquirente per il versamento delle spese per l'anno in corso e quello precedente la vendita si ricorda che il subentrante è anch'esso obbligato per legge al pagamento delle spese per tale periodo. *Ai meri fini estimativi* e fermo restando le responsabilità che la norma dispone al subentrante, si detraggono le spese condominiali nella misura di € 2.080,00 come sopra determinati.

---

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

---

La proprietà dell'immobile risulta essere a favore di un soggetto privato e pertanto il trasferimento del bene è soggetto ad imposta di registro. Inoltre esso trasferimento non risulta escluso dalle agevolazioni prima casa. Non si rilevano i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

---

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**


---

Dalle ricerche effettuate non sono emerse pendenze giudiziarie sulla proprietà quali domande giudiziali o sequestro conservativo.

**A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.**

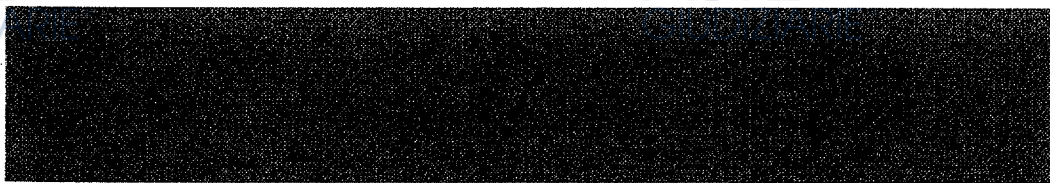
Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità (la ricerca è stata effettuata fino al primo atto di acquisto antecedente il ventennio, come da indicazioni del "vademecum stimatore di questo Tribunale).

- **Formalità sul pregresso 185/55/22**

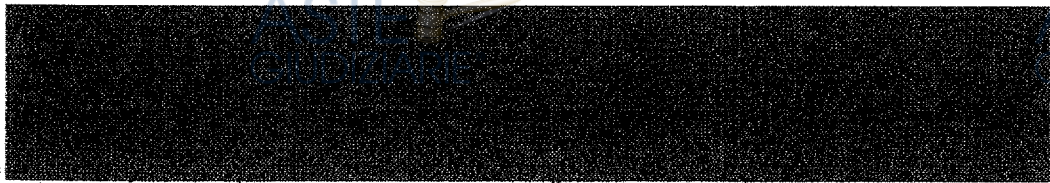
1) **Trascrizione del 28/09/1992 - Registro Particolare 6491**, Registro Generale 9871, Notaio CAVALLINI DR. MARTA, Repertorio 17371 del 17/09/1992. Compravendita a favore di 

2) **TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 7747**, Registro Generale 15250, Pubblico ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 22245/6287, del 11/07/2005. - COMPRAVENDITA

A favore



Contro



3) **ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 4069**, Registro Generale 15254, Notaio CORRIAS BIANCA, Repertorio 22246 del 11/07/2005. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** acceso dalla precedente proprietà.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3746 del 03/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2006.

2. **Cancellazione** totale eseguita in data 03/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

**4) TRASCRIZIONE del 06/02/2006. Registro Particolare 1503, Registro Generale 2909. Notaio CORRIAS BIANCA Repertorio 23452/6903 del 03/02/2006 - COMPRAVENDITA a mezzo della quale gli esecutati acquistarono in bene oggetto di perizia.**

a favore: gli esecutati;

Contro



**5) ISCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 630, Registro Generale 2910, Notaio CORRIAS BIANCA, Repertorio 23453 del 03/02/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA	
Derivante da	168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
Capitale € 170.000,00	Tasso interesse annuo 4.2%	Tasso interesse semestrale -
Interessi € 170.000,00	Spese -	Totale € 340.000,00
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 30 anni	
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico SI	

Contro: gli esecutati;

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di



Per la quota di 1/1

**Formalità sul pregresso 18B - Particella 551 - Subalterno 605**

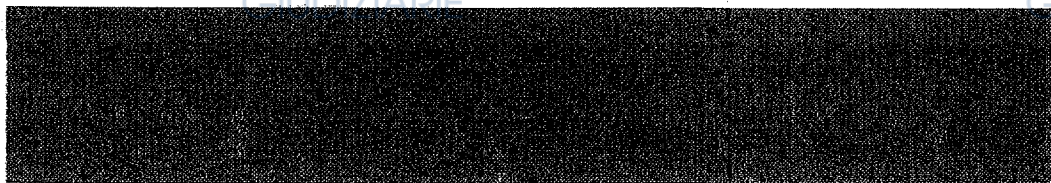
- Nessuna formalità reperita.

- **Formalità sull'attuale subalterno 605**

1. **TRASCRIZIONE del 11/04/2024 - Registro Particolare 4466 Registro Generale 6252. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO. Repertorio 1138 del 22/03/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 128.111,57 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.**

Contro: gli esecutati;

A favore



Per la quota di 1/1

**B) DESCRIZIONE GENERALE****B.1. Descrizione del bene**

L'unità immobiliare oggetto della relazione è costituita da: un locale pluriuso (monolocale, come da titolo edilizio di cui al punto A3), disimpegno, ampia stanza armadi con due finestre, bagno con finestra, locale lavanderia/ripostiglio. Dal monolocale si accede ad un vano sottotetto praticabile non abitabile tramite una scala a chiocciola di collegamento. Esso appartamento è stato oggetto di ristrutturazione nel 2007. Lo stato manutentivo generale si può definire "normale" ma con necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Le pavimentazioni sono state realizzate prevalentemente in piastrelle tipo gres o similare in colore marrone chiaro alcune delle quali sono danneggiate. Il bagno è completo di lavabo, doccia, bidet e wc. Il rivestimento del bagno è in similmosaico anch'esso in colore marrone. Le porte interne sono in legno tamburato bianco. La porta di ingresso è di tipo blindato. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro e con persiana anch'essa in alluminio e per le quali necessitano interventi manutentivi. Non è presente impianto di condizionamento, mentre invece è presente l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, del tipo autonomo con caldaia murale di marca Riello, presumibilmente del tipo "a camera stagna" collocata nella lavanderia, con elementi radianti in alluminio. L'appartamento è prevalentemente provvisto di controsoffitto in pannelli di cartongesso, incluso anche il piano sottotetto. L'appartamento affaccia sulla via E. Rossi (il monolocale) e verso le chiostre interne (bagno e stanza armadi). Dell'immobile non è nota la classe energetica. Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti, risultando l'appartamento, al momento del sopralluogo, disabitato e con le utenze principali disattivate.

- Esso appartamento si sviluppa su una **superficie lorda** così determinata:

<b>Comune:</b>	LIVORNO (LI)		
<b>Indirizzo:</b>	Via E. Rossi n. 21		
<b>Dati catastali:</b>	Fg. 95, num. 551, sub. 605		
<b>Modalità seguita per il calcolo della superficie:</b>	Superficie esterna lorda - SEL		
	Superficie lorda	Superficie commerciale	Superficie netta calpestabile
Unità principale	61,30	100%	61,30
Sottotetti praticabili	26,30	25%	6,58
	Superficie commerciale totale		17,48

- la superficie lorda interna della casa risulta circa mq. 52,80, oltre mq. 23,10 del sottotetto. La superficie netta calpestabile risulta circa mq. 50,10 oltre mq. 21,40 del sottotetto.

- Ai fini della stima, ovvero quale superficie commerciale si assume quella lorda di cui alla sovrastante tabella esplicativa.

## B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato in cui si trova il bene in stima è di edificazione remota (presumibilmente attorno alla prima metà del 1800), parzialmente ricostruito seguito di eventi bellici. La tipologia architettonica dell'edificio è molto comune nella zona con struttura portante in muratura mista a pietrame e con solai in legno. Esso si eleva su quattro piani fuori terra. L'immobile è a prevalente destinazione residenziale con dodici abitazioni, otto attività commerciali ed un ufficio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore giallo chiaro. Lo stato manutentivo generale del fabbricato appare complessivamente accettabile (per quanto accertabile a vista), salvo la copertura per la quale risultano alcune problematiche da infiltrazione (vedi capitolo A/6).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

All'appartamento oggetto di perizia si accede attraverso il vano scala del fabbricato adiacente, costruito a metà degli anni cinquanta e del quale conserva tutte le caratteristiche originali con ingresso e pianerottoli in piastrelle di graniglia e gradini in marmo.

---

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

---

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La zona ove insiste l'immobile è in pieno centro cittadino, fortemente urbanizzata, con la destinazione prevalente ad uso residenziale e piccolo commercio.

Sotto l'aspetto commerciale l'area è sicuramente di interesse e ricercata per la vicinanza ai servizi cittadini (banche, poste, ecc), al mercato centrale e trovandosi comunque anche abbastanza vicino all'inizio nel lungomare (circa 1,2 km in linea d'aria).

### **C) STIMA DEL BENE.**

---

#### **C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti**

- Il bene oggetto di stima è autonomamente censito e singolarmente vendibile e pertanto costituisce lotto autonomo.

---

#### **C.2. Scelta del procedimento di stima**

---

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per l'immobile è stato possibile eseguire un'indagine di mercato e reperire alcuni immobili aventi caratteristiche complessive simili già oggetto di compravendita in tempi abbastanza recenti dei quali è stato possibile acquisire dati comparativi, quali stato d'uso, prezzo di vendita, stato manutentivo e

quant'altro necessario al fine di comparare gli stessi al nostro immobile.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per MCA (**Market Comparison Approach**). Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), ecc. Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerata l'altalenanza della richiesta e dell'offerta necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Ove ciò non fosse possibile, occorre tenerne adeguatamente conto adeguando detti termini temporali all'andamento del mercato immobiliare dal momento della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile comparativo, o della data dell'annuncio di vendita, con quello in stima.

### **C.3. Determinazione del valore di mercato**

#### **Definizione di valore di mercato.**

***“Come valore di mercato si intende l'ammontare stimato per il quale un***



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

A seguito delle ricerche di mercato effettuate, ed aventi tutte per oggetto appartamenti compravenduti e di cui erano reperibili planimetria ed atto di trasferimento, si sono individuati i seguenti beni comparabili:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<b>COMPARABLE 1:</b>	Ubicazione: via E. Rossi 21 – PIANO SECONDO. - Dati atto: Compravendita del 21 giugno 2024 Notaio G. Todaro. - Prezzo: 77.000 €. - Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali e precisamente composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e accessori. - Superficie (comm.le) : mq 49. - Stato d'uso presunto NORMALE - ristrutturato nel 1998; Stato manutentivo fabb.to: NORMALE; Anno di costruzione: 1956. - Classe energetica: E Distanza da subiet: stesso edificio - Ascensore: no
<b>COMPARABLE 2:</b>	Ubicazione: via E. Rossi 56 – piano terzo/quarto - Dati atto: Compravendita del 27 febbraio 2024 Notaio C. Mandile. Prezzo: 115.000 €. - Descrizione: appartamento al terzo piano, composto da un vano, cucina ed accessori, con annesso soppalco, per complessivi 3 (tre) vani catastali, oltre posto au scoperto al piano terra. - Superficie (comm.le) : mq 63. - Stato d'uso presunto NORMALE - ristrutturato nel 2004- Stato manutentivo fabb.to: BUONO; - Anno di costruzione: remoto. - Classe energetica: F. Distanza da subiet: 200 m. - Ascensore: si
<b>COMPARABLE 3:</b>	Ubicazione: via Fagioli 6, piano terra- Dati atto: Compravendita del 08/08/24 Notaio B. Corrias. - Prezzo: 95.000 €. - Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra di un maggior fabbricato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, loggia, disimpegno, bagno e camera. - Superficie (comm.le) :mq 72. Stato d'uso presunto BUONO- ristrutturato nel 2010- Stato manutentivo fabb.to: normale. Anno di costruzione: remoto- Classe energetica: F; Distanza da subiet: 300 m.- Ascensore: no;
<b>COMPARABLE 4:</b>	Ubicazione: Via Goldoni 25 – piano terzo/quarto. - Dati atto: Compravendita del 15/03/24 Notaio G. Giovannini; - Prezzo: 125.000 €; - Descrizione: appartamento adibito a civile abitazione composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e soffitta. - Superficie (comm.le) : mq 77; Stato d'uso presunto buono - RISTRUTTURATO NEL 2007; Stato manutentivo fabb.to: NORMALE; Anno di costruzione: remoto; Classe energetica: F- Distanza da subiet: 70. m. - Ascensore no

La comparazione degli atti di trasferimento dei beni suddetti, in rapporto allo stato d'uso, alle superfici commerciali, ecc è risultata coerente con il limite della divergenza entro il 5% ad eccezione del comparabile 3 che, per questa ragione, non è stato utilizzato nella stima. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate e di cui si allega fascicolo di calcolo ed elenco dettagliato dei comparabili, si determina il **più probabile valore di mercato dell'appartamento**: (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

VALORE INDICATO PER IL FINE		€ 100.000,00
Valore catastale:	€ 47.829,60	
Valore stimato:	€ 100.346,33 = € 1.478,29 x m <sup>2</sup> 67,88	Divergenza percentuale assoluta 4,90% (€ 102.041,00 - € 97.270,00) / € 97.270,00
Valore stimato arrotondato:	€ 100.000,00	
VALORE INDICATO PER IL FINE		€ 100.000,00
		(arrotondato ai mille euro)

Il valore sopra indicato risulta essere sostanzialmente coerente anche con la forbice dei valori espressi dalle quotazioni OMI.

- Zona OMI B1



Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO  
 Comune: LIVORNO  
 Fascia/Zona: Centrale/PZZA DEL MUNICIPIO - PZZA DELLA REPUBBLICA - PZZA CAVOUR  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n. 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1700	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1500	L
Box	NORMALE	1350	1850	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2250	L

Si precisa che i predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

**A quanto sopra stimato devono essere detratte:**

- le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, già speditamente stimate in € 4.000 (vedi A,3);

- quote condominiali insolute (escluse quelle già oggetto di D.I., vedi punto A,6)

per € 2.080,00

Quindi il valore di stima è determinato in:

valore stimato	€ 100.000,00
detrazione per regolarità urbanistica ecc.	-€ 4.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 96.000,00</b>
Spese condominiali	-€ 2.080,00
<b>Totale</b>	<b>€ 93.920,00</b>
<b>Valore di stima arrotondato 94.000 €</b>	
(diconsi novantaquattromila euro)	

#### **C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.**

Il prezzo base d'asta giudiziaria non è determinabile in anticipo, e costituisce un risultato completamente diverso dal valore immobiliare come sopra argomentato. Questo in quanto esso non è soggetto ad una libera trattativa tra venditore ed acquirente, ma scaturisce da una "contesa" dove le parti offerenti giudicano il prezzo sulla base delle proprie esigenze, disponibilità, ecc. sfuggendo alle "regole di mercato"

Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si è operato in conformità alle direttive di cui al sito del Tribunale di Livorno attingendo alla banca Dati degli Immobili Aggiudicati. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI", con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Dall'analisi dei dati sopra indicati, in applicazione delle metodologie di selezione di cui alle predette linee guida, si rilevano risultati complessivamente attendibili e compatibili con il bene da stimare. Si assume il dato che risulta essere mediamente il più alto tra il prezzo di aggiudicazione ed il prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato. L'analisi effettuata ha prodotto il seguente risultato:

IMMOBILE	DATI STIMATI			
	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo di aggiudicazione V. mercato
capoluogo	MCA	€ 84.500,00	21/04/22	€ 58.000,00 68,64%
capoluogo	MCA	€ 174.877,46	30/04/22	€ 159.000,00 90,92%
capoluogo	MCA	€ 82.353,87	10/11/22	€ 82.000,00 99,57%
capoluogo	MCA	€ 160.917,26	06/02/22	€ 142.000,00 88,57%
capoluogo	MCA	€ 77.691,34	26/02/24	€ 75.000,00 96,54%
<b>MEDIA</b>				<b>88,85%</b>
percentuale di ribasso				<b>11,15%</b>

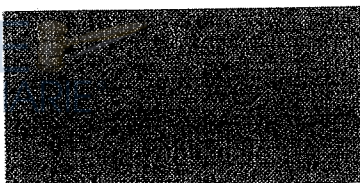
**Prezzo base d'asta:**

Percentuale di aggiudicazione media	88,85%
Percentuale di detrazione	11,15%
valore di stima detratto dalle spese	€ 94.000,00
detrazione base d'asta	11,15% -€ 10.481,00
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 83.519,00</b>
<b>Prezzo arrotondato ad € 84.000,00 ( euro) dicono ottantaquattromila euro</b>	

**CONCLUSIONI**

Le operazioni peritali svolte e sopra meglio descritte hanno portato, in conclusione, alla determinazione del più probabile valore di mercato, al netto delle spese condominiali, e di regolarizzazione urbanistica corrispondente ad € 94.000,00, ed ad un prezzo base d'asta pari ad € 84.000,00.

L'esperto.



<i>n°</i>	<i>Allegati:</i>
1	<i>Quesito ed incarico</i>
2	<i>Certificati anagrafici</i>
3	<i>Ricerche contratti locazione</i>
4	<i>Dichiarazione dell'amm.re</i>
5	<i>PLANIMETRIE (JPG ZIP)</i>
6	<i>PLANIMETRIE formato PDF</i>
7	<i>Fotografie (JPG ZIP)</i>
8	<i>Fotografie formato pdf</i>
9	<i>Documentazione catastale</i>
10	<i>Ispezioni pubblica imm.re</i>
11	<i>Documentazione urbanistica</i>
12	<i>Fascicolo dei comparabili</i>
13	<i>Atto di provenienza</i>
14	<i>Ricevuta di trasmissione perizia alle parti</i>
15	<i>Relazione – copia privacy</i>