

◇

esecuzione immobiliare n° 74/2024 R.G.

- Promossa da: _____ cod. fisc. _____

(Avv.to Laura Lo Conte)

- contro: _____ cod. fisc. _____

(Avv.to Bruno Neri)

- esperto stimatore: VALDAMBRINI Ing. STEFANO

- custode: Istituto di Vendite Giudiziarie S.R.L.

- Data trasmissione giuramento: 20.05.2024.

- Data udienza ex 569 cpc: 28.11.2024.

◇

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fondo commerciale al piano terra posto in Livorno, via Malta 20.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

PERIZIA IMMOBILIARE

Prospetto riassuntivo

- 1) Creditori iscritti: a) [REDACTED], via [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] (Avv.to Laura Lo Conte) via degli Arrotini 18/4, Livorno b) [REDACTED], Via [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]
 - 2) Titolare del diritto espropriato: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
 - 3) non ci sono Creditori Sequestranti
 - 4) Continuità trascrizioni:
 - Trascrizione RP N. [REDACTED] del 12/07/2022 COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 - Trascrizione RP N. [REDACTED] del 23/02/2021 COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 - Trascrizione RP N. [REDACTED] del 09/10/2018 COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
 - Trascrizione RP N. [REDACTED] del 12/11/1985 COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- [REDACTED] ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI
- 5) Non sono presenti abusi edilizi
 - 6) Nessuna causa ostativa alla vendita
 - 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato



- 8) Stato di occupazione: occupato dall'esecutato con attività commerciale di pescheria di vendita senza contratto di locazione
- 9) Fondo commerciale ad uso pescheria, con accesso diretto dalla pubblica via, composto da zona vendita al pubblico, cella frigorifero e bagno, per totali 23 mq (catastali), in Livorno, via Malta 20.
Foglio 40 Particella 49 Subalterno 35 Categoria C/1 cl.7 (Negozi e botteghe)
- 10) Valore di stima. Valore di mercato: 24.500,00 €. Prezzo base d'asta: 22.500,00 €
- 11) Pignoramento dell'intero
- 12) Lotto unico.

Relazione tecnica

Il sottoscritto Ing. Stefano Valdambriani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n.1147/A, con studio in Livorno, Via Luigi Russo 38, in data 17 maggio 2024 riceve dal Giudice del Tribunale di Livorno, Dott. Emilia Grassi, l'incarico di eseguire la perizia di stima del compendio pignorato relativo all'esecuzione immobiliare n.74/2024, situato in Livorno, via Malta 20.

L'esperto, esaminati gli atti, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, effettuati i rilievi metrici e fotografici, controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, II comma c.p.c. (estratto del catasto e delle mappe censuarie, le concessioni edilizie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni), redige la seguente perizia di stima:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'immobile è situato al piano terra, di una serie di edifici storici contigui, con fondi commerciali ai piani terra e residenza ai piani superiori. Il fondo commerciale ad uso pescheria, con accesso diretto dalla pubblica via, è composto da zona vendita al

Studio Valdambriani Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796
tel 366/3315515 e-mail: valdambriani@tin.it PEC: stefano.valdambriani@ingpec.eu



pubblico, cella frigorifero e bagno, per totali 23 mq (catastali), in Livorno, via Malta 2, quartiere San Jacopo.

Piena proprietà intestata a [REDACTED], libero da vincoli matrimoniali, in forza di atto notarile pubblico di compravendita del 06/07/2022.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

- Comune di Livorno (E625) (LI)

Foglio 40 Particella 49 Subalterno 35 Catasto Fabbricati

Indirizzo: via Malta n°20 – Piano Terra

Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 7 Consistenza 20 mq

Rendita 402,84 €

Superficie catastale totale 23 mq

Verifica coerenza positiva. Il compendio staggito è identificato correttamente nei dati, la consistenza catastale è aggiornata come risulta sia dagli atti catastali che dai disegni depositati c/o l'amministrazione comunale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'immobile è conforme.

Epoca di realizzazione dell'immobile presunta inizi primi del 1900. Essendo l'immobile ante 1967 risultava privo dei titoli abilitativi di legge.

Provvedimenti autorizzativi per l'immobile:

- Condono edilizio ex L. 47/85 – Pratica prot. 30002/85 per “modesto intervento edilizio, non autorizzato, relativo ad opere realizzate prima del primo settembre 1967 nel fondo in oggetto”.
- Rilascio Concessione in sanatoria con Determinazione n.9488 del 16/11/2018.

Piano strutturale e del regolamento urbanistico.

PIANO STRUTTURALE

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

UTOE 2 - Città storica e consolidata

Il Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni di cui all'art.92 c.4 let. c della L.R. 65/2014, definisce il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 2.

PIANO OPERATIVO N.T.A.

Disciplina dei suoli e degli insediamenti

- Fabbricato storico o storicizzato
- Tessuti Storici: TS6 – Tessuti a isolati chiusi o semichiusi
- Art.43 Articolazione generale della disciplina di gestione degli insediamenti esistenti
- Art.47 Corrispondenza con le zone territoriali omogenee
- Art.97 Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione
- Art.98 Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali
- Art. 104 Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6)

VINCOLI AMBIENTALI

Per l'area dove è ubicato il fabbricato sono presenti dei vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004 :

- Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
 - Art. 142. Aree tutelate per legge
1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;



Nel Sistema Urbano sono prevalenti le funzioni residenziali e le attività urbane compatibili e complementari con la residenza.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non sono presenti servitù formali e/o apparenti nonché censi, livelli ed usi civici.

A.5. Stato di possesso

Il fondo commerciale è occupato dall'esecutato con attività commerciale di pescheria di vendita senza contratto di locazione. Il canone di locazione di mercato per un fondo commerciale simile nella stessa zona è dell'ordine di 270,00 euro/mese.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Essendo un fondo in condominio, è stata fatta richiesta all'Amm.re delle spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate e se sono presenti debiti condominiali. L'Amm.re ha dichiarato che l'esecutato non è in regola con il pagamento delle quote condominiali per un importo pari a € 2.392,93. Inoltre sono state deliberate spese condominiali straordinarie non ancora scadute per € 1.500,83. Il debito condominiale scaduto, ai sensi dell'ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV, sarà decurtato dal valore di mercato determinato.

L'immobile non è dotato di regolamento di condominio, le carature millesimali per il fondo in oggetto corrispondono a 40,42 millesimi e la quota ordinaria condominiale mensile di spettanza al fondo è di € 35,18.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.



A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

- Trascrizione RP N. [REDACTED] del 12/07/2022 COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- Trascrizione RP N. [REDACTED] del 23/02/2021 COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- Trascrizione RP N. [REDACTED] del 09/10/2018 COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- Trascrizione RP N. [REDACTED] del 12/11/1985 COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione RP N. [REDACTED] del 12/04/2024 PIGNORAMENTO

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- Iscrizione RP N. [REDACTED] del 25/10/2023 IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Le formalità che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento sono la trascrizione del pignoramento e l'iscrizione ipotecaria. Si attesta la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

B.1. Descrizione dei beni

1) Il fondo commerciale ad uso pescheria, con accesso diretto dalla pubblica via, è composto da zona vendita al pubblico, cella frigorifero e bagno, per totali 23 mq (catastali), in Livorno, via Malta 20.

Piano Terra (superficie netta)

zona vendita al pubblico di 17,85 mq

zona cella frigo di 1,14 mq

bagno di 2,04 mq

per totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 21,03 mq di fondo commerciale. Altezza netta interna al controsoffitto 298 cm per il locale di vendita e altezza netta interna al controsoffitto 200 cm per il bagno. La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 24,46 mq per il piano terra.

Tutti i locali al piano terra, come le relative finiture, si presentano in buone condizioni. L'esposizione principale è verso nord. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres. L'infisso dell'ingresso è in alluminio verniciato con vetro camera. Il fondo è dotato di impianto di condizionamento, l'acqua calda è fornita da un piccolo bollitore ad accumulo elettrico, non esistono certificazioni di manutenzione annuale.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fondo commerciale fa parte di un'edificazione contigua dei primi del '900 lungo la via principale, l'immobile è composto da quattro piani fuori terra, con fondi commerciali ai piani terra e residenza ai piani superiori. La finitura della facciata è ad intonaco tinteggiato.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova nel centro del quartiere di San Jacopo a Livorno, lungo la strada principale ed in prossimità della piazza principale. La zona è dotata di tutti i principali servizi primari, secondari e terziari.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu



C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vendita in lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Metodo di stima: il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach* – **Mca**.

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la stima si utilizzano:

- i) i prezzi di aggiudicazione di beni comparabili su procedure.it
- ii) i prezzi di beni comparabili inseriti nel portale delle compravendite Stimatrix City
- iii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*)
- iv) l'intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare)
- v) i prezzi di acquisto del stesso fondo nei rogiti che si sono susseguiti.



C.3. Determinazione del valore di mercato

i) Prezzi di aggiudicazione di beni comparabili nella stessa LIVORNO: nella piattaforma procedure.it non sono stati trovati beni situati nel Comune di Livorno, nel raggio di 5 km comparabili per caratteristiche con l'immobile in oggetto.

ii) Comparabile 1 sul portale compravendite Stimatrix City: Stipula 2/2023, € 30.000,00, via Sardegna 20, a 104 metri di distanza, C/1, consistenza 27 mq, zona OMI C6, €/mq 1.111,00.

iii) Prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*); non sono stati trovati beni nel Comune di Livorno, nelle vicinanze e/o zone limitrofe comparabili per caratteristiche con l'immobile in oggetto.

iv) Intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare OMI): i limiti massimo e minimo delle quotazioni immobiliari attinti alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al primo semestre 2024 (le ultime disponibili), per il Comune di Livorno, per l'area Semicentrale/via Montebello - via Roma - via Marradi - corso Mazzini, della tipologia di "Commerciali", stato conservativo normale sono:

- "Negozii" limite minimo 900 €/mq superficie lorda

- "Negozii" limite massimo 1.300 €/mq superficie lorda
(quotazione media OMI 1.100 €/mq)

v) Nel 1985 il fondo è stato acquistato per £ 20.000.000, per mq 24,46: £/mq 817.661,00.

Nel 2021 la metà indivisa del fondo è stato acquistata per € 12.500 (l'altra metà indivisa era già di spettanza dello stesso acquirente), l'intero è pari a € 25.000 per mq 24,46: €/mq 1.022,00.

Nel 2022 il fondo è stato acquistato per € 25.000, per mq 24,46: €/mq 1.022,00.

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

In conclusione. Vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto, si prende prudenzialmente (*due diligence*) come quotazione unitaria al mq per il calcolo della stima la media:

1.100,00 €/mq.

Calcolo della superficie omogeneizzata del fondo in funzione del rispettivo uso:

- superficie commerciale del fondo con coefficiente di omogeneizzazione 1: 24,46 mq
x 1 = 24,46 mq.

Il totale della superficie omogeneizzata dell'immobile è pari a 24,46 mq.

La stima del valore di mercato V_{ml} , al lordo delle poste negative, è quindi uguale a:

$$V_{ml} = 24,46 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 26.906,00 \text{ €}.$$

Spese in detrazione del valore di mercato lordo V_{ml} :

spese per debiti condominiali scaduti pari a 2.392,93 €.

Si ottiene per differenza il valore di mercato netto $V_{mn} = 24.513,07 \text{ €}$.

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

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il "valore di mercato con assunzione" da prendere come il "prezzo base d'asta".

Per le considerazioni di seguito elencate, secondo delle linee guida citate, si riduce del 5% la stima del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta P_{ba} :

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato, riduzione del 1%;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta, riduzione del 1%;

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796
tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

- c) la rigidità delle modalità del trasferimento, riduzione del 1%;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo, riduzione dello 1%;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento, riduzione del 1%.

$$P_{ba} = V_{mn} \times 0,95 = 24.513,07 \text{ €} \times 0,95 = 22.552,02 \text{ € arrotondato a } 22.500,00 \text{ €}.$$

Il sottoscritto perito ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Livorno, 28 ottobre 2024.

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Stefano Valdambri

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

CATASTO

Planimetria catastale

Visura storica immobile

STRUMENTI URBANISTICI

CONSERVATORIA

Note di Trascrizione e di Iscrizione, titoli

ANAGRAFE

Certificato anagrafico contestuale

QUOTAZIONI

OMI Livorno semestre 1/2024

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu



Perizia in versione privacy

Studio Valdambri Ing. Stefano – Via Luigi Russo, 36 Livorno tel 0586/423796

tel 366/3315515 e-mail: valdambri@tin.it PEC: stefano.valdambri@ingpec.eu

