

TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI

Giudice E. : Dott. Emilia Grassi



Esecuzione Imm. n ° 117/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promossa da:

GAIA SPV SRL E PER ESSA GUBER BANCA S.P.A.

Rappresentati da

Avv. **Maurizio Miceli Sopo** del Foro di Brescia,

Avv. **Cinzia Genovesi** del Foro di Livorno,

eleggendo domicilio presso lo studio di quest'ultima in
Livorno (LI), Scali D'Azeglio n°14 piano II.

CONTRO

[REDACTED]

OGGETTO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER STIMA E CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE
QUESITO RELATIVO U.I.**

VIA DELLA BASTIA N° 63, Piano 3°, Livorno

- Perito Esperto Incaricato: **Geom. Maurizio Ceneri**

Via Pisorno, 42 56128 Tirrenia Pisa
Tel/Fax 05030412 cell.3337550994
geomceneri@alice.it
maurizio.ceneri@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



- A) Premessa;
 - Quesito.-
- B) Preambolo;
- C) Relazione di Consulenza Tecnica;
 - C1) Sintesi dei fatti;
 - C2) Descrizione dei luoghi;
 - C3) Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I.;
 - C4) Caratteristiche generali riferite al fabbricato;
 - C5) Individuazione catastale;
 - C6) Ubicazione fabbricato;
 - C7) Descrizione procedimento di rilievo;
- D) Descrizione analitica della U.I.;
- D1) Verifica conformità urbanistica;
- D2) Consistenza;
- D3) Valutazione;
- E) Precisazioni.
- F) Risposta alle Osservazioni.
- G) Conclusioni.



Il sottoscritto Geom. **Maurizio CENERI**, nato a Castelnuovo di Garfagnana il 24.10.1958, ed esercente la libera professione in Livorno con Studio in Tirrenia (PI) Viale Pisorno n° 42, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **685** dell'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno ed al n° **53** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che veniva nominato dalla S.V. ill.ma quale perito esperto estimatore per **“Stimare il Valore di mercato della U.I. posta in Comune di Livorno, Via della Bastia, 63 Piano terzo.”** ed **“invita l’esperto ad accedere al bene pignorato per verificare la congruità del canone di locazione attualmente versato dall’inquilina come previsto dal contratto di locazione.”**;

Ciò in forza di contratto di locazione registrato in data 15 maggio 2000 presso Ufficio del Registro di Livorno al n. 750 cronologico quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare 28/06/2022 e con decorrenza dal 10/05/2000 al 09/05/2004 rinnovabile tacitamente in caso di mancata disdetta per altri 4 anni quindi opponibile alla procedura e nella sua fase di vigenza in rinnovo tacito fino al 9 maggio 2024.



Considerato che i **quesiti** posti sono i seguenti:

PRIMO QUESITO



A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
- b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
- c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);



7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;



b) 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;

c) 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;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

Inoltre *"invita l'esperto ad accedere al bene pignorato per verificare la congruità del canone di locazione attualmente versato dall'inquilina come previsto dal contratto di locazione."*;

Per quanto sopra premess, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. ill.ma quanto appresso.



PREAMBOLO

Cronistoria

Premesso che le operazioni di accesso per le operazioni di rilievo e di accertamento della conformità edilizia sono risultati complessi ed hanno richiesto lunghi tempi burocratici, soprattutto per le scarsissime informazioni in possesso, che durante il sopralluogo sono emerse alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, incongruenze che solamente quando ho potuto esaminare lo stato dichiarato presente nella pratica edilizia che sono riuscito a reperire depositata in Comune, sono risultate in buona parte conformi, accertamenti che hanno reso insufficienti le tempistiche per completare la perizia mi sono visto costretto a chiedere svariate proroghe dei termini di deposito della relazione di stima, e che mi sono stati concessi dal G.E..

Visti gli scenari, descritti sopra, lo scrivente CTU si adoperava ad espletare quanto necessario, per la redazione della RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di seguito riportata.



VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

AI SENSI DELL'ARTICOLO 567, COMMA 2, C.P.C.

Relativa al pignoramento trascritto a Livorno in data 28 giugno 2022 ai n.ri 11822/8326, contro il signor:

[REDACTED]



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO

per il diritto di piena ed esclusiva proprietà:

Comune di LIVORNO fabbricato in condominio sito in via della Bastia n° 63;

con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge;

Così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 18 Mappale 683 sub 74, cat. A/2 cl.3, vani 4,5, Rendita Euro 673, tale risultante in forza di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 26 novembre 2014 al n.7/2014 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 683/74 del Foglio 17A di Catasto Fabbricati, a sua volta risultante in forza di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 13 giugno 2007 al n.25750.66/2007 (protocollo n.LI0080971) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 653/74 del Foglio 17A di Catasto Fabbricati, così risultante in forza di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 29 giugno 2005 aln.11688.1/2005 (protocollo n.LI0058738) in variazione dell'unità immobiliare censita sin dall'impianto meccanografico con il mappale 653/74 del Foglio 17 di Catasto Fabbricati; con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il Mappale 683, di Ha.0.15.70, del Foglio'18 di Catasto Terreni.

INTESTAZIONE CATASTALE

La U.I. risulta intestata catastalmente come segue:

[REDACTED]

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità dei coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 21 novembre 1983 n.1.960



di repertorio Notaio Marta Cavallini di Livorno, trascritto a Livorno il 30 novembre 1983 ai n.ri 10636/7945;

con atto di compravendita in data 12 maggio 2000 n. [REDACTED] di Livorno, trascritto a Livorno il 13 maggio 2000 ai n.ri [REDACTED]: il predetto signor [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in oggetto;

la predetta signora [REDACTED], riservandosi il diritto di usufrutto, vendeva il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in oggetto;

al [REDACTED] con atto di compravendita in data 24 marzo 2003 n. [REDACTED], trascritto a Livorno il 25 marzo 2003 ai n.ri [REDACTED]

la predetta signora [REDACTED] vendeva il diritto di usufrutto, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in oggetto al medesimo signor [REDACTED] [REDACTED] il quale pertanto ne diveniva pieno ed esclusivo proprietario.

L'immobile, alla data del 12 luglio 2022, risulta interessato dalle seguenti FORMALITA':

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Livorno in data 19 gennaio 2009 ai n.ri 758/90 per la somma complessiva di Euro 416.000,00 (quattrocentosedicimila), di cui Euro 208.000,00 (duecentotomila) in linea capitale, contro il predetto signor [REDACTED], quale terzo datore di ipoteca, a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.", con sede in Volterra (PI), Codice Fiscale 01225610508, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 15 gennaio 2009 n. [REDACTED] di Livorno, concesso alla società "[REDACTED]", con sede in Livorno, Codice Fiscale [REDACTED];
- **Pignoramento** trascritto a Livorno in data 28 giugno 2022 ai n.ri [REDACTED] contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore della "GAIA SPV S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 10365730968, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.



OSSERVAZIONI

Si evidenzia in riferimento alla corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli, un'incongruenza tra i diritti e le quote indicati nell'intestazione catastale, sarebbe necessario eseguire un riallineamento per rettifica.



Relazione di Consulenza Tecnica

Stima Valore dell'appartamento

In seguito al mandato di cui in premessa:

Il giorno 02 del mese di febbraio del 2023, mi sono recato per effettuare il necessario sopralluogo, in Comune di Livorno, **Via della Bastia, nc.63**, piano 3°, presso l'edificio costituito da 8 piani fuori terra, per effettuare la stima della U.I. Durante il sopralluogo, erano presenti oltre al sottoscritto, la geometra Elisa Ceneri, in qualità di mia assistente alle operazioni di misurazione e rilievo fotografico, Dott. Juri Scardigli in qualità di custode ed il signor [REDACTED] esecutato. (Vedi Verbale di accesso redatto dal custode)

Il sottoscritto dava lettura del quesito ed inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, accertamento e rilievo fotografico, operazioni che si sono svolte e completate in unica sessione.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I.

L' Unità Immobiliare è composta da un ampio ingresso, da qui a sinistra si accede alla cucina/soggiorno dalla quale si accede ad un balcone posto sulla facciata retrostante dell'edificio dove è situata la caldaia dell'impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, a destra si accede ad un'ampia sala, dalla quale si accede ad un secondo balcone posto sulla facciata fronte strada, frontalmente si accede al corridoio della zona notte costituita da due camere matrimoniali ed un ampio bagno. Per maggiori chiarimenti (**Vedi Allegati n° 02 Servizio Fotografico e 03 Elaborati grafici**).

Caratteristiche generali riferite al Fabbricato

Ho potuto verificare che il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare costituito da 4 vani scale con due appartamenti a piano per 7 piani, è stato edificato tra il 1969/73, Vedi Licenza Edilizia n° 166 del 26 maggio 1973, con assegnazione nc. dal 31 gennaio 1976, ha una struttura in cemento armato, con divisori interni in muratura e



solai in laterizio, dotato di ascensore, la copertura dell'edificio è a lastrico solare, le facciate esterne presentano uno Stato di Manutenzione buono. (**Vedi Allegato n° 02 Servizio Fotografico**).

Individuazione Catastale

Dati identificativi: Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 18 Particella 683 Subalterno 74

Classamento:

Rendita: Euro 673,98

Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA DELLA BASTIA n. 63 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte b): 63 m2.- (**Vedi Allegato 04 Visura Catastale**).

Ubicazione del Fabbricato

L'edificio, è situato in area semicentrale, la zona è ampiamente servita da mezzi pubblici, sono presenti nelle vicinanze, negozi, farmacie, banche e servizi, compresi edifici pubblici, scolastici e di culto, sono necessari circa 7/10 minuti in auto per recarsi in Comune Questura, Prefettura.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RILIEVO

Come già indicato nella premessa, le operazioni necessarie si sono svolte in unica sessione, si è provveduto al rilievo dei locali con l'uso rotella metrica in fibra da 20 metri e flessometro da 3 metri professionali, per procedere alla successiva restituzione grafica e determinazione della consistenza, il tutto documentato fotograficamente, sia per quanto concerne l'edificio, che l'appartamento internamente ed esternamente.

DESCRIZIONE analitica della U.I.

D1) CONFORMITA' URBANISTICA

Da un esame dei documenti in atti, non ho potuto ricavare alcuna informazione specifica de relativa alla conformità urbanistica. Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici di edilizia Privata, ho potuto verificare quanto segue: (**Vedi Allegato 01 Copia elaborati Grafici Permesso di costruzione e successive istanze**).

Licenza Edilizia n° 166 del 26 maggio 1973.

con assegnazione da Toponomastica del nc. in data 31 gennaio 1976.

Certificato di ABITABILITA' n° 32 rilasciato in data 08 giugno 1977.



Elenco caratteristiche direttamente influenti per la valutazione relativa alla stima del valore immobiliare ed il canone di locazione:



Appartamento

1. Posto al piano terzo con esposizione della facciata principale a Est, il retro a Ovest.
2. Stato di Conservazione buono non si sono riscontrati fenomeni di condensa fatto salvo un intervento di ripristino dell'intonaco eseguito in maniera approssimata in sala visibile nel servizio fotografico probabilmente dovuta ad una perdita riparata del bagno adiacente.
3. Pavimenti in campo unico in ceramica monocromatica per tutto l'intero piano abitabile compreso il battiscopa.
4. Il bagno è dotato di sanitari e rubinetterie efficienti.
5. Infissi esterni non sono dotati di vetro camera, porte e finestre in legno verniciate a smalto bianco, completi di avvolgibili.
6. Sono presenti le forniture di gas, acqua potabile ed energia elettrica.
7. Impianto di riscaldamento Autonomo con caldaia a tiraggio forzato, gli elementi radianti in ghisa, la Certificazione ai sensi della Ex Legge 46/90, e successiva Legge 37/2008. *(non è stata prodotta dal proprietario)*.
8. Impianto elettrico completamente in sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico, prese ed interruttori in dotazione standard in tutti i vani, la di Certificazione ai sensi della Ex Legge 46/90, e successiva Legge 37/2008. *(non è stata prodotta dal proprietario)*.
9. Non è stato possibile reperire L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
10. Il servizio igienico è dotato dei sanitari con vasca, completi di rubinetterie.
11. Dal punto di vista urbanistico **risulta non conforme** per delle difformità interne, come indicato rispetto agli elaborati relativi alla Licenza Edilizia a suo tempo presentata e la planimetria catastale presentata nel 1995 in occasione di una DIA per lavori di Straordinaria Manutenzione istruita e presentata ma priva di elaborati grafici. ***(Vedi Allegati n° 01 e n° 03)***.
12. La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto, per quanto riguarda alcune piccole difformità grafiche forse conseguenti a quanto descritto al punto precedente, oppure mero errore grafico.



D2) CONSISTENZA

Destinazione Vano	Consistenza utile netta mq.
Ingresso	6,55
disimpegno	4,50
Soggiorno/angolo cottura	12,70
Sala	18,40
Camera 01	15,90
Camera 02	15,93
Bagno	4,80
Balcone fronte	4,90
Balcone retro	4,33
Consistenza	
Consistenza utile escluso balconi	78,78

Per quanto concerne la Consistenza della Superficie Commerciale, è stata determinata utilizzando i criteri di computo **“della superficie convenzionale vendibile”**, secondo quanto indicato dalla ex **Norma UNI 10750/2005 “servizi – AGENZIE IMMOBILIARI - Requisiti del servizio”**, ritirata in data 20/01/2011 e sostituita dalla **Norma UNI En 15733/2011**.

Sono state altresì tenute in debita considerazione le **“Istruzioni per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)”**.

DETERMINAZIONE Superficie Commerciale

Voci costitutive	Sup. Commerciale mq.
Appartamento	90.90
Balcone fronte	<p>Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, fino a 25 mq. verranno valutati in ragione del 30%, i rimanenti in ragione del 10% $4.90 \times 30\% = 1.47$ Consistenza inferiore a 25 mq.. quindi non ci sono eccedenze.</p> <p>1.47</p>
Balcone retro	<p>Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, fino a 25 mq. verranno valutati in ragione del 30%, i rimanenti in ragione del 10% $4.93 \times 30\% = 1.479$ Consistenza inferiore a 25 mq.. quindi non ci sono eccedenze.</p> <p>1.479</p>

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento	mq.	90.90
Balcone fronte	mq.	1.47
Balcone retro	mq.	1.479
SOMMANO	mq.	93.849

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie Commerciale determinata pari a **mq. 93.85**

Arrotondata per eccesso

D3) VALUTAZIONE

Per determinare il valore dei beni oggetto di perizia, si sono considerati i seguenti parametri per quanto di rispettivo riferimento:

- a) Tipologia edificio.
- b) Stato di conservazione.
- c) Distribuzione delle funzioni in relazione agli spazi.
- d) Rapporti aero illuminanti sfavorevoli.
- e) La qualità delle finiture.
- f) Posizione ed orientamento dell'edificio.
- g) La sua ubicazione.
- h) La personale conoscenza del mercato immobiliare.
- i) La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio, Fascia di riferimento, Zona C2, micro zona 1, Valori determinati al secondo semestre 2023,(*Vedi Allegati n° 05*).

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona:

Semicentrale/RIONE GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA

Codice zona: C2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1600	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1450	L
Box	Normale	1000	1400	L

Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari della Abitazione, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, pare equo assegnare il valore di stima di **1.500/00 €/mq.**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. } 93.85 \times \text{€/mq. } 1.550/00 = \text{€ } 145.467/5$$

Il valore definitivo come indicato in atti, arrotondato per difetto e stimato ammonta complessivamente a:

€ 145.000/00

(diconsi centoquarantacinquemila euro)

Costi per eventuale sanatoria delle difformità x modifiche interne rispetto al permesso a costruire ed al catastale del 1995, stimati presumibilmente salvo errori ed omissioni, in ragione di:

Per Onorari professionali	€ 1.800/00
Per Oneri ed oblazioni	€ 1.000/00
Diritti vari	€ 100/00
Per DOCFA di aggiornamento	€ 550/00
Per Certificazione impianti	€ 900/00
Per nuova Abitabilità	€ 800/00
IMPORTO COMPLESSIVO	€ 5.150/00

P.S. per quanto concerne le cifre indicate per oneri ed oblazioni posso solamente presumere l'importo per l'ottenimento della sanatoria, mio malgrado non sono in grado di quantificarne i costi effettivi e l'effettiva consistenza abitabile visto che possono essere diverse le interpretazioni di approccio alla sua definizione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che non è stato in grado al momento a darmi direttive precise, se non presentando un eventuale richiesta di parere preventivo, questo comporterebbe la necessità di uno studio progettuale approfondito per il quale non avevo titolo e non rientrava nell'incarico conferitomi.



SECONDO QUESITO

PRECISAZIONI

Ritengo di avere risposto esaustivamente portando argomenti certi ed inequivocabili, atti a sostenere il mio operato, affrontando gli argomenti da ogni punto di vista necessario, mettendo a disposizione del G.I. una relazione ed una documentazione allegata che descrive ed affronta gli argomenti del quesito da ogni prospettiva possibile, come mi era richiesto dal quesito.



DESCRIZIONE analitica della U.I.

Appartamento

1. Stato di Conservazione dell'edificio BUONO.
2. Stato di Conservazione dell'appartamento BUONO
3. Sono presenti le forniture di acqua potabile, gas metano ed energia elettrica.
4. Impianto elettrico completamente in sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico.
5. Il servizio igienico è completo e funzionante.
6. Il riscaldamento è AUTONOMO.

D2) CONSISTENZA

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO:

Appartamento	mq.	90.90
Balcone fronte	mq.	1.47
Balcone retro	mq.	1.479
SOMMANO	mq.	93.849

Superficie Commerciale determinata pari a **mq. 93.85**

Arrotondata per eccesso

D3) VALUTAZIONE del Canone

Per determinare il valore dei beni oggetto di perizia, si sono considerati i seguenti parametri per quanto di rispettivo riferimento:



1. Tipologia edificio.
2. Stato di conservazione.
3. Distribuzione delle funzioni in relazione agli spazi.
4. Rapporti aero illuminanti sfavorevoli.
5. La qualità delle finiture.
6. Posizione ed orientamento dell'edificio.
7. La sua ubicazione.
8. La personale conoscenza del mercato immobiliare.
9. La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio, Fascia di riferimento, Zona C2, micro zona 1, Valori determinati al secondo semestre 2023, (*Vedi Allegati n° 05*).



Provincia: **LIVORNO** — Comune: **LIVORNO**

Fascia/zona: **Semicentrale/RIONE GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA**

Codice zona: **C2**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** — Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese) riferendoci a superficie commerciale definita con L	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	6,7	8
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,5	7,2
Box	Normale	5	7



Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari della Abitazione, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, pare equo assegnare il valore di stima del canone di **7,50 €/mq..**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. } 93,85 \times \text{€/mq. } 7,50 = \text{€ } 703,875$$

Il valore definitivo come indicato in atti, e stimato arrotondato per difetto, ammonta complessivamente ad un valore di locazione pari a **700,00 € mensili**, redditività dell'immobile pari a **8.400,00 € annui**.



Via della Bastia n° 63 piano terzo

VALORE del canone attuale

€ 700,00 mensili

(dicansi settecento euro)



Situazione contabile condominiale trasmessa dallo Studio TECNAM

Alla data odierna il sig. ████████ ha un debito nei confronti del condominio di € 131,18 relativa a parte della quota ordinaria e del fondo lavori mensili del mese di Maggio 2024

- Sono stati deliberati lavori per centralizzazione contatori gas metano ed installazione contatori in telelettura.

L'importo dei lavori di centralizzazione contatori gas approvato è di € 165.000 + iva = € 181.500 che vengono finanziati con un fondo cassa mensile apposito di € 5.600 suddiviso tra 56 appartamenti.

Considerati gli acconti già richiesti per il fondo cassa alla data odierna l'importo ancora da finanziare è di € 119.900,00 e quindi € 2.141,00 circa ad u.i.

Per l'installazione dei contatori in telelettura la spesa prevista è di € 140,00 + iva ad u.i. e quindi € 154,00. (Vedi Allegati n° 08).

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Nessuna delle parti interessate al procedimento ha inviato osservazioni in riferimento alla presente relazione, che ho provveduto ad inviare alle stesse tramite posta PEC, e/o Raccomandata A/R nel rispetto delle tempistiche stabilite dal G.E..



Riepilogando avremo:

PREZZO PROPOSTO DI BASE D'ASTA

€ 145.000/00

(diconsì centoquarantacinquemila euro)

PREZZO DI LOCAZIONE

€ 700,00 mensili

(diconsì settecento euro)



PRECISAZIONI

Ritengo di avere risposto esaustivamente portando argomenti certi ed inequivocabili, atti a sostenere il mio operato, affrontando gli argomenti da ogni punto di vista necessario, mettendo a disposizione del G.I. una relazione ed una documentazione allegata che descrive ed affronta gli argomenti dei quesiti da ogni prospettiva possibile, come mi era richiesto dagli stessi.

Non ho rilevato nessuna circostanza ostativa alla vendita.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritenendo di avere espletato all'incarico conferitogli, Le rimette la presente Perizia, costituita da n° 17 pagine, compresa la presente. segue l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale, restando a disposizione della S.V. ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

**Il Perito Esperto Estimatore
(Geom. Maurizio CENERI)**
Documento firmato digitalmente

Tirrenia, li 16 MAGGIO 2024-

Elenco degli Allegati:

- n° 01 **Copia elaborati Grafici Permesso di costruzione e successive istanze. (12 pag.)**
- n° 02 **Servizio fotografico. (18 pag.)**
- n° 03 **Tavola del rilievo della U.I.. (01 pag.)**
- n° 04 **Visura e Planimetria Catastale. (06 pag.)**
- n° 05 **Copia Banca dati OMI Agenzia delle Entrate. (01 pag.)**
- n° 06 **Copia Contratto di locazione. (05 pag.)**
- n° 07 **Copia ricevute invio bozza relazione per PEC. (02 pag.)**
- n° 08 **Copia RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE per PEC. (01pag.)**

