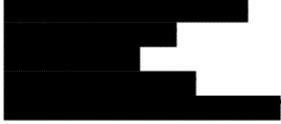


STUDIO TECNICO



Livorno, li 21 febbraio 2023



TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI
ESECUZIONE N° 9/2022



G.E. : DOTT. EMILIA GRASSI

Oggetto : Esecuzione immobiliare

Promossa da



Contro



Creditori intervenuti



PERIZIA DI STIMA – LOTTO 3



ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :



Udienza successiva : 04/05/2023

Il sottoscritto [REDACTED], nominato Esperto estimatore dal Giudice dott. Emilia Grassi per l'esecuzione in oggetto specificata, nell'udienza del 30 marzo 2022, svolge di seguito una relazione di stima della quale espone le conclusioni :

premessa :

Lo scrivente estimatore dopo aver valutato gli immobili oggetto di esecuzione, ritiene di poter procedere con la stima di 3 lotti separati e di seguito si procede alla stima del

LOTTO N°3

Proprietà 3/4 di terreno

Ubicato nel Comune di Livorno

Via Cristoforo Colombo n.c. 1

Esecutato : [REDACTED]

proprietà : per 3/4
per 1/4 [REDACTED]

Foglio 89 – Particella 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA LOTTO 3

LOTTO N°3

Proprietà 3/4 di terreno

Ubicato nel Comune di Livorno

Via Cristoforo Colombo n.c. 1

Esecutato : [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà : per 3/4 [REDACTED]
per 1/4 [REDACTED]

Foglio 89 – Particella 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI LOTTO 3 (TERRENO): **NON regolare** (vedi nota in calce)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	oggetto
24/06/1980	02/11/2013	4432	24/06/1980	[REDACTED]	1/1	Proprietà	[REDACTED]	1/1	Proprietà	compravendita
02/11/2013	14/02/2014	1340	14/02/2014	[REDACTED]	1/6	Proprietà	[REDACTED]	1/2	Proprietà	successione
02/11/2013	14/02/2014	1340	14/02/2014	[REDACTED]	1/6		[REDACTED]			
02/11/2013	14/02/2014	1340	14/02/2014	[REDACTED]	1/6		[REDACTED]			
14/02/2014	14/03/2017	1348	14/02/2014	[REDACTED]	1/2	Proprietà	[REDACTED]	1/6	Proprietà	divisione
14/02/2014	14/03/2017	1348	14/02/2014	[REDACTED]	1/2	[REDACTED]	1/6			
14/02/2014	14/03/2017	1348	14/02/2014	[REDACTED]	1/2	[REDACTED]	1/6			
14/03/2017	Oggi	4572	8/05/2017	[REDACTED]	1/4	Proprietà	[REDACTED]	1/2	Proprietà	successione
14/03/2017	Oggi	4572	8/05/2017	[REDACTED]	1/4		[REDACTED]			

Nota del CTU : Non risulta in atti accettazione dell'eredità 4572 del 08/05/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI : si

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: si

non sussiste accettazione dell'eredità 4572 del 08/05/2017



4) VALORE DI STIMA:

LOTTO 3 :

€ 115.000,00 a base d'asta; valore di mercato = € 135.027,57 ;

valore di mercato effettivo (detratte le somme per la regolarizzazione urbanistica) =

€ 128.527,57

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Trattasi di terreno, con accesso dalla via Cristoforo Colombo, indicato attualmente al n.c. 1, nel Comune di Livorno, frazione Quercianella, che si presenta allo stato attuale non edificato, coltivato ad uliveta, con presenza sporadica di vegetazione.

Dati catastali:

Catasto Terreni Livorno , Fg 89, Part 22,

qualità uliveto – classe 2 – are 22 – centiare 90 – reddito dominicale € 5.91 – reddito agrario € 4.73

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Attualmente il terreno risulta utilizzato dall'esecutata.

L'Agenzia delle Entrate di Livorno ha chiarito che non vi sono attualmente contratti di locazione o comodato.

7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non risulta costituito in condominio.



SOMMARIO:

- a) Descrizione del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- g) Descrizione del metodo di stima adottato;
- h) Determinazione del valore del bene immobile;
- i) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei bene



a) Descrizione del bene

il terreno oggetto di stima consiste in un appezzamento di terreno, con accesso solo pedonale diretto dalla pubblica via Cristoforo Colombo - Livorno – fraz. Quercianella (v. allegata ubicazione e fotografie). Al terreno, si accede direttamente dalla pubblica via e risulta comunque accessibile attualmente (senza recinzione) anche dalla part 21 del F.89 – sub 601-602-603 (intestati alla medesima proprietà del terreno).

Vi è solo l'accesso pedonale e non vi è l'accesso carrabile.

Eseguito il sopralluogo presso il terreno in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

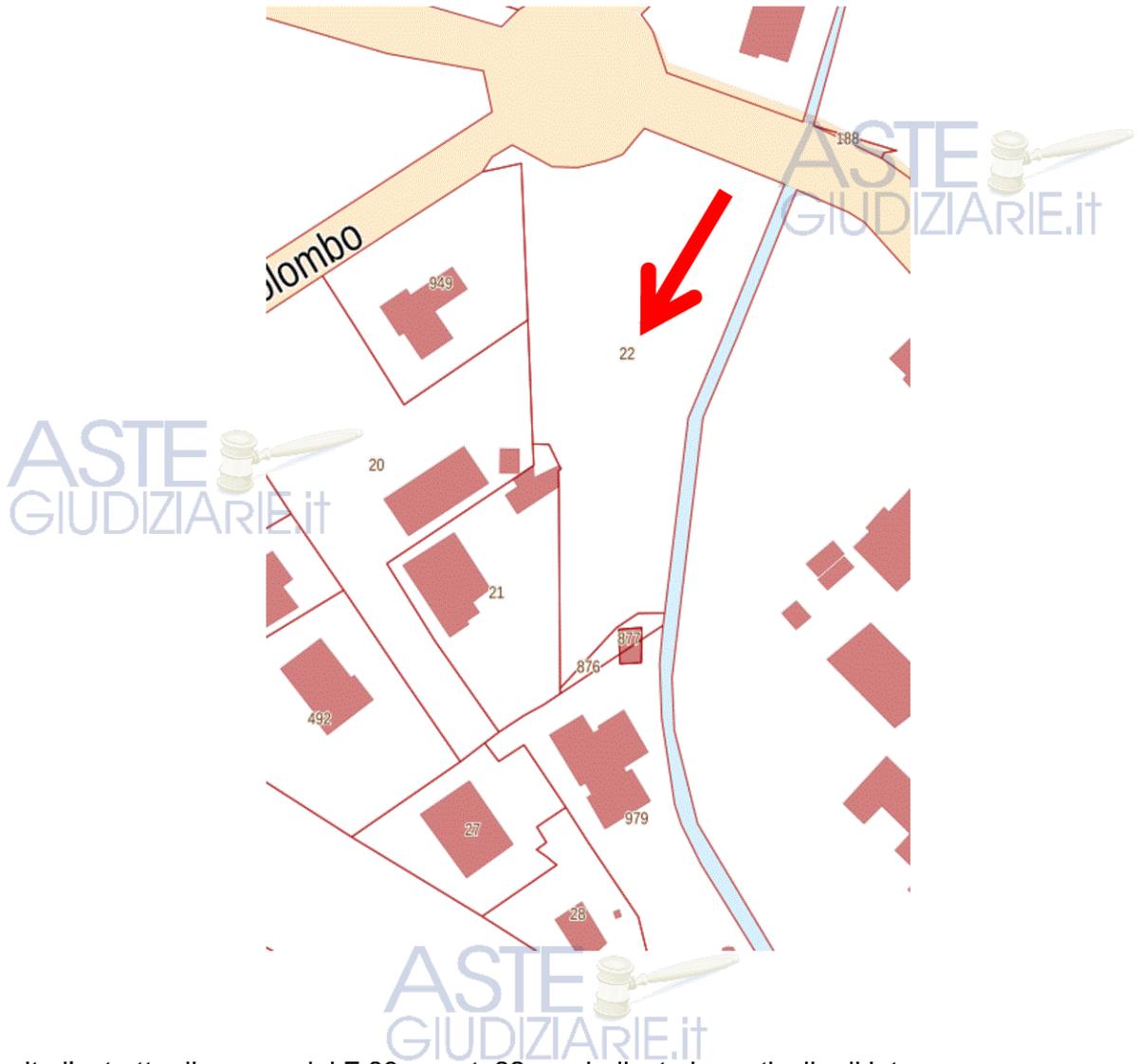
Per l'identificazione planimetrica del terreno si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).

La superficie del terreno risulta essere di **2.290 mq**



Di seguito l'inquadramento della particella 22 :





Di seguito l'estratto di mappa del F 89 – part. 22 con indicata la particella di interesse :



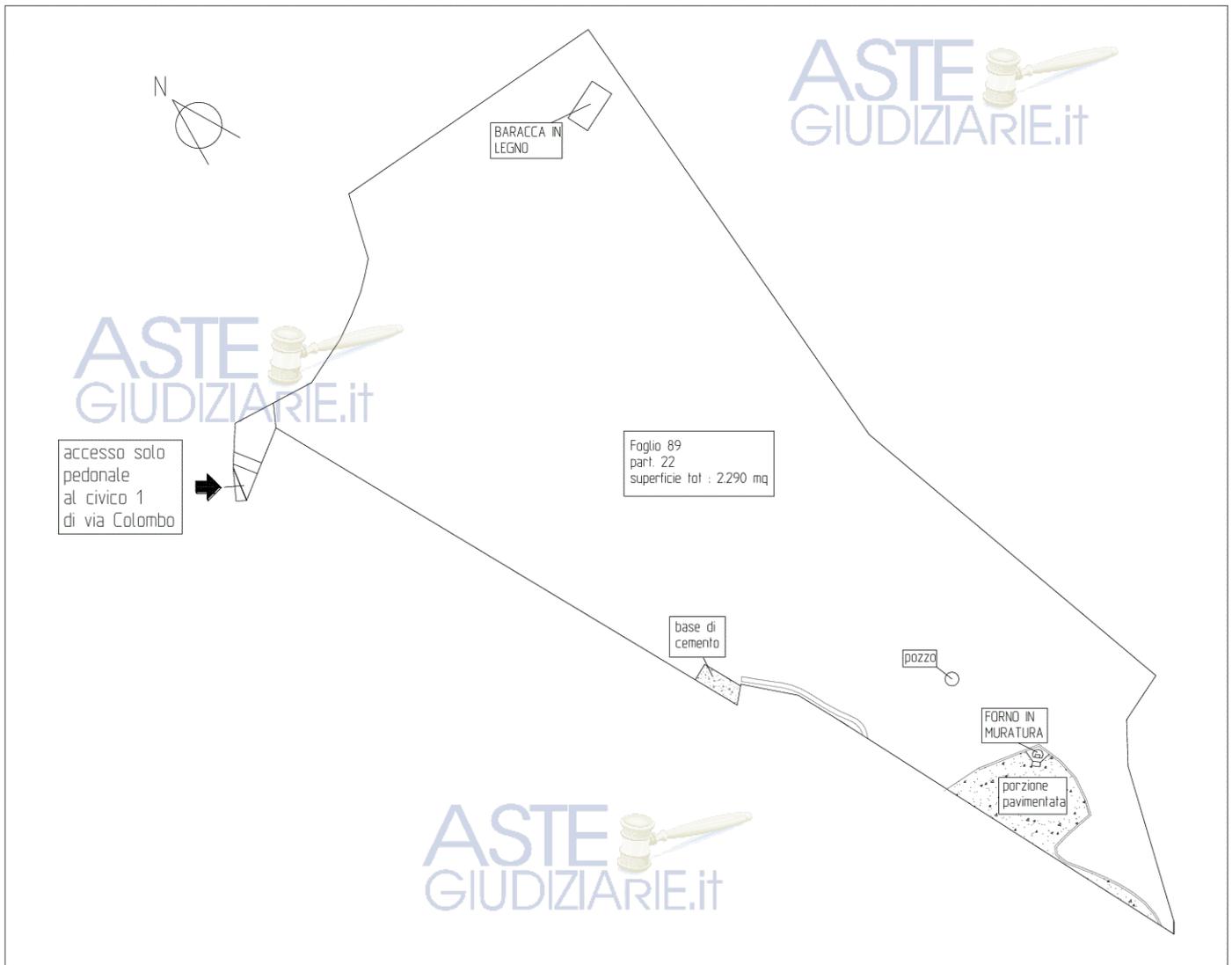




Di seguito la pianta dello stato di fatto del terreno



PIANTA stato di fatto LOTTO 3 (particella 22 – foglio 89)



Confini:

Trattasi di area edificabile di forma trapezoidale

fra confini :

a nord – via Aurelia – via C. Colombo

ad est – canale di scolo e altra proprietà

a sud - Foglio 89 – part. 21 – stessa proprietà

ad ovest – altra proprietà



Dati catastali:

Catasto Terreni Livorno, Fg 89, Part 22,

qualità uliveto – classe 2 – are 22 – centiare 90 – reddito dominicale € 5.91 – reddito agrario € 4.73



c) Descrizione catastale:

Il bene in oggetto è censito al Catasto Terreni, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al :

Foglio 89 del Comune di Livorno, ed in particolare:



- **Part 22, qualità uliveto – classe 2 – are 22 – centiare 90 – reddito dominicale € 5.91 – reddito agrario € 4.73**

di seguito il tipo mappale in atti del riguardante il terreno oggetto di stima,



d) Descrizione urbanistica:



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno in oggetto è così classificato dal vigente strumento urbanistico:

nuovo **Piano Strutturale** con la seguente destinazione:

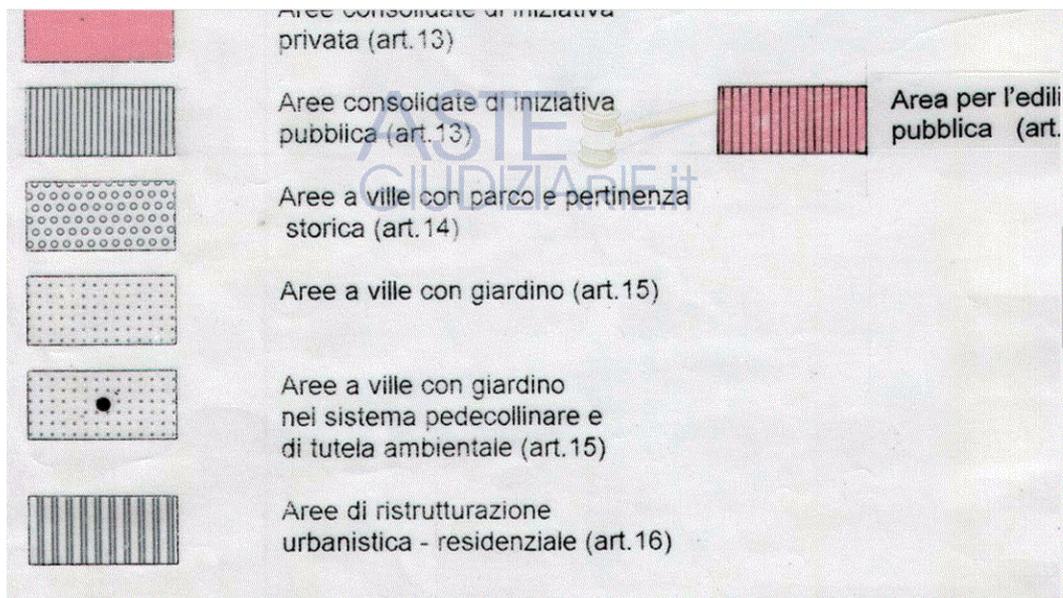
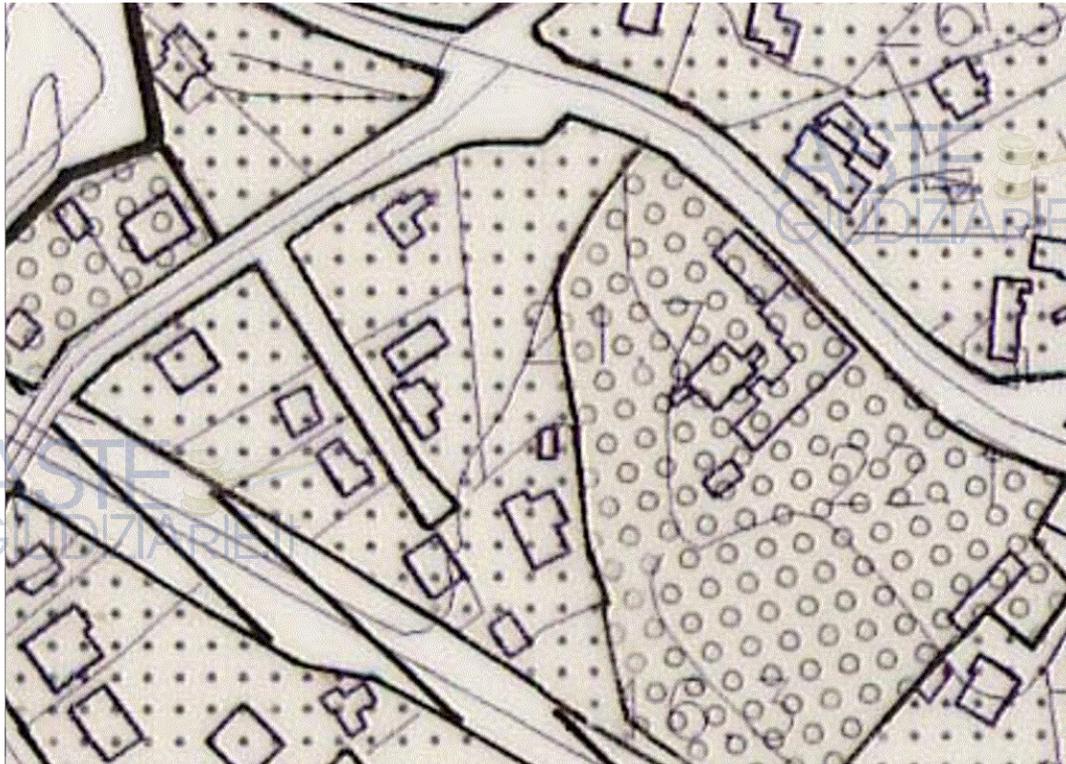
- Interni al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
- Ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
- U.T.O.E. 14 "Quercianella";

Regolamento Urbanistico vigente con la seguente destinazione:

Aree Normative:

- **Aree a ville con giardino** (art. 15 delle NN.TT.A.) per mq. 1.961,50. Interno al perimetro del centro abitato e classificato come zona territoriale omogenea "B" secondo il D.M. 1444/'68;
- **Minima parte in viabilità** (art. 38 delle NN.TT.A.) per mq. 174,00;
- **Minima Aree a ville con parco e pertinenza storica** (art. 14 delle NN.TT.A.) per mq. 154,50. Interno al perimetro del centro abitato e classificato come zona territoriale omogenea "A" secondo il D.M. 1444/'68.





Gruppo edifici : **area inedificata**





Di seguito si riporta l'estratto dal R.U. relativo alle Aree a ville con giardino



Area a ville con giardino

Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti

- Ville e giardini

Categoria d'intervento:

- conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), mantenimento del verde esistente



Art. 15 - Area a ville con giardino



1

A. Definizione

Il piano classifica "Area a ville con giardino" le aree caratterizzate dalla presenza di edifici mono-bifamiliari circondati da verde privato pertinenziale.

2

B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

3

Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4)

Le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.

4

Edifici residenziali recenti (gruppo 5): interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione.

Per gli edifici residenziali recenti (Gruppo 5) sono comunque consentiti interventi di ampliamento una tantum fino al 20% della SLP esistente comunque non superiore a 25 mq., finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie nel rispetto dei parametri edilizi definiti dal presente articolo.

5

Edifici in contrasto con il Piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria

6

Le nuove unità immobiliari con destinazione residenziale devono avere una dimensione minima di mq 70 di SLP.

B2 Modificazioni delle aree-

7

1) Parametri urbanistico – edilizi

- Indice fondiario 0,1 mq slp/SF

- H.max: m. 7,50

- N.piani: 2

- Distanza dai confini privati:

ml. 5 o in aderenza;

- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza;

- Filo edilizio: i distacchi dalle strade, esclusa solo la viabilità privata a



fondo cieco interno, non devono essere inferiori alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorato di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m.7,50 per lato per le strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;

Nelle strade già formate, caratterizzate da costruzioni sul filo stradale o da arretramenti inferiori, i nuovi edifici possono allinearsi a quelli esistenti.

- Rapporto di copertura: 30%
- Area libera a verde.

8 L'applicazione dell'indice fondiario è esclusa nel sistema di tutela ambientale e pedecollinare ed è ammesso esclusivamente nel sistema insediativo come definito dal Piano Strutturale per la realizzazione di interventi di completamento, di cui all'art.4, punto f.

La slp esistente contribuisce alla quantificazione della capacità edificatoria attribuita all'area.

9 In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini delle capacità edificatorie, alla situazione esistente al 13 agosto 1997 (data di pubblicazione sul BURT del Secondo accordo di pianificazione da parte degli enti territoriali competenti), tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree la cui SLP va detratta dalla capacità edificatoria consentita dal Piano.

10 L'applicazione dell'indice fondiario non è ammessa come richiamato al precedente comma 7 nelle aree ricadenti nel sistema ambientale e pedecollinare in cui è riconfermata la capacità insediativa esistente. Sono comunque ammessi gli ampliamenti così come esplicitato al precedente comma 4.

11 Nei casi di creazione di nuova Slp deve essere realizzata una superficie a parcheggio pertinenziale pari a 1 mq ogni 3 mq di Slp per la quota di SLP aggiunta.

12 Le unità immobiliari con destinazione residenziale devono avere una dimensione minima di mq 70 di SLP.

13 È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

14 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale e turistico-ricettiva.

15 D. Modalità attuative

Concessione con impegno di realizzare le opere di urbanizzazione a completo carico del richiedente, nel caso le stesse siano carenti in tutto

o in parte. Le opere di urbanizzazione non individuate nelle tavole di piano rimangono di proprietà privata, con oneri di manutenzione a carico degli stessi.

Per gli interventi di completamento, di cui al precedente comma 7, alla concessione deve essere allegata una dichiarazione nelle forme di legge che indichi la saturazione del lotto o la residua capacità edificatoria ai fini di giustificare ulteriori frazionamenti consentiti in relazione alla eventuale capacità edificatoria residua.

16 I progetti di intervento devono comprendere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia dell'intorno, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico-architettonici del contesto con particolare attenzione alle parti comuni, agli spazi pubblici e al rapporto con il sito.

17 E. Classificazione
L'area a ville con giardino è classificata come zona territoriale omogenea B secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Riassumendo per i parametri urbanistici :

- per art.15 – Aree a ville con giardino -
- Indice fondiario : 0.1 mq slp/SF
- H max : 7.50 m
- N. piani : 2
- Rapporto di copertura 30%
- Distanza dai confini privati : 5 ml o in aderenza
- Distanza dai fabbricati : 10 ml o in aderenza
- in caso di creazione di nuova SLP : deve essere realizzata una superficie a parcheggio
Pertinenziale pari a 1 mq ogni 3 mq di SLP
- Dimensione minima unità immobiliari con destinazione residenziale : 70 mq di Slp

Le principali pratiche di riferimento a livello Comunale, relative al terreno distinto al F 89 part. 22 risultano essere sinteticamente le seguenti :

- Pratica 3739 del 1996 (scavi di drenaggio per deviare le acque piovane e di infiltrazione)
- Concessione prot. 9649 del 1996 – gabbioni in pietrame a difesa della sponda del corso d'acqua e realizzazione del pozzo.
- Concessione Edilizia approvata dal Comune di Livorno, richiesta prot. 058234 del 14/07/2008 per realizzazione unità abitative – non ritirata dal Proprietario – attualmente scaduta.

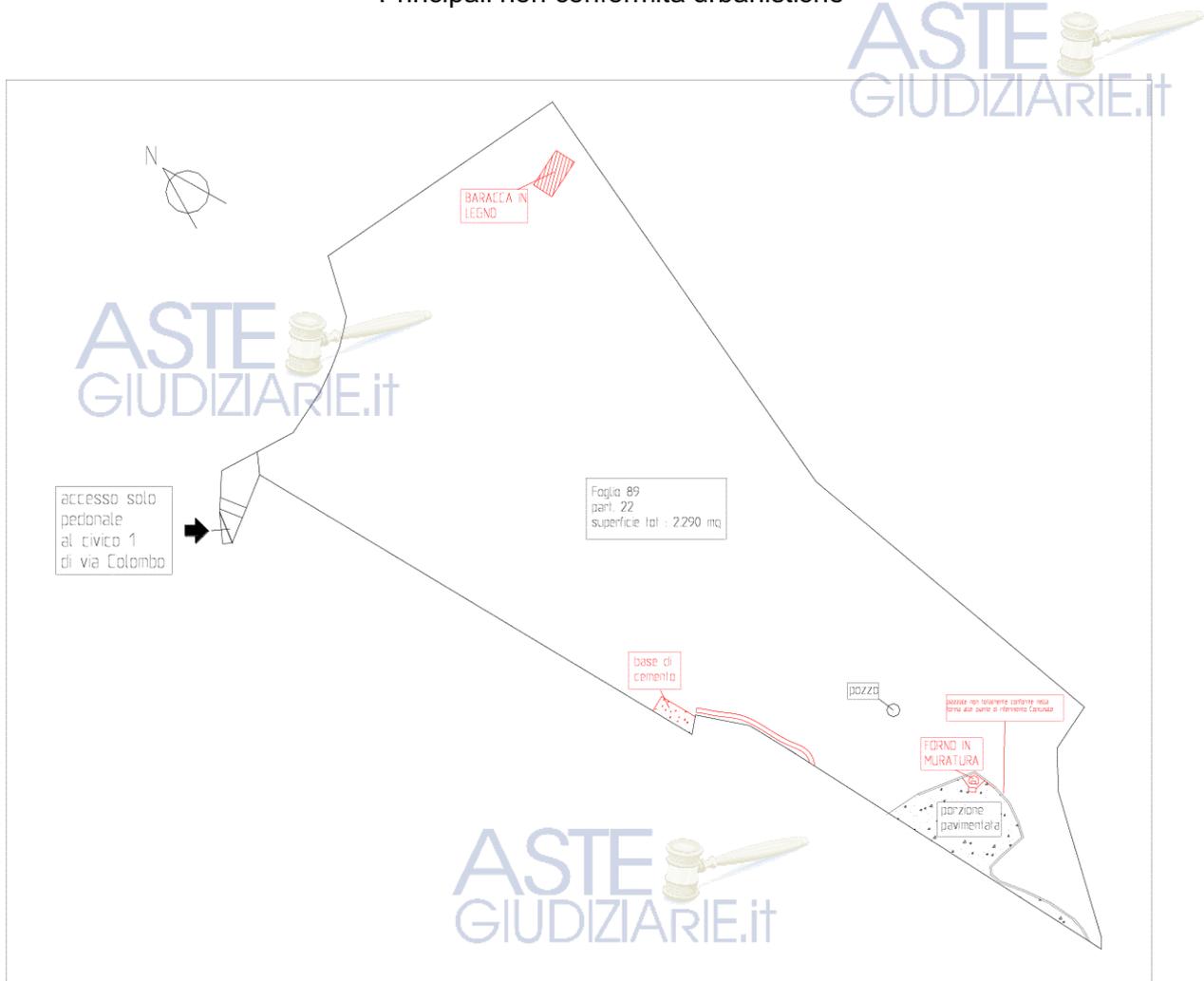
Dal punto di vista urbanistico, non essendo state fornite dal Comune di Livorno pratiche legittimanti per gli interventi che seguono, sono state rilevate le seguenti non conformità nello stato attuale rilevato, relativa a :

- Presenza di una base in cemento non legittimata
- Presenza di una baracca in legno ad uso ripostiglio non legittimata
- Presenza di un forno in muratura non legittimato

Inoltre è stata rilevata una differente forma di zona parcheggio interna alla proprietà, la quale risulta in parte nel F.89-part 21-sub 603 ed in parte nella presente particella 22 – F 89.

Di seguito si riporta graficamente quanto sopra indicato

Principali non conformità urbanistiche



Per quanto sopra, pertanto, il bene deve essere considerato **urbanisticamente non conforme**

Importante rilevare come per le opere, trattandosi di opere esterne in zona a vincolo paesaggistico, ai sensi delle normative vigenti, potrebbero risultare non sanabili e quindi se ne prevede anche la demolizione e la rimessa in pristino

In termini economici, fine primario della presente perizia, i costi relativi :

pratiche edilizie :

- Sanatoria edilizia Comunale
- Rilievi
- Sanzione da pagare al Comune di Livorno :

Totale spese minime necessarie:€ 3.500,00

- **Rimesse in pristino..... € 3.000,00**



e) Conservatoria dei RR.II.:

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/1974 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 3389

ATTO DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 in comunione dei beni con [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 in comunione dei beni con [REDACTED]

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[REDACTED]
Con sede in Genova

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2014 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 1825

Pubblico ufficiale LIVORNO Repertorio 6/9990 del 07/01/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/02/2014 - Registro Particolare 1384

Registro Generale 1870

Pubblico ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 34199/15835 del 15/01/2014

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6



TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/09/2014 - Registro Particolare 7885 Registro Generale 10877
Pubblico ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 34199/15835 del 15/01/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Cognome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
Cognome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE
Cognome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6



Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2



TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2017 - Registro Particolare 4572 Registro Generale 6952

Pubblico ufficiale PISA Repertorio 6072/88888 del 27/04/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in LIVORNO (LI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

MANCA IN ATTI L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' PART. 4572 DELL' 08/05/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2021 - Registro Particolare 3643 Registro Generale 20055

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 909/2021 del 15/07/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Sesso M Nato [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si evidenzia che la suddetta iscrizione ipotecaria appare impropriamente iscritta, nella sezione B relativa agli identificativi catastali degli immobili gravati, in quanto le due unità urbane sono indicate come censite al catasto urbano, foglio 89, particella 21/601, e particella 21/602, senza indicazione del subalterno, laddove avrebbero dovuto essere indicate come censite al catasto urbano, ovvero, Foglio 89 – part 21 – sub 601 e Foglio 89 – part 21 – sub 602.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2022 - Registro Particolare 542 Registro Generale 748

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 4061/2021 del 09/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Sesso F Nato [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate.

g) Precisazione sul tipo di vendita e altro

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a privato

L'immobile non fa parte di un fabbricato riunito in condominio.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

h) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano

risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare **che trattasi di bene da considerarsi "libero"**, avendo potuto accertare la sua non conformità urbanistica (**rilevate non conformità urbanistiche**), la specifica destinazione del terreno (terreno edificabile), la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

i) Determinazione del valore del bene (terreno edificabile):

VALORE DI MERCATO:

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l’Agenzia delle Entrate di Livorno, servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all’ottenimento di dati utili al fine dell’applicazione del metodo denominato “Market Comparison Approach” (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all’applicazione del metodo stesso.

Pertanto si ritiene, visto l’attuale mercato immobiliare della zona di determinare il “più probabile valore di mercato” applicando, in via analitica, il “più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione, ovvero in formula :

$$V_a = V_m - K$$

Nel dettaglio :

$$V_a = (V_m - (K_c + O_{up} + O_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + O_{comm} + P)) / (1+r)^n$$

Dove :

V_a : Valore dell’area edificabile.

V_m : (Valore di mercato edificio da realizzare) verrà acquisito, dai valori OMI e dai valori del borsino immobiliare.

K_c : è il costo per la realizzazione dell’immobile, incluso l’utile di impresa per l’appaltatore.

O_{up} : è il costo che si è dovuto sostenere per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria

O_{us} : è il costo che si è dovuto sostenere per il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria

O_c : è il costo degli oneri da pagare al Comune di Livorno per il rilascio del permesso a costruire

O_p : è il costo degli oneri professionali

O_{ass} : è il costo degli oneri assicurativi

O_{comm} : è il costo spettante per la commercializzazione del bene

P : è il profitto del promotore immobiliare

O_f : è il costo degli oneri finanziari (esposizione)

r : è il tasso di interesse atteso dal promotore/imprenditore quale compenso per l'impiego nell'investimento dei propri capitali investiti

n : tempo di realizzazione, ovvero il numero di anni in cui attuandosi l'operazione di trasformazione il bene non produce reddito

Determinazione valore del bene trasformato

La superficie commerciale totale con garage per l'intero fabbricato costruibile, valutando la superficie ad Aree a ville con giardino, di 1961,50 mq, come visibile nel CDU rilasciato dal Comune di Livorno, si ottiene utilizzando l' IF = 0.1 mq slp/SF, pertanto si potrà avere al massimo una slp complessiva pari a 196 mq e pertanto si avrà, valutando l'equivalenza di tutte le superfici che è possibile realizzare o disponibili come giardino, calcolando prima per singola unità immobiliare e poi moltiplicando per 2, al fine di ottenere la superficie commerciale complessiva,

Vani utili singola unità	mq. 98 x 1,00	mq. 98,00
Garage singola unità	mq. 20,00 x 0,50	mq. 10,00
Locali tecnici singola unità	mq. 6,00 x 0,15	mq. 0,9
Giardino fino a 25 mq	Mq. 25 x 0,1	Mq. 2,50
Giardino oltre 25 mq	Mq. 996 x 0,02	Mq. 19,92
Sup. commerciale equivalente singola unità		mq. 131,32
Totale Sup. commerciale equivalente intero fabbricato	Mq. 131,32 x 2	Mq. 262,64

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di

mercato presso gli operatori economici della zona, la quale non ha fornito valori utili alla stima di un fabbricato di nuova costruzione, e pertanto si è ritenuto di fare riferimento ai valori OMI e del borsino immobiliare, rilevando quanto segue :



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Semicentrale/P.ZZA MASCAGNI-ARDENZA M.-QUERCIANELLA

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2250	L	8,1	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	1900	L	6,4	8,1	L
Box	NORMALE	1100	1500	L	5,9	8,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2150	2850	L	9,2	12,7	L



Per Ville e Villini (tipologia che si potrebbe realizzare) si assume il valore massimo riportato nelle tabelle OMI, per immobili esistenti in condizioni normali, in virtù del fatto che trattasi di fabbricati di nuova costruzione : € 2.850,00/mq

Facendo invece riferimento al borsino immobiliare per Ville e Villini, sempre per immobili esistenti in condizioni normali, si ha un valore massimo di € 2.527,00/mq





Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.727**

Valore medio

Euro **1.984**

Valore massimo

Euro **2.242**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.553**

Valore medio

Euro **1.655**

Valore massimo

Euro **1.757**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.866**

Valore medio

Euro **2.197**

Valore massimo

Euro **2.527**

Valutando il massimo delle due quotazioni, OMI e Borsino Immobiliare, facendo la media tra i due valori, si ottiene :

$$\underline{(\text{€ } 2.850,00 + \text{€ } 2.527,00)/2 = \text{€ } 2.688,50}$$

Trattandosi di immobili nuovi con finiture di livello medio/alto e tipologia edilizia ipotizzabile equiparabile a villini, lo scrivente ritiene che il corretto valore di vendita applicabile risulti essere il valore trovato tra la media dei valori OMI e borsino Immobiliare, incrementato del 30%, ovvero,

$$\underline{\text{€ } 2.688,50 \times 1.30 = \text{€ } 3.495,05}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si ha pertanto che, **Valore edificio costruibile a nuovo finito (Vm)** : 262 mq x € 3.495,05/mq =
915,703 € , ovvero arrotondando : € 915.000,00

Determinazione dei costi di trasformazione

1) costi relativi alla costruzione (Cc)

utilizzando il costo di costruzione di fabbricati nuovi indicati dal Comune di Livorno, basati su estese ricerche di mercato, in perizia ufficiale depositata presso il Comune di Livorno, tenendo in considerazione la zona 11, Quercianella, si ha :

Individuazione dei costi medi di costruzione di immobili nuovi:

I costi medi di costruzione di immobili nuovi rilevati sul mercato locale e suddivisi per zona sono elencati nella sottostante:

Tabella 2) - Costo di costruzione medio:

zona	costo di costruzione
1	€ 1.400,00
2	€ 1.400,00
3	€ 1.600,00
4	€ 1.400,00
5	€ 1.500,00
6	€ 1.500,00
7	€ 1.800,00
8	€ 1.700,00
9	€ 1.800,00
10	€ 1.800,00
11	€ 1.800,00

10

Pertanto si ritiene che assumere il costo di costruzione di € 1.800,00/mq risulti realistico ed applicabile.

Pertanto, il costo di costruzione, valutato sul costruito, risulta essere di :

residenze mq 196 x € 1.800,00 = € 352.800,00

Garage e loc. tecnici =Mq 52 x 1.000 = € 52.000,00

⇒ Totale costo di costruzione : € 404.800,00

Basandosi invece su quanto indicato dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto per il 2022, valutando che in generale i costi per le costruzioni tra la città di Grosseto e quella di Livorno non riportano sostanziali differenze,

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE



1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno ...	€/mq. sup.utile
1.1.0 -..Edifici di cui alla categoria I classe A -.....	260,00
1.2.0 -..Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	355,00
1.3.0 -..Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici	444,00
1.4.0 -..Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali	600,00
1.5.0 -..Ospedali, cliniche e case di cura.....	652,00
1.6.0 -..Scuole dell'obbligo	355,00
1.7.0 -..Scuole superiori/professionali	482,00
1.8.0 -..Ville e abitazioni di lusso	652,00

ipotizzando realisticamente (tenuto conto della zona in vincolo paesaggistico), una costruzione bassa, con altezza massima esterna di 3.8 metri, ovvero sviluppata interamente a piano terra, si avrebbe, valutata appunto un'altezza esterna massima di 3.8 metri, Mq 248 x 3.8 m = 942,00 mc

da cui, utilizzando l'importo a mc relativo al costo di costruzione indicato dall'Ordine Ingegneri di Grosseto, si ha,

942 mc x €/mc 444 x 1.10 (per incremento sotto i 1000 mc di costruzione) = 460.072,80 €

Facendo adesso la media tra i due valori trovati si ha il più plausibile costo di costruzione in relazione alla superficie commerciale equivalente precedentemente trovata :

(€ 404.800 + € 460.072)/2 = 432.436,00 €

Arrotondato => **Costo di costruzione Cc = 432.000,00 €**



2) Costi spese tecniche (Op)

(progettazione, D.L., sicurezza cantiere, contabilità, rilievi, strutture, geologica/geotecnica, paesaggistica, collaudi, etc.)



$$Op = € 432.000 \times 15\% = € 64.800,00$$

3) Costi oneri per il rilascio del provvedimento autorizzativo



oneri per urbanizzazione primaria (Oup) e secondaria (Ous)

da tabelle Comune di Livorno

Oneri Urbanizzazione per pratiche presentate dal 01/01/2023 (ai sensi della L.R. n°65/14) – det. 8850/2023

Tipo insediamento	Tipologia intervento	URBANIZZAZIONE PRIMARIA			URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
		U.M.	€	€ ^{m²}	U.M.	€	€ ^{m²}
Residenziale	RISTRUTTURAZIONE		5,596			15,781	
	RISTRUT. URBANIST.		18,653			52,601	
	SOSTITUZIONE		20,984			59,176	
	NUOVA EDIFICAZIONE I.F. < 1,5	€/mc	27,979		€/mc	78,902	
	NUOVA EDIFICAZIONE I.F. 1,5 - 3		23,317			65,752	
	NUOVA EDIFICAZIONE I.F. > 3		20,984			59,176	

Da cui oneri di urbanizzazione primaria **Oup** = 942 mc x 27.979 € = € 26.356,21

Da cui oneri urbanizzazione secondaria **Ous** = 942 mc x 59,176 € = € 55.743,79

Oneri per il contributo sul costo di costruzione (Oc)

il contributo sul costo di costruzione si calcola facendo riferimento al costo di costruzione di 292,01 €/mq indicato nel Regolamento Edilizio del Comune di Livorno – Oneri, ART. 3 -

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

applicando la metodologia indicata all' ART. 11 - COSTO DI COSTRUZIONE PER

INTERVENTI RESIDENZIALI, come specificato nella seguente tabella :



Cmq x Sup x Qp x P% = CC	
Cmq	Costo di costruzione a mq – stabilito dal comune
Sup	Superficie in mq dell'intervento come da comma 3 del presente articolo
Qp	Quota percentuale di cui alla precedente tabella in relazione all'intervento realizzato – stabilito dal comune
P%	Percentuale applicabile in relazione alle caratteristiche dell'edificio (vedi comma 4) – stabilito dal comune
CC	Costo di costruzione da versare in relazione all'intervento

4. Le percentuali da applicare sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi su edifici esistenti sono le seguenti:

Abitazioni aventi superficie utile:	a)	superiore a mq 160 (ed accessori <= mq 60)	10%
	b)	compresa tra mq 130 e 160 (ed accessori <= mq 55)	9%
	c)	compresa tra mq 110 e 130 (ed accessori <= mq 50)	9%
	d)	compresa tra mq 95 e 110 (ed accessori <= mq 45)	8%
	e)	inferiore a mq 95 (ed accessori <= mq 40)	8%
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 2.08.69)			10%
Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di tre punti in caso di edifici classificabili come NZEB.			

Si ha :

$$€ 292,01/mq \times 248 mq \times 100\% \times 0.08 = \mathbf{5.793,47 € (Oc)}$$

Calcolo Of (base calcolo costi sostenuti)

Gli oneri finanziari vengono considerati applicando l'ordinario spread del 2% rispetto al tasso BCE di febbraio 2023 (3%) ottenendo un tasso del 5.00 %.

Tenendo presente che i costi da sostenere risultano essere

$$(Cc + Op + Oup + Ous) = € 578.900,00$$

Assumendo che il 25 % venga incassato ai preliminari di vendita si ha che la base per il calcolo degli oneri finanziari risulta essere,

$$€ 578.900,00 \times 0.75 = € 434.175,00$$

si avranno pertanto, ipotizzando una suddivisione dei costi nel seguente modo :

1° anno : 10%

2° anno : 40%

3° anno : 50%

I seguenti costi, inclusi oneri finanziari :

$$1^\circ \text{ anno : } € 434.175,00 \times 0.10 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.05 = € 50.261,18$$

$$2^\circ \text{ anno : } € 434.175,00 \times 0.40 \times 1.05 \times 1.05 = € 191.471,17$$

$$3^\circ \text{ anno : } € 434.175,00 \times 0.50 \times 1.05 = € 227.941,87$$

Pertanto in definitiva, depurando i suddetti costi, gli Oneri Finanziari risulteranno essere :

il 1° anno => € 434.175,00 x 0.10 - € 50.261,18 = € 6.843,68

il 2° anno => € 434.175,00 x 0.40 - € 191.471,17 = € 17.801,17

il 3° anno => € 434.175,00 x 0.50 - € 227.941,87 = € 10.854,37



Per un totale di **€ 35.499,22 (Of)**



Calcolo O_{comm} (base calcolo Valore di mercato)

Gli oneri di commercializzazione si valutano nel 2% del Vm

pertanto si avrà :

calcolando il 2% del valore di mercato Vm

€ 915.000,00_x 0.02 = **€ 18.300,00 (O_{comm})**

Calcolo O_{ass}

Lo scrivente ritiene di poter ipotizzare un pagamento in un'unica soluzione degli oneri e pertanto, sempre a giudizio dello scrivente, non vi sono oneri per eventuale rateizzazione.

Relativamente alla somma delle anticipazioni da parte degli acquirenti degli alloggi, lo scrivente ritiene plausibile considerare ¼ della somma totale da corrispondere al preliminare di acquisto, ovvero il 25% del totale, in quanto, secondo lo scrivente, difficilmente al preliminare potrebbe essere indicata una percentuale superiore.

Lo scrivente ritiene corretto assumere il 3.5% del 25% del valore di mercato, pertanto si avrà per gli oneri assicurativi :

€ 915.000,00_x 0.25 x 0.035 = **€ 8.006,25 (O_{ass})**



Calcolo P



Lo scrivente ritiene corretto adottare un utile dell'imprenditore di circa il 20% del totale dei costi di realizzazione

I costi di realizzazione risultano essere :

Cc : € 432.000,00 +

Oup : € 26.356,21+

Ous : € 55.743,79 +

Op : € € 64.800,00 +

Oc : € 5.793,47 +

Of : € 35.499,22+

O_{comm} : € 18.300,00 +

Oass : € 8.006,25 =

Totale Costi di realizzazione dell'opera :

€ 646.498,94

Pertanto, a giudizio dello scrivente l'utile dell'imprenditore, valutato nel 20% dei costi di realizzazione dell'opera risulterà essere di :

€ 646.498,94 x 0.20 = € **129.299,78 (P)**

Pertanto, in definitiva, a giudizio dello scrivente, i costi di trasformazione finali risulteranno essere :

€ 646.498,94 + € 129.299,78 = € **775. 798,72**

Concludendo sul valore dell'area oggetto della presente stima, contraddistinta al F.89 part. 22 del Catasto Terreni di Livorno, si ha, applicando la formula completa :

$Va = (Vm - (Cc + Oup + Ous + Oc + Op + O_{comm} + Of + Oass + P)) / (1+r)^n$

Dove si ricorda :

Vm : (Valore di mercato edificio da realizzare)

Cc : è il costo per la realizzazione dell'immobile, incluso l'utile di impresa per l'appaltatore.

Oup : è il costo che si è dovuto sostenere per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria

Ous : è il costo che si è dovuto sostenere per il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria

Oc : è il costo degli oneri da pagare al Comune di Livorno per il rilascio del permesso a costruire

Op : è il costo degli oneri professionali

Oass : è il costo degli oneri assicurativi

O_{comm} : è il costo relativo alla commercializzazione

P : è il profitto del promotore immobiliare

Of : è il costo degli oneri finanziari (esposizione)

r : è il tasso di interesse atteso dal promotore/imprenditore quale compenso per l'impiego nell'investimento dei propri capitali investiti

n : tempo di realizzazione, ovvero il numero di anni in cui attuandosi l'operazione di trasformazione il bene non produce reddito

sostituendo nella formula si ha :

$$Va = (\text{€ } 915.000 - \text{€ } 775.798,72)/(1 + r)^n$$

Ed indicando:

$$r = 1.02\%$$

$$n = 3 \text{ anni}$$

si ha :

$$Va = (\text{€ } 139.201,28)/1.03091$$

Ottenendo **Va** (valore del terreno edificabile) = **€ 135.027,57 (Va)**

A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie per le spese relative alla regolarizzazione urbanistica, valutate in **€ 6.500,00**

Per cui otteniamo:

V area effettivo = € 128.527,57 (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).



VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato effettivo del bene: € 128.527,57

Detrazione percentuale forfettaria: ~10%

€ 128.527,57 x 0.90 = € 115.674,81

TOTALE arrotondato: € 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00) a base d'asta.

j) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta difficilmente divisibile a causa delle dimensioni e forma del terreno stesso.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.



Livorno, li 21/02/2023

L'ESPERTO



Allegati

- Ubicazione
- Visura catastale storica
- Estratto di mappa catastale
- Certificato destinazione urbanistica
- Pianta stato di fatto terreno
- Pianta principali non conformità urbanistiche
- Relazione abusi edilizi
- Tabelle borsino immobiliare e OMI
- Comunicazione Agenzia Entrate su assenza contratti di locazione o comodato
- Documentazione fotografica
- Ricevuta invio perizia a esecutato
- Ricevuta invio PEC con perizia a Legali precedente e intervenuti

