



LIQUIDAZIONE COATTA
CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO

ESPERTO ESTIMATORE: Ing. [REDACTED]
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014



RELAZIONE TECNICA
EDIFICI 2.1, 2.4, 2.5, 3.5, 8.1, 8.2, 8.7

Autorimesse e cantine

- Via Giovanni Lomi - Livorno (LI)
- Via Gino Romiti - Livorno (LI)
- Via Franco Mazzaccherini - Livorno (LI)
- Via Renato Natali - Livorno (LI)

LOTTE DA N. 16
DEL BANDO
E' ESCLUSA
L'AUTORIMESSA N. 8



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Lotto 1 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.1, Via Giovanni Lomi, 14.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in LIVORNO C. F. 01230770495

- Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Catg.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
1	34	2473	611	C/2	8	4 mq	5 mq	15,91

Lotto 2 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.1, Via Giovanni Lomi, 14.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in LIVORNO C. F. 01230770495

- Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Catg.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
2	34	2473	613	C/2	8	4 mq	4 mq	15,91

Lotto 3 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.4, Via Giovanni Lomi, 38.

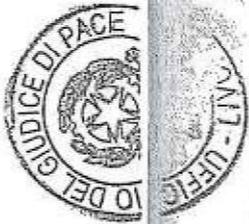
Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO S.C. A R.L. con sede in LIVORNO C. F. 01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Catg.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
3	34	2535	631	C/2	8	4 mq	5 mq	15,91





Lotto 4 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 2.5, Via Giovanni Lomi, 64.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO
SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F.
01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Catog.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
4	34	2608	661	C/2	4	7 mq	8 mq	14,10

Lotto 5 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 3.5, Via Renato Natali, 56.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO
SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F.
01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Catog.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
5	34	2685	618	C/2	8	3 mq	3 mq	11,93

Lotto 6 ✓

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato 8.1, Via Franco
Mazzacherini, 1-7.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO
SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F.
01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Catog.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
6	34	2710	611	C/6	7	30 mq	33 mq	120,85





Lotto 7 ✓

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato 8.1, Via Franco Mazzacherini, 1-7.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F. 01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
7	34	2710	614	C/6	7	43 mq	46 mq	173,22

Lotto 8 ✓

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato 8.2, Via Gino Romiti, 199.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F. 01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
8	34	2713	617	C/6	7	23 mq	26 mq	92,65

Lotto 9 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 8.2, Via Gino Romiti, 199.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F. 01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
9	34	2713	624	C/2	8	5 mq	6 mq	19,88

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

01009222 000013C8 W002R001
00649191 22/02/2024 10:25:22
4578-00088 296780C86898F51
IDENTIFICATIVO : 01270533822015

0 1 23 053382 281 5



Lotto 10 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 8.2, Via Gino Romiti, 199.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO
SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F.
01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
10	34	2713	626	C/2	8	4 mq	6 mq	15,91

Lotto 11 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 8.2, Via Gino Romiti, 199.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO
SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F.
01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
11	34	2713	627	C/2	8	5 mq	6 mq	19,88

Lotto 12 ✓

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato 8.2, Via Gino Romiti, 199.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO
SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE con sede in LIVORNO C. F.
01230770495 - Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
12	34	2713	634	C/6	7	16 mq	18 mq	64,45





Lotto 13 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 8.7, Via Gino Romiti, 171/177.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO con sede in LIVORNO C. F. 01230770495 – Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
13	34	2714	627	C/2	8	5 mq	6 mq	19,88

Lotto 14 ✓

Cantina al piano seminterrato del fabbricato 8.7, Via Gino Romiti, 171/177.

Censita come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Livorno (LI)

Intestata: CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO con sede in LIVORNO C. F. 01230770495 – Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
14	34	2714	633	C/2	8	4 mq	5 mq	15,91

2) esistenza abusi edilizi:

Lotto 1

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 2

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 3

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.





Lotto 4

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 5

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 6

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 7

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo non sono emerse variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 8

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo non sono emerse variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 9

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo non sono emerse variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 10

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo non sono emerse variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 11

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo non sono emerse variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 12

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo non sono emerse variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Lotto 13

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.



Lotto 14

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Riguardo alle difformità dimensionali rilevate rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, il sottoscritto osserva quanto segue.

A parere del sottoscritto le modeste variazioni rilevate in sede di sopralluogo rientrano nella fattispecie della L.R. 65/2014, art. 198, comma 3, poiché non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Tuttavia occorre precisare che un'interpretazione più restrittiva della norma potrebbe far cadere tali differenze dimensionali nell'ambito dell'art. 136, comma 2a, che richiede la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). In tal caso, essendo le opere in oggetto terminate, la mancata presentazione della CILA comporta, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, la sanzione pecuniaria di € 1.000, oltre alle spese tecniche del professionista incaricato. Fra sanzione, onorari e spese, la cifra da sostenere per la regolarizzazione può essere stimata in € 3.000, IVA inclusa.





3) debiti condominiali e spese straordinarie già deliberate:

Gli immobili fanno parte di diversi condomini. Di seguito si riportano gli estremi degli amministratori, le quote, i millesimi e le pendenze nei confronti del rispettivo condominio (vedasi Allegato 5).

Unità immobiliare	Amministrazione	Millesimi	Quote	Spese deliberate	Pendenze condominiali
Lotto 1 Edificio 2.1 F34 P2473 S611	Amministrazione Basile	0,3769	€/mens. 0	€ 0	€ 0
Lotto 2 Edificio 2.1 F34 P2473 S613	Amministrazione Basile	0,7874	€/m ca. 0	€ 0	€ 0
Lotto 3 Edificio 2.4 F34 P2535 S631	Amministrazione Salvatori	0,800	€/m ca. 3,00	€ 0	€ 0
Lotto 4 Edificio 2.5 F34 P2608 S661	Amministrazione Salvatori	0,6067	€/m ca. 3,00	€ 0	€ 61,00
Lotto 5 Edificio 3.5 F34 P2685 S618	Amministrazione Salvatori	0,3666	€/m ca. 0,36	€ 0	€ 101,12
Lotto 6 Edificio 8.1 F34 P2710 S611	Amministrazione Sabia	2,1917	€/m ca. 4,20	€ 0	€ 372,41
Lotto 7 Edificio 8.1 F34 P2710 S614	Amministrazione Sabia	3,124	€/m ca. 6,00	€ 0	€ 530,68
Lotto 8 Edificio 8.2 F34 P2713 S617	Amministrazione Salvatori	3,773	€/m ca. 3,70	€ 0	€ 347,10
Lotto 9 Edificio 8.2 F34 P2713 S624	Amministrazione Salvatori	0,5207	€/m ca. 0,50	€ 0	€ 60,70
Lotto 10 Edificio 8.2 F34 P2713 S626	Amministrazione Salvatori	0,465	€/m ca. 0,50	€ 0	€ 55,30
Lotto 11 Edificio 8.2 F34 P2713 S627	Amministrazione Salvatori	0,4556	€/m ca. 0,50	€ 0	€ 54,40
Lotto 12 Edificio 8.2 F34 P2713 S634	Amministrazione Salvatori	1,5045	€/m ca. 1,60	€ 0	€ 159,00
Lotto 13 Edificio 8.7 F34 P2714 S627	Amministrazione Sabia	0,6101	€/sem . 4,28	€ 0	€ 68,42
Lotto 14 Edificio 8.7 F34 P2714 S633	Amministrazione Sabia	0,4446	€/sem . 3,12	€ 0	€ 51,80

4) stato di occupazione dei singoli lotti:

I lotti sono liberi.



5) *valore di stima e prezzo a base d'asta dei singoli lotti :*

Le considerazioni esposte nel precedente punto 2 ed al successivo paragrafo 5.2 (Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia) portano a concludere che le difformità dimensionali non costituiscono violazione delle norme urbanistiche ed edilizie. Per tale motivo, nonché per il basso livello del valore di mercato delle unità immobiliari, il sottoscritto ritiene di non includere nelle spese ex art. 568 c.p.c. le spese di regolarizzazione che, in ipotesi, potrebbero gravare sugli acquirenti.

Il valore di mercato lordo ed il valore di mercato al netto delle spese ex art. 568 c.p.c. sono indicati nel prospetto sotto riportato.

Unità immobiliare	Valore di mercato lordo	Spese ex art. 568 c.p.c.	Valore di mercato netto
Lotto 1 Edificio 2.1 F34 P2473 S611	€ 2 738,77	€ 0,00	€ 2 738,77
Lotto 2 Edificio 2.1 F34 P2473 S613	€ 2 191,02	€ 0,00	€ 2 191,02
Lotto 3 Edificio 2.4 F34 P2535 S631	€ 2 738,77	€ 0,00	€ 2 738,77
Lotto 4 Edificio 2.5 F34 P2608 S661	€ 4 382,03	-€ 61,00	€ 4 321,03
Lotto 5 Edificio 3.5 F34 P2685 S618	€ 1 643,26	-€ 101,12	€ 1 542,14
Lotto 6 Edificio 8.1 F34 P2710 S611	€ 28 921,42	-€ 372,41	€ 28 549,01
Lotto 7 Edificio 8.1 F34 P2710 S614	€ 40 314,70	-€ 530,68	€ 39 784,02
Lotto 8 Edificio 8.2 F34 P2713 S617	€ 22 786,57	-€ 347,10	€ 22 439,47
Lotto 9 Edificio 8.2 F34 P2713 S624	€ 3 286,52	-€ 60,70	€ 3 225,82
Lotto 10 Edificio 8.2 F34 P2713 S626	€ 3 286,52	-€ 55,30	€ 3 231,22
Lotto 11 Edificio 8.2 F34 P2713 S627	€ 3 286,52	-€ 54,40	€ 3 232,12
Lotto 12 Edificio 8.2 F34 P2713 S634	€ 15 775,32	-€ 159,00	€ 15 616,32
Lotto 13 Edificio 8.7 F34 P2714 S627	€ 3 286,52	-€ 68,42	€ 3 218,10
Lotto 14 Edificio 8.7 F34 P2714 S633	€ 2 738,77	-€ 51,80	€ 2 686,97





Il prezzo a base d'asta è stato calcolato con il metodo indicato nel successivo paragrafo 7. Applicando tale valore percentuale al valore di mercato stimato al precedente punto, al netto delle spese ex art. 568 c.p.c., si ottiene:

Unità immobiliare	Valore di mercato lordo	% ribasso	Prezzo base d'asta lordo	Spese ex art. 568 c.p.c.	Prezzo base d'asta netto
Lotto 1 Edificio 2.1 F34 P2473 S611	€ 2 738,77	23,75%	€ 2 088,31	€ 0,00	€ 2 088,31
Lotto 2 Edificio 2.1 F34 P2473 S613	€ 2 191,02	23,75%	€ 1 670,65	€ 0,00	€ 1 670,65
Lotto 3 Edificio 2.4 F34 P2535 S631	€ 2 738,77	23,75%	€ 2 088,31	€ 0,00	€ 2 088,31
Lotto 4 Edificio 2.5 F34 P260 8S661	€ 4 382,03	23,75%	€ 3 341,30	-€ 61,00	€ 3 280,30
Lotto 5 Edificio 3.5 F34 P2685 S618	€ 1 643,26	23,75%	€ 1 252,99	-€ 101,12	€ 1 151,87
Lotto 6 Edificio 8.1 F34 P2710 S611	€ 28 921,42	23,75%	€ 22 052,58	-€ 372,41	€ 21 680,17
Lotto 7 Edificio 8.1 F34 P2710 S614	€ 40 314,70	23,75%	€ 30 739,96	-€ 530,68	€ 30 209,28
Lotto 8 Edificio 8.2 F34 P2713 S617	€ 22 786,57	23,75%	€ 17 374,76	-€ 347,10	€ 17 027,66
Lotto 9 Edificio 8.2 F34 P2713 S624	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 60,70	€ 2 445,28
Lotto 10 Edificio 8.2 F34 P2713 S626	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 55,30	€ 2 450,68
Lotto 11 Edificio 8.2 F34 P2713 S627	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 54,40	€ 2 451,58
Lotto 12 Edificio 8.2 F34 P2713 S634	€ 15 775,32	23,75%	€ 12 028,68	-€ 159,00	€ 11 869,68
Lotto 13 Edificio 8.7 F34 P2714 S627	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 68,42	€ 2 437,56
Lotto 14 Edificio 8.7 F34 P2714 S633	€ 2 738,77	23,75%	€ 2 088,31	-€ 51,80	€ 2 036,51

6) cause ostative alla vendita:

Non vi sono cause ostative alla vendita.



RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il sottoscritto [redacted]
residente a Livorno [redacted]
[redacted] a ricevuto incarico in data Ottobre 2019
di effettuare la stima degli immobili di proprietà del Consorzio Cooperative
Edilizie Edilporto.

Il sottoscritto esperto stimatore ha effettuato le seguenti operazioni:

- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali;
- acquisizione delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Livorno;
- accesso in data 30/11/2023 ed in data 14/12/2023 per l'esame delle parti esterne ed interne.

2 Descrizione catastale

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Livorno (LI)

Intestati:

a. CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO A
RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in LIVORNO

Codice Fiscale 01230770495 – Proprietà per 1/1

Unità	Edificio	Foglio	Part	Sub	Categ.	Ci	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
1	2.1	34	2473	611	C/2	8	4 mq	5 mq	15,91
2	2.1	34	2473	613	C/2	8	4 mq	4 mq	15,91

(1) Totale escluse aree scoperte

b. CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO S.C. A R.L.
con sede in LIVORNO

Codice Fiscale 01230770495 – Proprietà per 1/1



Unità	Edificio	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
3	2.4	34	2535	631	C/2	8	4 mq	5 mq	15,91

(2) Totale escluse aree scoperte

c. **CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE** con sede in LIVORNO

Codice Fiscale 01230770495 – Proprietà per 1/1

Unità	Edificio	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
4	2.5	34	2608	661	C/2	4	7 mq	8 mq	14,10
5	3.5	34	2685	618	C/2	8	3 mq	3 mq	11,93
6	8.1	34	2710	611	C/6	7	30 mq	33 mq	120,85
7	8.1	34	2710	614	C/6	7	43 mq	46 mq	173,22
8	8.2	34	2713	617	C/6	7	23 mq	26 mq	92,65
9	8.2	34	2713	624	C/2	8	5 mq	6 mq	19,88
10	8.2	34	2713	626	C/2	8	4 mq	6 mq	15,91
11	8.2	34	2713	627	C/2	8	5 mq	6 mq	19,88
12	8.2	34	2713	634	C/6	7	16 mq	18 mq	64,45

(3) Totale escluse aree scoperte

d. **CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO** con sede in LIVORNO

Codice Fiscale 01230770495 – Proprietà per 1/1

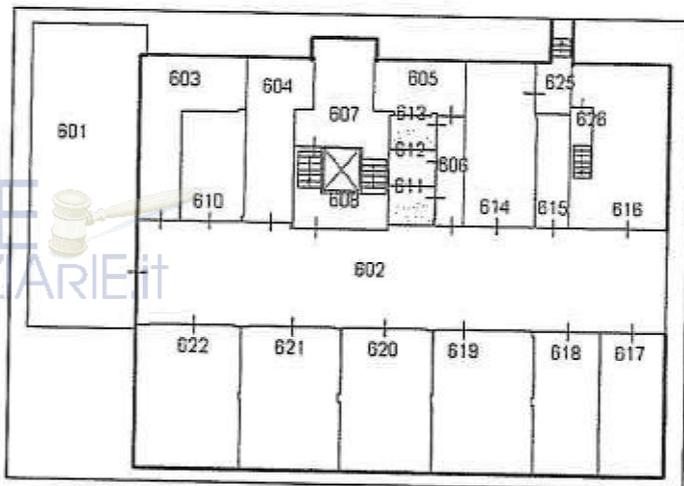
Unità	Edificio	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
13	8.7	34	2714	627	C/2	8	5 mq	6 mq	19,88
14	8.7	34	2714	633	C/2	8	4 mq	5 mq	15,91

(4) Totale escluse aree scoperte

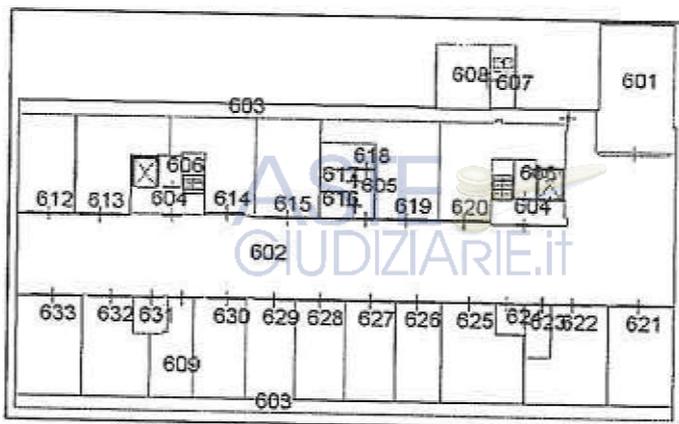
Lo stato di fatto delle unità è conforme alle planimetrie catastali.

I beni sono dotati di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

Si riporta nel seguito un estratto dell'elaborato planimetrico delle unità, tutte poste al piano seminterrato dei rispettivi lotti.

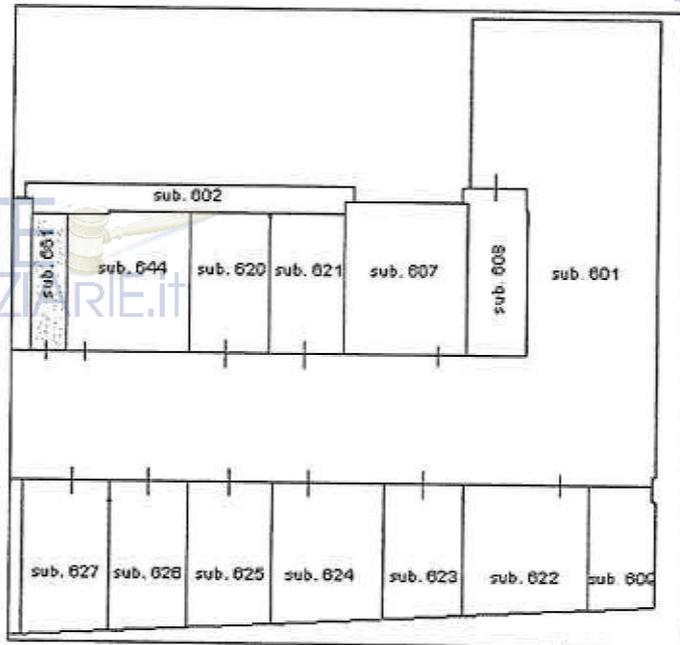


Edificio 2.1 - Elaborato planimetrico F34 P2473 - Subb. 611, 613

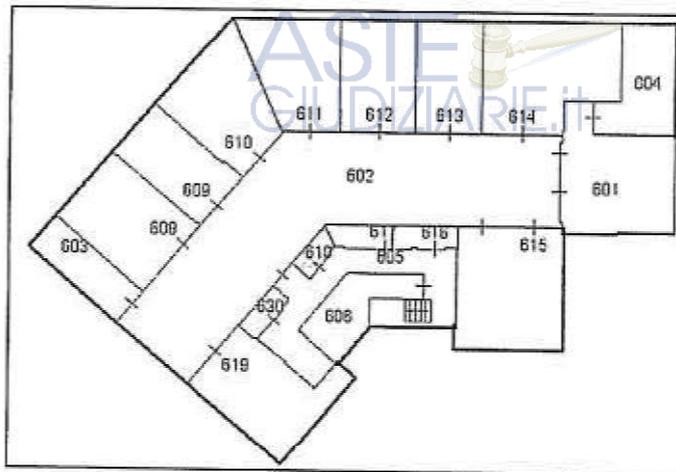


Edificio 2.4 - Elaborato planimetrico F34 P2535 - Sub. 631

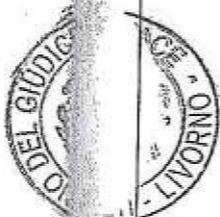


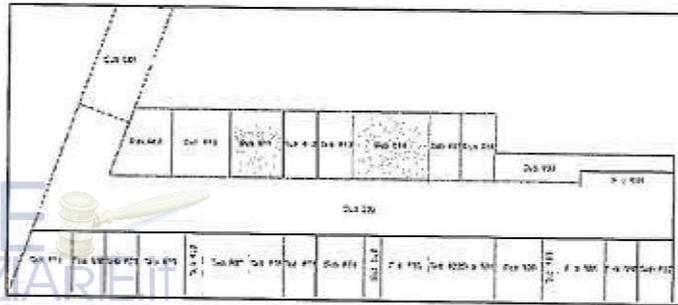
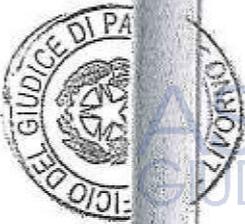


Edificio 2.5 - Elaborato planimetrico F34 P2608 - Sub. 661

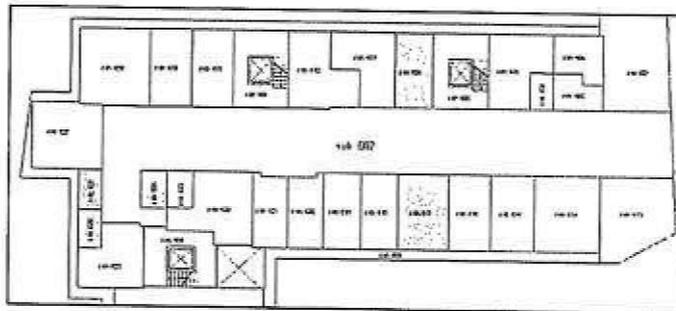


Edificio 3.5 - Elaborato planimetrico F34 P2685 - Sub. 618

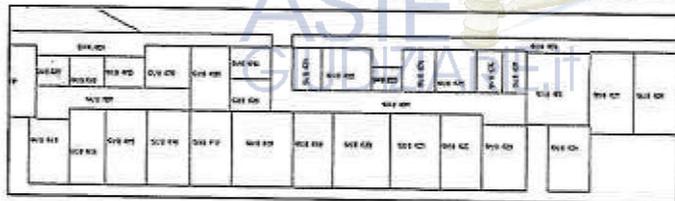




Edificio 8.1 - Elaborato planimetrico F34 P2710 - Subb. 611, 614



Edificio 8.2 - Elaborato planimetrico F34 P2713 - Subb. 617, 624, 626, 627, 634



Edificio 8.7 - Elaborato planimetrico F34 P2714 - Subb. 627, 633





3 Descrizione degli immobili

Gli immobili sono ubicati in un'area periferica del Comune di Livorno denominata Borgo di Magrignano.

Risultano appartenenti a diversi edifici del complesso ed hanno accesso da diversi indirizzi, come di seguito riportato.

- Edificio 2.1 Via Giovanni Lomi, 14
- Edificio 2.4 Via Giovanni Lomi, 38
- Edificio 2.5 Via Giovanni Lomi, 64
- Edificio 3.5 Via Renato Natali, 56
- Edificio 8.1 Via Franco Mazzacherini, 1-7
- Edificio 8.2 Via Gino Romiti, 199
- Edificio 8.7 Via Gino Romiti, 171-177

Le unità immobiliari sono poste nei piani seminterrati di edifici con struttura portante in cemento armato, dotati di ascensori che collegano i piani superiori al piano seminterrato.

Unità 1 e 2 - Edificio 2.1

Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è normale.

Le unità oggetto di valutazione consistono in due cantine con accesso da un corridoio, che immette nella via di corsa delle autorimesse. I vani sono privi di finestre, le porte sono in metallo, la porta di accesso alla via di corse è antincendio.

Le pavimentazioni sono in cemento (fot. 1 e 2).

Unità 3 - Edificio 2.4

Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è normale.

L'unità oggetto di valutazione consiste in una cantina con accesso dalla via di corsa delle autorimesse. La porta di accesso è antincendio.



ASTE GIUDIZIARIE.it

2-1-CA_Sime_Magrignano_Edifici_ultimari_Bossantone_RelTes_Rev01.docx

17/34



Le pavimentazioni sono in cemento (fot. 3 e 4).

Unità 4 - Edificio 2.5

Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è normale.

L'unità consiste in una cantina priva di finestre con accesso dalla via di corsa delle autorimesse. La porta di accesso è antincendio.

Il pavimento in cemento è lasciato al grezzo (fot. 5 e 6).

Unità 5 - Edificio 3.5

Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è normale.

L'unità consiste in una cantina priva di finestre con accesso dal corridoio che dal vano scale immette nelle vie di corsa delle autorimesse. La porta di accesso è metallica.

Il pavimento è in mattonelle di ceramica (fot. 7 e 8).

Unità 6 e 7 - Edificio 8.1

Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è normale.

Le unità consistono in due autorimesse, dimensioni superiori a quelle standard, dotate di finestre sullo scannafosso.

Il pavimento è in cemento industriale (fot. da 9 a 12).

Unità da 8 a 12 - Edificio 8.2

Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è normale.

Le unità consistono in due autorimesse e in tre cantine. Le porte delle cantine sono antincendio.

Il pavimento è in cemento industriale (fot. da 13 a 22).

Unità 13 e 14 - Edificio 8.7

Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è normale.

Le unità oggetto di valutazione consistono in due cantine con accesso da corridoio collegato ai vani scala. I vani sono privi di finestre. Le porte di accesso sono metalliche. Le pavimentazioni sono in cemento (fot. da 23 a 26).





4 Inquadramento urbanistico

Sulla base del Piano strutturale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 75 del 07/04/2019, gli immobili risultano inseriti in:

- perimetro del territorio urbanizzato (art. 12);
- ambito insediativo (art. 25);
- U.T.O.E. 5 "Grandi Quartieri (Porta a Terra, La Rosa, Coteto, Salviano, Scopaia-Leccia, Nuovo Centro)";

Per il Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 19 del 25/01/1999, gli immobili risultano inseriti in:

- aree normative: 4-C-17 Salviano 2 - aree di trasformazione (art. 17);
- gruppi di edifici: edifici recenti Gruppo 5 (art.7)
- l'area risulta classificata in categoria C ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968.

Sulla base del Piano strutturale approvato con D.P.G.R. n. 145 del 21/07/1997 gli immobili risultano inseriti in:

- 4-C-13 - Sistema territoriale insediativo (art.18);
- Sottosistema insediativo di pianura 4-C (art.21);
- Unità territoriale organica 4-C-17 Salviano 2.

Il nuovo P.O. è stato adottato con Delibera n. 160 del 14/07/2023.

L'area è normata dalla scheda A.C.BM. Le nuove norme non incidono sulle unità immobiliari oggetto di stima.



5 Titoli edilizi Conformità urbanistica

5.1 Pratiche edilizie

5.1.1 Edificio 2.1

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 47 del 07/08/2006, prot. n. 098804/05.

E' stata presentata la DIA 95576/09 a rinnovo del PC.

La fine lavori con Variante al PC 47/06 è stata comunicata in data 26/04/2010 prot. n. 44114.

L'attestazione di agibilità è stata depositata in data 22/07/2010 prot. n. 75952.

5.1.2 Edificio 2.4

L'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di stima è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 77 del 07/11/2006, prot. n. 066179/05.

In data 27/07/2007 risulta presentata la variante prot. n. 037769/07da, ed in data 03/09/2009 la variante prot. n. 029768/09da.

5.1.3 Edificio 2.5

L'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di stima è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 4 prot. n. 010631/06 del 03/01/2007.

La fine lavori parziale è stata comunicata in data 31/01/2011 prot. n. 8927. Le opere da terminare non risultavano influenti all'utilizzo dell'edificio ed al rilascio dell'abitabilità.

La fine lavori definitiva è stata comunicata in data 22/06/2011 prot. n. 57738.

L'attestazione di agibilità è stata depositata in data 21/07/2011 prot. n. 67980.



5.1.4 Edificio 3.5

L'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di stima è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 52/56 prot. n. 008771/07 da del 29/05/2007.

In data 20/12/2010 risulta presentata la DIA prot. n. 126365 per rinnovo del Permesso di Costruire 56/2007.

La fine lavori parziale è stata comunicata in data 29/06/2011 prot. n. 60429. Le opere da terminare non risultavano influenti all'utilizzo dell'edificio ed al rilascio dell'abitabilità.

5.1.5 Edificio 8.1

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 75 del 09/10/2007, prot. n. 008774/07.

La fine lavori parziale è stata comunicata in data 24/04/2012 prot. n. 35677.

5.1.6 Edificio 8.2

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 34 del 04/05/2007, prot. n. 017012/06, rinnovato in data 02/02/2011 prot. n. 10055.

La fine lavori è stata comunicata in data 11/10/2012 prot. n. 84292.

L'attestazione di agibilità, redatta dall'Arch. [REDACTED] risulta depositata al Comune di Livorno in data 04/11/2014 prot. n. 104870.

5.1.7 Edificio 8.7

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 44 del 15/05/2007, prot. n. 017010/06.

È stata presentata una DIA a rinnovo prot. n. 10053/11 ed una comunicazione di fine lavori parziale in data 31/10/2011 prot. n. 98281.

La fine lavori è stata comunicata in data 14/02/2014 prot. n. 15101.



ASTE GIUDIZIARIE.it



L'attestazione di agibilità, redatta dall'Arch. [REDACTED] risulta depositata al Comune di Livorno in data 28/03/2019 prot. n. 47965.

5.2 Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia

5.2.1 Edificio 2.1

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Negli elaborati grafici viene indicata una larghezza interna di m 1,73 mentre dal rilievo è risultata rispettivamente di m 1,82 e di m 1,66 per i sub 611 e 613. La profondità indicata nel disegno è m 2,53 mentre è stata rilevata di m 2,19.

5.2.2 Edificio 2.4

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. Sono invertite le misure di larghezza e profondità indicate sul disegno, rispetto a quelle rilevate.

5.2.3 Edificio 2.5

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Negli elaborati grafici viene indicata una larghezza interna di m 1,39 mentre dal rilievo è risultata di m 1,12.

5.2.4 Edificio 3.5

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.





LIVORNO

Negli elaborati grafici viene indicata una larghezza interna di m 2,41 mentre dal rilievo è risultata di m 2,52. La profondità indicata nel disegno è m 1,18 mentre è stata rilevata di m 1,00.

5.2.5 Edificio 8.1

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta del sub. 611 rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Negli elaborati grafici viene indicata una larghezza interna di m 5,05 mentre dal rilievo è risultata di m 5,22.

5.2.6 Edificio 8.2

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo non sono emerse rispetto al progetto approvato.

5.2.7 Edificio 8.7

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse variazioni di minima entità delle dimensioni in pianta rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Negli elaborati grafici viene indicata per il Sub 627 una larghezza interna di m 2,32 mentre dal rilievo è risultata di m 2,49 (la profondità non è indicata). Per il Sub 633 viene indicata una larghezza interna di m 2,35 mentre dal rilievo è risultata di m 2,24 (la profondità non è indicata).

Riguardo alle difformità dimensionali rilevate rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, il sottoscritto osserva quanto segue.



L'art. 198 della L.R. 65/2014¹ (così come l'art. 34-bis del D.P.R. 380/01²) descrive le tolleranze costruttive.

Il comma 1 recita: *“non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari”*.

La limitazione è pertanto riferita ai “parametri urbanistici ed edilizi” secondo la definizione data dal D.P.G.R. 39/R/2018³.

Al terzo comma stabilisce che: *“Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'abitabilità dell'immobile.”*

A parere del sottoscritto rientrano nella fattispecie del sopracitato comma 3 le variazioni rilevate in sede di sopralluogo, poiché non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'abitabilità dell'immobile.

Tuttavia occorre precisare che un'interpretazione più restrittiva della stessa potrebbe far cadere tali differenze dimensionali nell'ambito dell'art.

¹ Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio

² D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

³ D.P.G.R.n. 39/R/2018 del 24 luglio 2018



LIVORNO



136, comma 2a, che richiede la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). In tal caso, essendo le opere in oggetto terminate, la mancata presentazione della CILA comporta, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, la sanzione pecuniaria di € 1.000, oltre alle spese tecniche del professionista incaricato. Fra sanzione, onorari e spese, la cifra da sostenere per la regolarizzazione può essere stimata in € 3.000, IVA inclusa.

6 Valore di stima

6.1 Analisi di mercato

Zona

Gli immobili in oggetto si trovano in una zona periferica del Comune di Livorno, denominata Borgo di Magrignano.

Si tratta di un'area a prevalente destinazione residenziale, priva di servizi ed attività. Sono presenti esercizi commerciali di vicinato nel vicino quartiere denominato Salviano.

La zona è posta a cavallo fra le due aree commerciali di Porta a Terra e Parco del Levante, dove si trovano supermercati e vari spazi commerciali.

L'area risulta ben collegata alla principale viabilità urbana ed extraurbana.

Segmento di mercato delle unità oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima appartengono ai segmenti di mercato delle autorimesse e delle cantine.

Per l'individuazione dei comparabili è stato analizzato lo stock immobiliare delle unità di categoria C/2 (cantine) e C/6 (autorimesse) del foglio catastale 34, rilevando n. 328 unità C/2 con 26 potenziali compravendite nel periodo di 24 mesi, e n. 1123 unità C/6 con 77 potenziali compravendite nel periodo di 24 mesi.



34474 - Sime Magrignano - Edifici abitati - Iva-cantine - Rel.Tec. Rev(1).docx

25/34

Tutte le potenziali compravendite esaminate riguardano trasferimenti di appartamenti con la relativa autorimessa e/o cantina pertinenziale e non atti di compravendita di singole autorimesse o cantine.

Inoltre tutti i titoli, ad eccezione di uno, riportano il prezzo complessivo dell'appartamento con la relativa pertinenza, non consentendo di individuare i prezzi di trasferimento delle sole pertinenze.

L'unico titolo che riporta gli importi separati ha consentito di individuare un rapporto mercantile tra il prezzo dell'unità secondaria e quella principale del 43%, in linea con il rapporto assunto dallo scrivente nelle valutazioni di altri beni oggetto della liquidazione coatta amministrativa Cooperative Edilporto.

In assenza di comparabili relativi ai segmenti di mercato delle unità oggetto di perizia è stato applicato il metodo MCA al segmento limitrofo degli appartamenti.

Dal valore unitario di un appartamento tipo, facente parte del Edificio 8.2, è stato determinato il valore unitario delle autorimesse e delle cantine attraverso il rispettivi rapporti mercantili del 40% e 25%.

62 Stima con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)

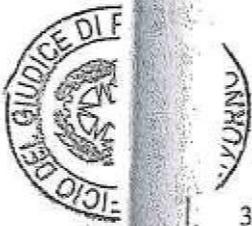
Ai fini dell'applicazione del metodo sono state utilizzate le seguenti compravendite:

1. Comparabile 1:

appartamento piano primo oltre a cantina ed autorimessa al piano seminterrato, in Via Renato Natali n. 24, atto del Notaio Gloria Brugnoli del 25/10/2022, Rep. 8042;

2. Comparabile 2:

appartamento piano secondo e terzo sottotetto oltre ad autorimessa al piano seminterrato, in Via Mazzaccherini n. 5, atto del Notaio Andrea Colosimo del 25/07/2022, Rep. 50782;



3. Comparabile 3:

appartamento piano primo oltre ad autorimessa al piano seminterrato,
in Via Renato Natali n. 142, atto del [REDACTED]
28/3/2022, Rep. 97430;

4. Comparabile 4:

appartamento piano secondo e terzo sottotetto oltre ad autorimessa al
piano seminterrato, in Via Lomi n. 96, atto del [REDACTED]
[REDACTED]

Le schede dei comparabili sono disponibili presso lo studio del
sottoscritto Esperto Stimatore.

I prezzi di vendita dei comparabili sopra riportati sono stati corretti in
funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative, "livello di
piano", "superficie commerciale estema lorda" e "stato di manutenzione
interna ed esterna".

La divergenza percentuale è risultata del 8,83%, entro i limiti del 10-15%,
indicati nella direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021 che recepisce
le linee guida ABI.

Il valore unitario dell'appartamento tipo è risultato di €/mq 2191,02 da
cui si ha:

- Valore unitario autorimesse:		
€/mq 2191,02 x 0,40 =	€/mq	876,41
- Valore unitario cantine:		
€/mq 2191,02 x 0,25 =	€/mq	547,75



6.3 Spese condominiali

Gli immobili fanno parte di diversi condomini. Di seguito si riportano gli estremi degli amministratori, le quote, i millesimi e le pendenze nei confronti del rispettivo condominio (vedasi Allegato 5).

Unità Immobiliare	Amministrazione	Millesimi	Quote	Spese deliberate	Pendenze condominiali
1 Edificio 2.1 F34 P2473 S611	Amministrazione Basile	0,3769	€/mens. 0	€ 0	€ 0
2 Edificio 2.1 F34 P2473 S613	Amministrazione Basile	0,7874	€/mens. 0	€ 0	€ 0
3 Edificio 2.4 F34 P2535 S631	Amministrazione Salvatori	0,800	€/mens. 3,00	€ 0	€ 0
4 Edificio 2.5 F34 P2608 S661	Amministrazione Salvatori	0,6067	€/mens. 3,00	€ 0	€ 61,00
5 Edificio 3.5 F34 P2685 S618	Amministrazione Salvatori	0,3666	€/mens. 0,36	€ 0	€ 101,12
6 Edificio 8.1 F34 P2710 S611	Amministrazione Sabia	2,1917	€/mens. 4,20	€ 0	€ 372,41
7 Edificio 8.1 F34 P2710 S614	Amministrazione Sabia	3,124	€/mens. 6,00	€ 0	€ 530,68
8 Edificio 8.2 F34 P2713 S617	Amministrazione Salvatori	3,773	€/mens. 3,70	€ 0	€ 347,10
9 Edificio 8.2 F34 P2713 S624	Amministrazione Salvatori	0,5207	€/mens. 0,50	€ 0	€ 60,70
10 Edificio 8.2 F34 P2713 S626	Amministrazione Salvatori	0,465	€/mens. 0,50	€ 0	€ 55,30
11 Edificio 8.2 F34 P2713 S627	Amministrazione Salvatori	0,4556	€/mens. 0,50	€ 0	€ 54,40
12 Edificio 8.2 F34 P2713 S634	Amministrazione Salvatori	1,5045	€/mens. 1,60	€ 0	€ 159,00
13 Edificio 8.7 F34 P2714 S627	Amministrazione Sabia	0,6101	€/sem. 4,28	€ 0	€ 68,42
14 Edificio 8.7 F34 P2714 S633	Amministrazione Sabia	0,4446	€/sem. 3,12	€ 0	€ 51,80



6.4 Valori netti di mercato

Le considerazioni esposte nel precedente paragrafo 5.2 (Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia) portano a concludere che le difformità dimensionali non costituiscano violazione delle norme urbanistiche ed edilizie. Per tale motivo, nonché per il basso livello del valore di mercato delle unità immobiliari, il sottoscritto ritiene di non includere nelle spese ex art. 568 c.p.c. le spese di regolarizzazione che, in ipotesi, potrebbero gravare sugli acquirenti.

Il valore di mercato lordo ed il valore di mercato al netto delle spese ex art. 568 c.p.c. sono indicati nel prospetto sotto riportato (ved. par. 6.2, 6.1 ed Allegato 4):

Unità immobiliare	Valore di mercato lordo	Spese ex art. 568 c.p.c.	Valore di mercato netto
1 Edificio 2.1 F34 P2473 S611	€ 2 738,77	€ 0,00	€ 2 738,77
2 Edificio 2.1 F34 P2473 S613	€ 2 191,02	€ 0,00	€ 2 191,02
3 Edificio 2.4 F34 P2535 S631	€ 2 738,77	€ 0,00	€ 2 738,77
4 Edificio 2.5 F34 P2608 S661	€ 4 382,03	-€ 61,00	€ 4 321,03
5 Edificio 3.5 F34 P2685 S618	€ 1 643,26	-€ 101,12	€ 1 542,14
6 Edificio 8.1 F34 P2710 S611	€ 28 921,42	-€ 372,41	€ 28 549,01
7 Edificio 8.1 F34 P2710 S614	€ 40 314,70	-€ 530,68	€ 39 784,02
8 Edificio 8.2 F34 P2713 S617	€ 22 786,57	-€ 347,10	€ 22 439,47
9 Edificio 8.2 F34 P2713 S624	€ 3 286,52	-€ 60,70	€ 3 225,82
10 Edificio 8.2 F34 P2713 S626	€ 3 286,52	-€ 55,30	€ 3 231,22
11 Edificio 8.2 F34 P2713 S627	€ 3 286,52	-€ 54,40	€ 3 232,12
12 Edificio 8.2 F34 P2713 S634	€ 15 775,32	-€ 159,00	€ 15 616,32



LIVORNO

13 Edificio 8.7 F34 P2714 S627	€ 3 286,52	-€ 68,42	€ 3 218,10
14 Edificio 8.7 F34 P2714 S633	€ 2 738,77	-€ 51,80	€ 2 686,97

7 - Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato, tenendo presente le sotto indicate circostanze:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile.

Secondo la Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al "valore di mercato con assunzione". Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel mercato libero.

Il Tribunale di Livorno ha quindi dato vita al "Progetto dati immobiliari per le aggiudicazioni", per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta.





1/1/2021

Alla data della presente valutazione il database non contiene dati relativi ad immobili utilizzabili per effettuare una stima per comparazione del valore a base d'asta.

La Direttiva prevede che nel caso la ricerca dia esito negativo sia per numero di immobili che per caratteristiche non conciliabili, o per divergenze tra i prezzi corretti dei comparabili superiori al 10-15%, la ricerca debba essere ampliata ad un numero minimo di 8-10 comparabili, per i quali saranno determinati le medie tra la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione e valore di mercato e prezzo a base d'asta. Il valore da assumersi sarà il maggiore tra le due medie così determinate.

Quota proprietà	Metodo di stima	DATI STIMATI		ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %			
		Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggindic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc
1/1	MCA	€ 88.007,74	24/12/2021	€ 79.500,00	€ 79.500,00	1	€ 59.825,00	90,33 %	67,75 %	90,33 %
1/1	MCA	€ 189.449,38	22/08/2020	€ 176.709,00	€ 158.850,00		€ 125.000,00	93,27 %	71,26 %	83,85 %
1/1	MCA	€ 242.000,00	14/01/2022	€ 201.000,00	€ 150.750,00	2	€ 153.000,00	83,06 %	63,22 %	62,29 %
1/1	MCA	€ 277.000,00	01/04/2020	€ 244.000,00	€ 102.000,00	1	€ 104.000,00	88,09 %	66,43 %	66,06 %
1/1	MCA	€ 103.000,00	24/03/2021	€ 92.700,00	€ 92.700,00	1	€ 69.610,00	90,00 %	67,58 %	90,00 %
1/1	MCA	€ 81.600,51	11/11/2021	€ 70.000,00	€ 70.000,00	1	€ 102.000,00	85,78 %	124,99 %	85,78 %
1/1	MCA	€ 124.877,46	30/04/2022	€ 132.000,00	€ 114.000,00	1	€ 150.000,00	86,92 %	90,92 %	65,19 %
1/1	MCA	€ 31.500,00	27/02/2020	€ 31.000,00	€ 22.250,00		€ 21.200,00	90,41 %	98,37 %	73,81 %
1/1	L/DHI	€ 60.400,00	16/02/2021	€ 55.000,00	€ 55.000,00		€ 40.000,00	91,06 %	66,23 %	91,06 %
1/1	R.LIN	€ 2.825,48	24/12/2019	€ 47.000,00	€ 49.000,00		€ 35.250,00	74,81 %	56,11 %	74,81 %
1/1	MCA	€ 127.000,00	04/05/2021	€ 121.000,00	€ 68.002,50	2	€ 106.000,00	95,20 %	83,46 %	53,59 %
							Media:		76,25 %	73,14 %

Dall'esame della banca dati sono risultati disponibili i dati di aggiudicazione di 11 immobili residenziali, segmento limitrofo a quelli in esame, di cui 9 con valori di mercato determinati mediante metodo MCA. Esaminando le divergenze di questi 9 immobili è emerso che uno di essi presentava un valore di aggiudicazione pari a circa il 125% del valore di mercato. Dato il notevole scostamento rispetto alla distribuzione media si è scelto di scartare questo dato.





Sulla base dei dati rimanenti la maggiore tra le "medie" è risultata quella relativa al rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di mercato, pari al 76,25%, a cui corrisponde una riduzione del 23,75%.

Per i motivi esposti nel precedente paragrafo 5.2 (Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia) ed in relazione al ridotto valore delle unità immobiliari, non vengono incluse nelle spese ex art. 568 c.p.c. le spese di regolarizzazione che in ipotesi potrebbero gravare sugli acquirenti:

Unità immobiliare	Valore di mercato lordo	% ribasso	Prezzo base d'asta lordo	Spese ex art. 568 c.p.c.	Prezzo base d'asta netto
1 Edificio 2.1 F34 P2473 S611	€ 2 738,77	23,75%	€ 2 088,31	€ 0,00	€ 2 088,31
2 Edificio 2.1 F34 P2473 S613	€ 2 191,02	23,75%	€ 1 670,65	€ 0,00	€ 1 670,65
3 Edificio 2.4 F34 P2535 S631	€ 2 738,77	23,75%	€ 2 088,31	€ 0,00	€ 2 088,31
4 Edificio 2.5 F34 P2608 S661	€ 4 382,03	23,75%	€ 3 341,30	-€ 61,00	€ 3 280,30
5 Edificio 3.5 F34 P2685 S618	€ 1 643,26	23,75%	€ 1 252,99	-€ 101,12	€ 1 151,87
6 Edificio 8.1 F34 P2710 S611	€ 28 921,42	23,75%	€ 22 052,58	-€ 372,41	€ 21 680,17
7 Edificio 8.1 F34 P2710 S614	€ 40 314,70	23,75%	€ 30 739,96	-€ 530,68	€ 30 209,28
8 Edificio 8.2 F34 P2713 S617	€ 22 786,57	23,75%	€ 17 374,76	-€ 347,10	€ 17 027,66
9 Edificio 8.2 F34 P2713 S624	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 60,70	€ 2 445,28
10 Edificio 8.2 F34 P2713 S626	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 55,30	€ 2 450,68
11 Edificio 8.2 F34 P2713 S627	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 54,40	€ 2 451,58
12 Edificio 8.2 F34 P2713 S634	€ 15 775,32	23,75%	€ 12 028,68	-€ 159,00	€ 11 869,68
13 Edificio 8.7 F34 P2714 S627	€ 3 286,52	23,75%	€ 2 505,98	-€ 68,42	€ 2 437,56
14 Edificio 8.7 F34 P2714 S633	€ 2 738,77	23,75%	€ 2 088,31	-€ 51,80	€ 2 036,51



DEL GIUDICE

LIVORNO



8 Situazione giuridica

Le unità sono libere.

9 Vincoli di cui al D. Lgs. n.42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n. 1089/39, L. 1497/39)

I beni oggetto di perizia non sono vincolati ai sensi delle sopra citate leggi.

10 Denuncia di variazione catastale

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

11 Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica non deve essere richiesto, trattandosi di autorimesse e cantine.

12 Vincoli e formalità

Non sono presenti vincoli riguardante gli immobili oggetto di stima.

13 I.V.A.

La compravendita dei beni in epigrafe è soggetta ad imposta di registro.

14 Agevolazioni fiscali per la prima casa dell'acquirente

Le unità appartengono alle categorie catastali C/2 e C/6, quindi rientrano fra quelle non escluse dalle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa (limitatamente ad una pertinenza per ciascuna categoria).

15 Diritto di prelazione (ex art. 9 DLgs n. 122/05)

Non sussistono pertanto i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 DLgs n. 122/05.



12-LCA Sime Magistrato Ufficio informatica Novembre Rel Tec Rec01.docx

DEL GIUDICE
LIVORNO

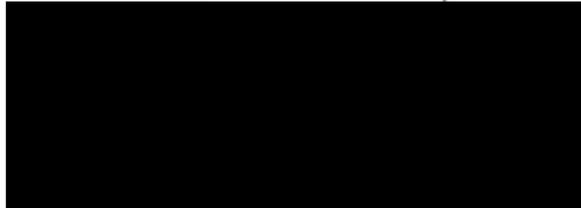


LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Livorno, 6 Febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fascicolo allegati

1. Documentazione fotografica;
2. Visure e planimetrie catastali;
3. Elaborati grafici
4. Prospetto calcolo del valore di stima con il metodo MCA;
5. Dichiarazioni degli Amministratori.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Magistrato Isidoro Altissimi box-controze Rel Tec Res01.docx

34/34

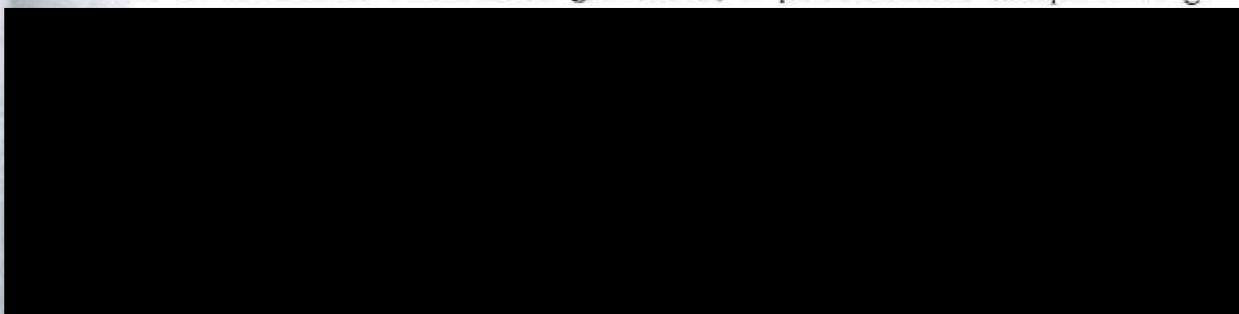
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LIVORNO

Ufficio del Giudice di Pace di Livorno

ASTE GIUDIZIARIE.it
22/24

Cron. _____

ASTE GIUDIZIARIE.it
il giorno 22 del mese di febbraio, nel Tribunale/Ufficio del Giudice di Pace di Livorno, davanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso l'Ing.



che si assevera con giuramento la perizia che precede.

Il Funzionario presta il giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Paolo Menzoboni

CANCELLIERE ESPERTO
Nicola Nacca
N. Nacca

Il Funzionario _____

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it