

ALBERTO AMORE BIANCO

GEOMETRA
VIA DELL'INDIPENDENZA, 16

57126 LIVORNO

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Eredità Giacente di

Ruolo

Generale N. 3692/2022 V.G.

Giudice: Dott.ssa Azzurra Fodra

Curatore Eredità Giacente: Dott. Piero Staccioli

PREMESSO

- Che in data 06.02.2023 il sottoscritto Geom. Alberto Amore Bianco, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 907, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Livorno, è stato nominato consulente tecnico, “ *al fine di redigere una corretta perizia di stima nonché per evidenziare eventuali criticità urbanistiche che potrebbero far emergere problematiche tali da compromettere un'eventuale trasferibilità degli immobili acquisiti al patrimonio ereditario, il Curatore ritiene necessaria la nomina di un tecnico stimatore*”;
- “*che i beni oggetto di aggiornamento di stima acquisiti al patrimonio ereditario, con esclusione di quelli oggetto di legato, possono essere individuati tra quelli inseriti nel LOTTO 2 assegnato alla Sig.ra nel verbale di udienza del 25/11/2021 secondo l'ordine seguente:*
- *BENE 22 - Livorno, Via delle Sedie n.c. 14 piano terreno;*
- *BENE38 - Livorno, Via delle Sedie n.c. 14 piano sesto;*”

CIO' PREMESSO

Il C.T.U. analizzati attentamente gli atti ed i documenti, presenta la seguente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente relazione ha come oggetto la stima aggiornata alla data attuale, del compendio immobiliare di pertinenza della eredità giacente di Arditti Iolanda, in particolare i seguenti beni:

- BENE 22 - Livorno, Via delle Sedie n.c. 14 piano terreno;
- BENE 38 - Livorno, Via delle Sedie n.c. 14 piano sesto;

RISPOSTA AL QUESITO:

Lo scrivente per rispondere al quesito, ha effettuato articolate attività tecniche, che hanno previsto indagini di mercato necessarie all'aggiornamento del valore immobiliare attuale dei beni, ed alle eventuali criticità se presenti.

BENE 22 :

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: **Livorno, Via E. delle Sedie n.c. 14 piano terreno.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare destinata a posto auto scoperto, sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel foglio 31 mappale 71 sub. 617 cat. C/6 classe 2 mq. 11 rendita € 13,07, intestata a nata a il c.f. proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio realizzato a seguito del permesso di costruire n° 142 del 08.04.1968.

Trattandosi di posto auto scoperto, lo stesso è stato realizzato su area pertinenziale del fabbricato, demarcando la stessa con delle strisce di vernice a terra.

Il bene risulta provvisto di certificato di agibilità n° 7 del 10.01.1970.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Stima per Confronto:

Sono state analizzate le compravendite immobiliare avvenute nella zona in tempi recenti, è stata analizzata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il periodo secondo semestre 2022, per destinazione box indica come prezzo medio al mq. Di €, 1300,00 in condizioni ordinarie.

In considerazione della tipologia e delle condizioni del bene, si ritiene congruo un valore al mq. di € 1100,00 per cui avremo:

– posto auto scoperto mq. 9,50:

• mq. 9,50 a €/mq 1100,00 = € 10.450,00

valore del bene in cifra tonda: € 10.500,00

BENE 38 :

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE: UBICAZIONE:

UBICAZIONE: **Livorno, Via E. delle Sedie n.c. 14 piano sesto.**

2) DATI CATASTALI: unità immobiliare destinata ad abitazione, sita nel Comune di Livorno, censito presso l'Agenzia del territorio di detto comune nel foglio 31 mappale 71 sub. 32 cat. A/2 classe 4 vani 5,5
rendita € 965,77, intestata a intestata a nata a il
c.f. proprietaria per 1/1.

3) CONFORMITA' CATASTALE:

Lo stato di fatto del bene risulta conforme all'ultima planimetria catastale depositata in atti.

4) CONFORMITA' URBANISTICA:

Il bene fa parte di un edificio realizzato a seguito del permesso di costruire n° 142 del 08.04.1968, lo stato di fatto dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata al suddetto permesso di costruire.

Il fabbricato è stato interessato da DIA prot. 42792 del 29.05.2002 per manutenzione straordinaria generica all'edificio, e DIA prot. 84453 del 22.10.2003 per trasformazione della centrale termica da gasolio a metano ed opere di adeguamento.

Il bene risulta libero e provvisto di certificato di agibilità n° 7 del 10.01.1970.

Per l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bene, è stata presentata pratica ai sensi dell'Art. 13 sexies del R.U. Prot. n. 121923 del 08/10/2021, il bene risulta conforme alle planimetrie allegata a tale pratica.

5) STIMA DEL BENE:

Considerazioni e scelta del procedimento estimativo: per determinare il valore del bene in oggetto, si procede alla redazione della stima per confronto nella quale si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano nella zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Inoltre attraverso la ricerca del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la*

superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2023 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 628 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 145,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 330.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 109 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 209,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 380.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA CALZABIGI 000026, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 771 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 190,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 400.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 27 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura

catastale) di mq 173,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 300.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DELLE GRAZIE 000031, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 27 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 128,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2022 al prezzo di 280.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 112 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 178,03 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 330.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA CAROLINA INTERNARI 000021, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 111 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 209,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
<i>Data DATO</i>	04/2023	09/2022	05/2022	11/2022	05/2022	07/2022	02/2022
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	260.000,00	330.000,00	380.000,00	400.000,00	300.000,00	280.000,00	330.000,00
<i>Sup. Cat. Tot. SUP (mq)</i>	145,35	209,60	190,00	173,00	128,00	178,03	209,00
<i>pMED (€/mq)0</i>	1.788,79	1.574,43	2.000,00	2.312,14	2.343,75	1.572,77	1.578,95

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 1.881,55$$

Arrotondabile ad € 1.900

E' stata analizzata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il periodo secondo

semestre 2022 indica come prezzo medio al mq. Di €, 1850,00 per abitazioni civili in condizioni ordinarie.

In considerazione delle condizioni del bene, dell'altezza di piano, che necessita di opere di manutenzione straordinaria, sia al bene che alle parti comuni, si ritiene congruo un valore al mq. di €.

1.800,00 per cui avremo:

- appartamento (sup. 100%), 121,00, terrazzi sup. ridotta mq. 3,16:

• mq. 124,62 lordi a €/mq 1.800,00 = € 205.623,00

valore del bene: € 224.316,00

in cifra tonda: € 224.000,00

SINTESI VALORI DEI BENI AGGIORNATI:

BENE 22 Livorno, Via E. delle Sedie n.c. 14 piano terreno:

€ 10.500,00

BENE 38 Livorno, Via E. delle Sedie n.c. 14 piano sesto.

€ 224.000,00

Livorno, 14.07.2023

Il C.T.U. Geom. Alberto Amore Bianco

All.ti:

✧ planimetrie catastali dei beni.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it