

TRIBUNALE DI LIVORNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 139-2023

G.E. DOTT.SSA EMILIA GRASSI

- Promossa da:
- contro: Sig.
- Custode Giudiziale: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pisa – Via del Brennero, 81
 - esperto stimatore: Geom. Roberta Conte
 - Data Decreto di nomina: 25/09/2023
 - Data trasmissione giuramento: 07/02/2024
 - Data udienza ex 569 cpc: 02/05/2024

LOTTO UNO di N 4

Piena proprietà di autorimessa posta a Livorno, Via di Popogna n. 413/B, PT.

LOTTO DUE di N 4

Piena proprietà di autorimessa posta a Livorno, Via di Popogna n. 413/B, PT.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO TRE di N 4

Piena proprietà di abitazione con autorimessa posta a Livorno, Via di Lamarmora n. 19.

LOTTO QUATTRO di N 4

Piena proprietà di soffitta posta a Livorno, Via di Lamarmora n. 19, P2.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009



R.G.E. Procedura n. 139-2023

LOTTO 1 di 4

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scogliere un elemento	Quota	Debitore	Scogliere

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scogliere un elemento

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scogliere un elemento

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scogliere un elemento

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scogliere un elemento

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di					
notaio	MARIO MICCOLI	data	21/03/1985	repertorio		
	TRASCRIZIONE					
Ufficio	LIVORNO	data	27/03/1985	n. particolare	1967	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Costruzione di soppalco non legittimato

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito SI

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

contratto preliminare di vendita trascritto il 18/02/2011 NRG 2720, NRP 162, con successive annotazioni di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica.

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo	Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto	piena	Quota		Diritto		piena		Quota	
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Dal coniuge senza titolo	
	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se esistente)	
Importo canone mensile iniziale		

Il canone (se presente) è Scegliere Il titolo è opponibile alla procedura Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

GARAGE POSTO ALL'INTERNO DI CORTE CONDOMINIALE

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 21.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 500,00



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13
Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Valore di mercato	€ 20.500,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 19.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 500,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Prezzo base d'asta	€ 18.500,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

R.G.E. Procedura n. 139/2023

LOTTO 2 di 4

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota	Debitore	Scegliere

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO				COMPRAVENDITA			
	A favore di							
18/04/1986	notaio	MARIO MICCOLI	data	18/04/1986	repertorio			
	TRASCRIZIONE							
	Ufficio	LIVORNO	data	02/05/1986	n. particolare	3110		

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Costruzione di soppalco non legittimato

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009



Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito SI

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

contratto preliminare di vendita trascritto il 18/02/2011 NRG 2720, NRP 162, con successive annotazioni di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica.

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo	Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto	piena	Quota	Diritto		piena		Quota		
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Occupato dal coniuge senza titolo	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è Scegliere Il titolo è opponibile alla procedura Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

AUTORIMESSA AUTO ALL'INTERNO DI CORTE CONDOMINIALE

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 21.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 500,00
Debiti condominiali	0



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13
 Esecuzione Immobiliare 139-2023
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Valore di mercato	€ 20.500,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 19.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 500,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Prezzo base d'asta	€ 18.500,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

R.G.E. Procedura n. 139-2023

LOTTO 3 di 4

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di					
dal	notaio	COCCHINI ROBERTA	data	04/04/2002	repertorio	57196
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	10/04/2002	n. particolare	3844

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Ampliamento e fusione immobiliare non legittimata

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	SI
---	----



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009



In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

contratto preliminare di vendita trascritto il 18/02/2011 NRG 2720, NRP 162, con successive annotazioni di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica.

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo	Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto	piena	Quota		Diritto		piena		Quota	
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento:	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	OCCUPATO SENZA TITOLO
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è Scegliere Il titolo è opponibile alla procedura Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN CONDOMINIO

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	95.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.500,00
Debiti condominiali	1.933,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	86.000,00



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo base d'asta al lordo spese	85.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.500,00
Debiti condominiali	1.933,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	76.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

R.G.E. Procedura n. 139-2023

LOTTO 4 di 4

PROSPETTO RIASSUNTIVO

A) CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009



Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

B) CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Acquirente

C) CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

D) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di					
16/09/1998	notaio	Cavallini Marta	data	16/09/1998	repertorio	29289
al	TRASCRIZIONE					
16/09/2004	Ufficio	LIVORNO	data	22/09/1998	n. particolare	6986

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di					
16/09/2004	notaio	Cavallini Marta	data	16/09/2004	repertorio	39431/22487
al	TRASCRIZIONE					
22/09/2004	Ufficio	LIVORNO	data	22/09/2004	n. particolare	9584

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di					
22/09/2004	notaio	Cavallini Marta	data	04/12/2006	repertorio	42650
al	TRASCRIZIONE					
18/12/2005	Ufficio	LIVORNO	data	03/01/2007	n. particolare	67

Periodo	ATTO	ACCETTAZIONE EREDITA'				
dal	A favore di					
18/12/2005	notaio	Bonaca Bonazzi Emilio	data	04/08/2008	repertorio	225329



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE						
20/12/2022	Ufficio	LIVORNO	data	20/12/2022	n. particolare	16350

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

E) ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AMPLIAMENTO E FUSIONE IMMOBILIARE

F) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	SI
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

contratto preliminare di vendita trascritto il 18/02/2011 NRG 2720, NRP 162, con successive annotazioni di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica.

G) COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione							
Indirizzo							
Dati catastali	Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.		
Diritto	piena	Quota	Diritto	piena	Quota		
Titolari del diritto							

H) STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Scegliere un elemento.	
	Data di Registrazione	OCCUPATO SENZA TITOLO
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se	
	Importo canone mensile iniziale	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009



Il canone (se presente) è	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
---------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

I) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

SOFFITTA CON BAGNO IN CONDOMINIO

J) VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	32.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	3.000,00
Debiti condominiali	847,57
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	28.150,00 €

Prezzo base d'asta al lordo spese	29.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	3.000,00
Debiti condominiali	847,57
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	25.000,00

K) PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

A) Premessa:

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Emilia Grassi, in data 25/09/2023 trasmetteva, tramite posta certificata, la nomina di esperto stimatore alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, per la valutazione dei beni immobili oggetto della Procedura di Esecuzione n. 139/2023 (ALL.I). La scrivente il 26/09/2023 inviava al Tribunale di Livorno, per via telematica, il giuramento e l'accettazione dell'incarico ricevuto. La trasmissione non andava a buon fine.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A seguito di segnalazione e rimozione della nomina del 05/02/2024, da parte del Giudice incaricato del procedimento a causa del mancato giuramento, in virtù del fatto che la scrivente aveva già provveduto ad effettuare le operazioni peritali veniva di fatto reintegrata nell'incarico in data 08/03/2024 (ALL.2).

In data 30/10/2023, con il Custode Giudiziario Dott. Andrea Pinta e successivamente il 16/11/2023 con il Custode Giudiziario Dott. Voglini Marco, eseguiva l'accesso ai luoghi per effettuare le operazioni peritali, la verifica dell'immobile oggetto dell'esecuzione, il rilievo metrico e quello fotografico.

Dalle verifiche anagrafiche effettuate il Sig. Baldi Giovanbattista risultava essere coniugato in regime di separazione dei beni e di essere residente nel Comune di Livorno in via via di Popogna n. 413 (ALL.3).

In data 22/02/2024 inviava tramite PEC al Tribunale di Livorno l'Istanza di richiesta di rilascio di copie dei procedimenti giudiziari civili in essere al nominativo dell'esecutato. In merito la scrivente non riceveva alcuna risposta (ALL.4).

La scrivente provvedeva alla stesura della relazione di stima, come richiesto dal Giudice succitato, dalla quale risulta:

- 1) *all'individuazione dei beni procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. 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 sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del facsimile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria.

4) 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



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

- 5) 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 dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., III Comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
- 6) 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.);
- 7) 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;

a precisare se:

- 8) la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



9) *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 ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);*

10) *se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.*

11) *a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;*

12) *alla descrizione dei beni, 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), 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 proprie e condominiali;*

13) *a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifici 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 sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti*



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



nella apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- 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;*

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 di 4

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è posto nel Comune di Livorno in via di Popogna n. 413/B, piano terra. La zona è posta alla periferia sud di Livorno, caratterizzata da edifici residenziali.

Il garage è parte di un grande complesso immobiliare denominato "Lo Stillo" a destinazione prevalente residenziale. Esso è composto da più fabbricati a più piani ed è circondato da un parco condominiale e con percorsi carrabili e pedonali. All'interno dell'area



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE.it

esterna condominiale sono presenti posti auto e garages privati. L'intero complesso residenziale è recintato e confina con la via di Popogna, la via di Collinaia e via Filippelli, gli ingressi carrabili e pedonali sono posti in via di Popogna e via di Collinaia.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto Fabbricati, al Comune di Livorno (**ALL.5**):

1. Fg. 54, part. 968, sub. 670, Cat. C/6, Cl 5, mq 15,00, Sup. 18 mq, R.C. 44,16.

Derivata dal Fg. 54, part. 80, sub 3 per variazione identificativi per allineamento mappe.

Intestazione catastale:

. Proprieta' 1000/1000

L'intestazione catastale è CORRETTA.

La planimetria catastale **NON** è conforme allo stato di fatto.

Confini:

Ovest - fg 54 part. 968 sub 669 altra proprietà;

Nord - via di Collinaia;

Sud - corte condominiale;

Est - fg 54 part. 968 sub 671 Sig. Baldi Giovanbattista.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pervenuto con Atto Notarile di compravendita del 27/03/1985, redatto dal Notaio Dr. Mario Miccoli, trascritto il 27/03/1985 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al Registro Particolare n. 1967 e Registro Generale n. 2773. Nell'atto l'immobile viene descritto come locale di sgombero e non sono indicati specifici vincoli o servitù. (ALL.6).

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Al P.R.G. vigente al Comune di Livorno risulta aree impianto storico art 11, sistema territoriale insediativo, sottosistema territoriale insediativo di pianura.

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1967 ed è stato oggetto di una ristrutturazione importante nel 1975, legittimata con la Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Livorno il 15/04/1975 n.63, con varianti del 01/12/1978, 06/06/1979, 25/07/1980 e 03/08/1982. I garage oggetto di stima in particolare sono stati legittimati con la variante del 01/12/1978, a seguito di una intesa con il Comune di Livorno, che interessava lo spostamento della volumetria destinata alla costruzione di una scuola materna utilizzata per l'ampliamento della scuola elementare di "Collinaia". La pratica edilizia inviata dal Comune di Livorno presenta alcune lacune in merito agli elaborati

L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Livorno in data 12/02/1980 con n. 10 ed in data 17/05/1983 con n. 13 (ALL.7).

Dalle verifiche effettuate per gli immobili oggetto di studio, presso gli archivi degli Uffici del Comune di Livorno, oltre a quella sopra citata non sono state reperite altre pratiche edilizie.

Gli immobili **NON** sono conformi ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Livorno.

Durante il sopralluogo effettuato il 30/10/2023, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto (ALL. 8)



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si fa presente che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi, in riferimento dello stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate, secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato senza titolo dall'ex coniuge dell'esecutato, così come comunicato al Custode Giudiziario il giorno 25/10/2023 (ALL. 9).



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Risultano potenziali cause ostative alla vendita quali il contratto preliminare di vendita trascritto il 18/02/2011 NRG 2720, NRP 162, con successive annotazioni di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.10):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 13/03/2024, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravavano n. 8 Trascrizioni di cui n. 7 pregiudizievole, n.4 Iscrizioni di cui n. 3 pregiudizievole, come di seguito elencate:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2008 - Registro Particolare 3476 Registro Generale 14318. Pubblico Ufficiale Bonaca Bonazzi Emilio (sede Firenze) Repertorio 225329/9285 del 04/08/2008. Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca volontaria. Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 2659 del 20/12/2022 (inefficacia parziale);
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2009 - Registro Particolare 279 Registro Generale 388. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 4439 del 19/12/2008. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2011 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 2720. Pubblico Ufficiale Bonaca Bonazzi Emilio (sede Firenze) Repertorio



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



227928/10738 del 10/02/2011, atto tra vivi - contratto preliminare di vendita. Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1465 del 07/09/2012 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- Annotazione n. 1466 del 07/09/2012 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 3257 Registro Generale 16511. Pubblico Ufficiale Giudice designato Tribunale Livorno Repertorio 785/2011 del 05/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 3258 Registro Generale 16512. Pubblico Ufficiale Giudice designato Tribunale Livorno Repertorio 802/2011 del 12/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8135 Registro Generale 11170. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti.

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8136 Registro Generale 11171. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda Giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2014 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1486. Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 353/2014 del 31/01/2014. Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma Specifica

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 756 Registro Generale 975. Pubblico Ufficiale Giudiziario (sede Livorno) Repertorio 17504/2014 del 07/11/2014. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



10. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 757 Registro Generale 976. Pubblico Ufficiale Giudiziario (sede Livorno) Repertorio 17504/2014 del 07/11/2014. domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.

11. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2018 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 7568. Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione (sede Roma), repertorio 1138/6118 del 16/05/2018. ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2023 - Registro Particolare 10235 Registro Generale 14425. Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno Repertorio 3296/2023 del 28/07/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio.

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati:

L'immobile oggetto di esecuzione NON ha le caratteristiche edilizie igienico sanitarie per poter può essere diviso in due distinte unità.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Descrizione dell'Immobile

Dal sopralluogo effettuato il 30/10/2023, si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (ALL.11).

Il garage oggetto di procedura esecutiva è parte di un piccolo blocco, in muratura, con copertura a falda inclinata unica, costituito da quattro autorimesse indipendenti. Il bene esecutato ha un unico vano, con porta in metallo basculante carrabile collegata con la corte condominiale. A quest'ultima si accede tramite un cancello carrabile elettrico dalla via di Popogna al civico n. 421''B''. L'immobile è dotato di impianto elettrico. I pavimenti sono in gres. L'altezza interna è inclinata con la media di 3,45 mt. All'interno è presente un soppalco con struttura metallica che occupa circa la metà della superficie. Esso riduce l'altezza e contestualmente ne compromette l'utilizzo al ricovero di auto.

Lo stato di conservazione è normale con necessità di modesti lavori di ordinaria manutenzione in particolare in alcune zone sono presenti tracce di umidità derivate presumibilmente dalla copertura.

CALCOLO SUPERFICI:

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
garage	15	100%	15,00
TOTALE MQ			15,00

*Superficie Esterna Lorda

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione, la scrivente ha effettuato verifiche allargando il raggio di ricerca ma anche queste hanno dato esito negativo a dimostrazione di un mercato immobiliare statico. Analizzando di seguito gli annunci di vendita sono stati reperiti le seguenti proposte di acquisto con indicati il prezzo e le caratteristiche degli immobili. In base all'analisi contenuta nel 1° Osservatorio Immobiliare 2023 di Nomisma dove si evidenzia che nell'ultimo anno i tempi per finalizzare la vendita di un'abitazione si siano in realtà leggermente accorciati (5,4 mesi in media), si applicherà lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto che si è attestato al 10,6% nel comparto abitativo.

Riferimenti delle offerte di immobili in vendita per metodo di stima con Asking Price

(ALL.12):

1. Garage in vendita a Livorno in via A. Ghisleri di circa 20 mq, ampio accesso carrabile di facile ingresso ed esposizione su cortile interno dotato di doppio cancello elettrico con telecomandi e utenza acqua. Immobile in ottimo stato, non necessita di interventi di ristrutturazione, provvisto di impianto elettrico e adatto ad auto di grosse dimensioni e/o



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



deposito/cantina. Proposta in vendita a € 35.000,00. Riferimento e data annuncio EK-80790363 - 26/02/2024 Immobiliare.it da privato.

2. Garage in vendita a Livorno zona Collinaia, di circa 15 mq, al piano seminterrato all'interno di un condominio recintato con accesso tramite cancelli motorizzati. Dotato di energia elettrica con contatore interno. Prezzo richiesto € 22.000,00. Riferimento e data annuncio EK-100764445 - 29/01/2024 Immobiliare.it da privato.

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:

Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) con Asking Price (ALL.13):

€ 21.000,00 (ventunmila/00 euro);

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile oggetto di stima sono state riscontrate difformità ovvero risulta un soppalco con struttura in ferro e tavolato in legno. Esso non potrà essere regolarizzato e dovrà essere demolito. Inoltre la scrivente evidenzia che gli elaborati grafici riguardanti l'immobile



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



oggetto di studio, presenti nella pratica edilizia inviati dal Comune, risultano in parte mancanti e/o incompleti da essi non si evince l'esistenza del solaio di copertura inclinato.

Costi di demolizione sopralco

N.		Codice	Descrizione	Num. Parti	Lunghezza	Larghezza	Altezza	Quantità	Prezzo	Totale
1	C	T0524_03	Smontaggio di solaio in longarine di ferro, escluso pavimento e sottofondo, compreso	8,000				8,00	27,85 €	222,80 €
	M							8,00	27,85 €	222,80 €
			Sommario m²:					8,00	27,85 €	222,80 €
2	C	T0524_02	Smontaggio di tavolato in legno (Unità di misura: m²)	8,000				8,00	12,90 €	103,20 €
	M							8,00	12,90 €	103,20 €
			Sommario m²:					8,00	12,90 €	103,20 €
3	C	T0524_02	Ripresa diintonaco eseguita previa pulizia del supporto murario sottostante e successivamente	2,000				2,00	34,93 €	69,86 €
	M							2,00	34,93 €	69,86 €
			Sommario m²:					2,00	34,93 €	69,86 €
4	C	A25130	Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali	2,500				2,50	48,99 €	122,48 €
	M							2,50	48,99 €	122,48 €
			Sommario mc:					2,50	48,99 €	122,48 €
				4				20,50		518,34 €
			Presenti 4 voci					20,50		518,34 €
									arrotondato a	500,00 €

Da ciò deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 20.500,00 (ventimilacinquecento/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene oggetto si esecuzione non sussistono debiti condominiali



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Giustizia PDG 21/07/2009



Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE			
valore di mercato	€	21.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		4,64% *	* saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area		30,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese - s.f. x 0,7
analisi estimativa			
	% annua	€	mesi
variazione mercato	1,50%	€ 130,36	5 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 134,14	11 intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,00%	€ 52,26	3 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€ 155,37	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 1.680,00	10 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 2.152,13	
		€ 18.847,87	
arrotondato a	€	19.000,00	# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
		10,25%	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per quanto sopra esposto, detratto i costi di ripristino e gli oneri condominiali avremo quindi che il valore base d'asta, arrotondato, dei beni in parola sarà:

€ 18.500,00 (diciottomila cinquecento/00 euro)

LOTTO 2 di 4

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è posto nel Comune di Livorno in via di Popogna n. 413/B, piano terra. La zona è posta alla periferia sud di Livorno caratterizzata da edifici residenziali.

Il garage è parte di un grande complesso immobiliare denominato "Lo Stillo" a destinazione prevalente residenziale. Esso è composto da più fabbricati a più piani ed è circondato da un parco condominiale e con percorsi carrabili e pedonali. All'interno dell'area esterna condominiale sono presenti posti auto e garages privati. L'intero complesso residenziale è recintato e confina con la via di Popogna, la via di Collinaia e via Filippelli, gli ingressi carrabili e pedonali sono posti in via di Popogna e via di Collinaia.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto Fabbricati, al Comune di Livorno (**ALL.5**):

2. Fg. 54, part. 968, sub. 671, Cat. C/6, Cl 5, mq 15,00, Sup. 18 mq, R.C. 44,16.

Derivata dal Fg. 54, part. 80, sub 4 per variazione identificativi per allineamento mappe.

Intestazione catastale:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



. Proprieta' 1000/1000

L'intestazione catastale è CORRETTA.

La planimetria catastale **NON** è conforme allo stato di fatto.

Confini:

Ovest - fg 54 part. 968 sub 670 stessa ditta;

Nord - via di Collinaia;

Sud - corte condominiale;

Est - corte condominiale.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig

Pervenuto con Atto Notarile di compravendita del 18/04/1986, redatto dal Notaio Dr. Antonio Politti, trascritto il 02/05/1986 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al Registro Particolare n. 3110 e Registro Generale n. 4616. Nell'atto l'immobile viene descritto come locale di sgombero e non sono indicati specifici vincoli o servitù (**ALL.6**).

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Al P.R.G. vigente al Comune di Livorno risulta aree impianto storico art 11, sistema territoriale insediativo, sottosistema territoriale insediativo di pianura.

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1967 ed è stato oggetto di una ristrutturazione importante nel 1975, legittimata con la Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Livorno il 15/04/1975 n.63, con varianti del 01/12/1978, 06/06/1979, 25/07/1980 e 03/08/1982, I



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



garage oggetto di stima in particolare sono stati legittimati con la variante del 01/12/1978, a seguito di una intesa con il Comune di Livorno, che interessava lo spostamento della volumetria destinata alla costruzione di una scuola materna utilizzata per l'ampliamento della scuola elementare di "Collinaia". La pratica edilizia inviata dal Comune di Livorno presenta alcune lacune in merito agli elaborati. L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Livorno in data 12/02/1980 con n. 10 ed in data 17/05/1983 con n. 13 (ALL.7).

Dalle verifiche effettuate per gli immobili oggetto di studio, presso gli archivi degli Uffici del Comune di Livorno, oltre a quella sopra citata non sono state reperite altre pratiche edilizie.

Gli immobili **NON** sono conformi ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Livorno.

Durante il sopralluogo effettuato il 30/10/2023, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto (ALL. 8)

Si fa presente che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi, in riferimento dello stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate, secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato senza titolo dall'ex coniuge dell'esecutato così come comunicato al Custode Giudiziario in data 25/10/2023 (**ALL. 9**).

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D. Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Risultano potenziali cause ostative alla vendita quali il contratto preliminare di vendita trascritto il 18/02/2011 NRG 2720, NRP 162, con successive annotazioni di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.10):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 13/03/2024, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravavano n. 8 Trascrizioni di cui n. 6 pregiudizievole, n.4 Iscrizioni di cui n. 3 pregiudizievole, come di seguito elencate:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2008 - Registro Particolare 3476 Registro Generale 14318. Pubblico Ufficiale Bonaca Bonazzi Emilio (sede Firenze) Repertorio 225329/9285 del 04/08/2008. Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca volontaria. Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 2659 del 20/12/2022 (inefficacia parziale);
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2009 - Registro Particolare 279 Registro Generale 388. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 4439 del 19/12/2008. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2011 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 2720. Pubblico Ufficiale Bonaca Bonazzi Emilio (sede Firenze) Repertorio 227928/10738 del 10/02/2011, atto tra vivi - contratto preliminare di vendita. Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1465 del 07/09/2012 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
 - Annotazione n. 1466 del 07/09/2012 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 3257 Registro Generale 16511. Pubblico Ufficiale Giudice Designato Tribunale Livorno Repertorio 785/2011 del 05/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 3258 Registro Generale 16512. Pubblico Ufficiale Giudice Designato Tribunale Livorno Repertorio 802/2011 del 12/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8135 Registro Generale 11170. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti.
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8136 Registro Generale 11171. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda Giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2014 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1486. Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 353/2014 del 31/01/2014. Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma Specifica
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 756 Registro Generale 975. Pubblico Ufficiale Giudiziario (sede Livorno) Repertorio 17504/2014 del 07/11/2014. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti;
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 757 Registro Generale 976. Pubblico Ufficiale Giudiziario (sede Livorno) Repertorio 17504/2014 del 07/11/2014. domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.
11. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2018 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 7568. Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione (sede Roma) Repertorio 1138/6118 del 16/05/2018. ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2023 - Registro Particolare 10235 Registro Generale 14425. Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno Repertorio



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3296/2023 del 28/07/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) nè alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio.

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati:

L'immobile oggetto di esecuzione **NON** ha le caratteristiche edilizie igienico sanitarie per poter può essere diviso in due distinte unità.

Descrizione dell'Immobile

Dal sopralluogo effettuato il 30/10/2023, si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (ALL.11).

Il garage oggetto di procedura esecutiva è parte di un piccolo blocco, in muratura, con copertura a falda inclinata unica, costituito da quattro autorimesse indipendenti. Il bene eseguito ha un unico vano, con porta in metallo basculante carrabile collegata con la corte condominiale. A quest'ultima si accede tramite un cancello carrabile elettrico dalla via provinciale di Popogna al civico n. 421" B". L'immobile è dotato di impianto elettrico. I pavimenti sono in gres. L'altezza interna è inclinata con la media di 3,45 mt. All'interno è presente un soppalco con struttura



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



metallica che occupa circa la metà della superficie esso riduce l'altezza e ne compromette l'utilizzo al ricovero di auto.

Lo stato di conservazione è normale con necessità di piccoli lavori di ordinaria manutenzione in particolare in alcune zone sono presenti tracce di umidità derivate verosimilmente dalla copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO SUPERFICI:

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
garage	15	100%	15,00
TOTALE MQ			15,00

*Superficie Esterna Lorda

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis, Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



di costruzione, la scrivente ha effettuato verifiche allargando il raggio di ricerca ma anche queste hanno dato esito negativo a dimostrazione di un mercato immobiliare statico. Analizzando di seguito gli annunci di vendita sono stati reperiti le seguenti proposte di acquisto con indicati il prezzo e le caratteristiche degli immobili. In base all'analisi contenuta nel 1° Osservatorio Immobiliare 2023 di Nomisma dove si evidenzia che nell'ultimo anno i tempi per finalizzare la vendita di un'abitazione si siano in realtà leggermente accorciati (5,4 mesi in media), si applicherà lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto che si è attestato al 10,6% nel comparto abitativo.

Riferimenti delle offerte di immobili in vendita per metodo di stima con asking price (ALL.12):

1. Garage in vendita a Livorno in via A. Ghisleri di circa 20 mq, ampio accesso carrabile di facile ingresso ed esposizione su cortile interno dotato di doppio cancello elettrico con telecomandi e utenza acqua. Immobile in ottimo stato, non necessita di interventi di ristrutturazione, provvisto di impianto elettrico e adatto ad auto di grosse dimensioni e/o deposito/cantina. Proposta in vendita a € 35.000,00. Riferimento e data annuncio EK-80790363 - 26/02/2024 Immobiliare.it da privato.
2. Garage in vendita a Livorno, in zona Collinaia, di circa 15 mq, al piano seminterrato all'interno di un condominio recintato con accesso tramite cancelli motorizzati. Dotato di energia elettrica con contatore interno. Prezzo richiesto € 22.000,00. Riferimento e data annuncio EK-100764445 - 29/01/2024 Immobiliare.it da privato.

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) con Asking Price (ALL.13):

€ 21.000,00 (ventunmila/00 euro):

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile oggetto di stima sono state riscontrate difformità ovvero risulta un soppalco con struttura in ferro e tavolato in legno. Esso non potrà essere regolarizzato e dovrà essere demolito. Inoltre la scrivente evidenzia che gli elaborati grafici riguardanti l'immobile oggetto di studio, presenti nella pratica edilizia inviati dal Comune, risultano in parte mancanti.

Costi di demolizione soppalco

N.	C.	M.	Codice	Descrizione	Num. Part.	Lunghezza	Larghezza	Altezza / per	Quantità	Prezzo	Totale
1	C	M	T0524_03	Smontaggio di solaio in londerine di ferro, escluso pavimento e sottofondo, compreso	8,000				8,00	27,85 €	222,80 €
				Sommario m²:	8,000				8,00	27,85 €	222,80 €
									8,00	27,85 €	222,80 €
2	C	M	T0524_02	Smontaggio di tavolato in legno (Unità di misura: m²)	8,000				8,00	12,90 €	103,20 €
				Sommario m²:	8,000				8,00	12,90 €	103,20 €
									8,00	12,90 €	103,20 €
3	C	M	T0524_02	Ripresa di intonaco eseguita previa pulizia del supporto murario sottostante e successivamente	2,000				2,00	34,93 €	69,86 €
				Sommario m²:	2,000				2,00	34,93 €	69,86 €
									2,00	34,93 €	69,86 €
4	C	M	A25130	Trasporto a discarica controllata secondo il Dlgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali	2,500				2,50	48,99 €	122,48 €
				Sommario mc:	2,500				2,50	48,99 €	122,48 €
									2,50	48,99 €	122,48 €
					4				20,50		518,34 €
				Presenti 4 voci					20,50		518,34 €
									arrotondato a		500,00 €



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giustizia PDG 21/07/2009

Da ciò deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 20.500,00 (ventimilacinquecento/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene oggetto si esecuzione non sussistono debiti condominiali.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un*



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE			
valore di mercato	€	21.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		4,64% *	* saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area		30,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa			
	% annua		mesi
Variazione mercato	1,50%	€ 130,36	5 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 134,14	11 intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,00%	€ 52,26	3 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€ 155,37	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 1.680,00	10 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 2.152,13	
		€ 18.847,87	
arrotondato a		€ 19.000,00	# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
		10,25%	

Per quanto sopra esposto, detratto i costi di ripristino e gli oneri condominiali avremo quindi che il valore base d'asta, arrotondato, dei beni in parola sarà:

€ 18.500,00 (diciottomila cinquecento/00 euro)

LOTTO 3 di 4

Trattasi di appartamento con garage ubicati nel Comune di Livorno in via di Lamarmora n. 19, piano terra e piano primo. La zona è posta alla periferia nord di Livorno, caratterizzata da edifici residenziali, artigianali e commerciali.

Alla corte condominiale, dotata di recinzione e cancello motorizzato, si accede tramite due sottopassaggi carrabile collegati con la via torretta e la via Lamarmora. L'immobile è su tre piani fuori terra costituito da otto unità immobiliari residenziali al piano terra all'interno della corte si trova il blocco dei garages.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto Fabbricati,
al Comune di Livorno (**ALL.14**):

1. Fg. 18, part. 563, sub. 3, Cat. C/6, Cl 8, mq 12,00, Sup. 14 mq, R.C. 56,40;
2. Fg. 18, part. 973, sub. 11, Cat. A/2, Cl 3, vani 3, Sup. 57 mq (47mq), R.C. 442,32.

Derivate dal Fg.17/A per variazione identificativi per allineamento mappe.

Intestazione catastale:

Sig.

. Proprieta' 1000/1000

L'intestazione catastale è CORRETTA.

La planimetria catastale **NON** è conforme allo stato di fatto.

Confini:

appartamento

Ovest - fg 18 part. 973 sub 9 altra proprietà;

Nord - vano scala;

Est - fg 18 part 836 altra proprietà;

Sud - fg 18 part 3120 altra proprietà.

garage

Ovest - fg 18 part 563 sub 2, altra proprietà;

Nord - fg 18 part 3076, altra proprietà;

Est - fg 18 part 563 sub 4 altra proprietà;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sud - corte condominiale.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig.

Pervenuto con Atto Notarile di compravendita del 04/04/2002 redatto dal Notaio Dr. Marta Cavallini, trascritto il 10/04/2002 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al Registro Particolare n. 3844 e Registro Generale n. 6095. Nel contratto è indicato l'atto d'obbligo di abbinamento al garage, autenticato dal Notaio Marta Cavallini in data 29 ottobre 1991 registrato a Livorno il 30 successivo al n. 1441, ivi trascritto il 15 novembre 1991 al n. 8127 particolare e successivo atto di rettifica autenticato dallo stesso Notaio in data 31 luglio 1995, registrato a Livorno il giorno 11 agosto 1995 al n. 1313, ivi trascritto il 28 agosto 1995 al n. 6420 particolare, non sono indicati specifici vincoli o servitù. **(ALL.15).**

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1967 ed è stato oggetto di una ristrutturazione importante nel 1992, legittimata con la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Livorno il 16/03/1992 n.48, con varianti del 14/0/1993. L'appartamento è stato oggetto di relazione asseverata depositata il 30/06/1995 n. 27578 per opere necessarie al frazionamento immobiliare con la costituzione del sub 10 appartamento e sub 11 soffitta.

L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Livorno in data 19/08/1997 con n. 141 **(ALL.16).**

Dalle verifiche effettuate per gli immobili oggetto di studio, presso gli archivi degli Uffici del Comune di Livorno, oltre a quella sopra citata non sono state reperite altre pratiche edilizie.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Gli immobili **NON** sono conformi ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Livorno.

Durante il sopralluogo eseguito il 16/11/2023, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto (**ALL. 6**).

Si fa presente che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi, in riferimento dello stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate, secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata. Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione:

Risulta occupato senza titolo da terzi (**ALL. 7**).

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Non risultano potenziali cause ostative.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.17):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 13/03/2024, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravavano n. 6 Trascrizioni di cui n. 6 pregiudizievole, n.8 Iscrizioni di cui n. 7 pregiudizievole, come di seguito elencate:

fg. 18 part. 973 sub 11 appartamento fg 18 part. 563 sub. 3 garage

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2008 - Registro Particolare 3476 Registro Generale 14318. Pubblico Ufficiale Bonaca Bonazzi Emilio, sede Firenze, Repertorio 225329/9285 del 04/08/2008. Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca volontaria.
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 2659 del 20/12/2022 (inefficacia parziale);
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2009 - Registro Particolare 2633 Registro Generale 12138. Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.a. sede Roma Repertorio 126091/61 del 09/07/2009. ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi Art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2011 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 16022. Pubblico Ufficiale Giudice designato Tribunale Livorno Repertorio 785/2011 del 05/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 3258 Registro Generale 16512. Pubblico Ufficiale Giudice designato Tribunale Livorno, Repertorio 802/2011 del 12/10/2011. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 3258 Registro Generale 16512. Pubblico ufficiale Giudice designato Tribunale Livorno, Repertorio 802/2011 del 12/10/2011. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8135 Registro Generale 11170. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti.
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8136 Registro Generale 11171. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2014 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1486. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 353/2014 del 31/01/2014. Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 756 Registro Generale 975. Pubblico Ufficiale Giudiziario Livorno Repertorio 17504/2014 del 07/11/2014. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



10. ISCRIZIONE del 16/05/2018 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 7568.
Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma Repertorio 1138/6118 del
16/05/2018. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di
accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;

11. ISCRIZIONE del 08/03/2022 - Registro Particolare 654 Registro Generale 3760.
Pubblico Ufficiale Dr.ssa Cocchini Roberta (sede Livorno) Repertorio 57197 del
04/04/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1405/2002;

12. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2022 - Registro Particolare 820 Registro Generale
4856. Pubblico Ufficiale Cocchini Roberta (sede Livorno) Repertorio 57197 del
04/04/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1405 del 2002;

13. TRASCRIZIONE del 09/08/2023 - Registro Particolare 10235 Registro Generale 14425.
Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno Repertorio 3296/2023 del
28/07/2023. Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non sono presenti trascrizioni
pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro
conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze
della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L' unità immobiliare è parte di un condominio.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.
Giustizia PDG 21/07/2009



Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati:

L'immobile oggetto di esecuzione NON può essere diviso in due distinte unità.

Descrizione dell'Immobilabile

Dal sopralluogo effettuato il 16/11/2023, si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (ALL.18).

Al fabbricato condominiale, di cui fanno parte le unità del procedimento, si accede tramite due distinti sottopassaggi collegati con la via Lamarmora e la via Torretta. L'edificio è costituito da nove unità immobiliari residenziali su tre piani fuori terra. Esso è recintato e fornito di cancello carrabile motorizzato. Il blocco, costituito da cinque garages è esterno al fabbricato principale, ed è realizzato in muratura, ogni autorimessa ha una copertura a doppia falda inclinata ed è dotata di porta metallica basculante collegata con la corte condominiale. Il garage oggetto di studio è dotato di impianto elettrico. I pavimenti sono in cemento. L'altezza interna è inclinata a doppia falda con la massima di 2,20 mt e la minima di 2,10 mt. Lo stato di conservazione è normale.

All'appartamento si accede tramite il vano scala condominiale, è posto al piano primo. Esso è suddiviso in un ampio vano, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno una veranda ad uso cucina e zona pranzo un'ampia terrazza. Dall'ampio soggiorno si accede tramite una scala in legno al piano soffitte dove si trovano due camere ed un bagno. La scrivente evidenzia che la veranda uso cucina/zona pranzo **NON** è legittimata come la fusione tra l'appartamento e la soffitta. Quest'ultima individuata catastalmente al subalterno n. 12 facente parte del lotto 4 della procedura esecutiva. Nel calcolo delle superfici dell'appartamento la scrivente ha ritenuto di conteggiare la



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



superficie legittimata escludendo la veranda abusiva e non sanabile e la soffitta che è unità immobiliare indipendente parte del Lotto 4.

CALCOLO SUPERFICI:

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
appartamento	45,00	100%	45,00
balcone	65,00	30%	19,50
garage	14,00	60%	8,40
TOTALE MQ			72,90

*Superficie Esterna Lorda

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione sono stati trovati atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione.

Riferimenti degli atti di immobili in vendita per metodo di stima con M.C.A. (ALL. 19):



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Atto notarile del 30/11/2023 di appartamento a Livorno, avente accesso da via Lamarmora n. 27, al piano terreno, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e loggia. Redatto dal Notaio Dottor Gaetano D' Abramò, trascritto a Livorno al Registro Generale 20622 ed al Registro Particolare 14612 il 01/12/2023. Prezzo di vendita € 90.000,00
2. Atto notarile del 26/09/2023 di appartamento a Livorno, avente accesso da via Lamarmora n. 27, al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e loggia. Redatto dal Notaio Dott.ssa Annamaria Mondani trascritto a Livorno al Registro Generale 17264 ed al Registro Particolare 12226 il 11/10/2023. Prezzo di vendita € 84.000,00
3. Atto notarile del 30/06/2023 di appartamento a Livorno, avente accesso da via Lamarmora n. 9, posto al piano secondo della scala "E". Composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere, bagno, balcone e loggia, con annesso, in proprietà esclusiva, pertinenziale locale ad uso autorimessa posto al piano terra. Redatto dal Notaio Dott.ssa Annamaria Mondani, trascritto a Livorno al Registro Generale 12687 ed al Registro Particolare 8925 il 17/07/2023. Prezzo di vendita € 112.000,00

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:

Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach)

(ALL.20):

€ 95.000,00 (novantacinquemila/00 euro);



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile oggetto di stima sono state riscontrate difformità ovvero risulta una veranda in legno e vetro di 23,00 mq non sanabile ed una fusione immobiliare con la soffitta, bene individuale distinto con il Sub. 12 oggetto del Lotto 4 della presente esecuzione. La scrivente ritiene opportuno di valutare, in modo sommario, i costi di ripristino per ottenere lo stato legittimato dall'amministrazione comunale.

Codice	Descrizione	Num. Part.	Lunghezza	Larghezza	Altezza / per.	Quantità	Prezzo	Totale
T0524_FR PR	Blocco in laterizio alleggerito in pasta per muratura di tamponamento, contropareti e divisioni interne ed perimetrale di struttura superiore ai 50% spessore 28 cm. (Unità di misura: m³) - Pariali 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					20,25	185,24 €	
	Sommario m³:		7,500		2,700	20,25	185,24 €	1.875,98 €
T0524_01.E0	Intranco civile per interni su pareti verticali eseguito a mano, formato da un primo strato di risarcito e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fralazzo tra predisposte guide, compreso velo con malta basarda (Unità di misura: m³) Pariali 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					40,50	25,77 €	
	Sommario m³:		15,000		2,700	40,50	25,77 €	521,95 €
T0524_01.F0	Vermicolite per interni su intranco nuovo o preparato con pittura minerale a base di gesso di calcio (Unità di misura: m³) - Pariali 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					40,50	7,11 €	
	Sommario m³:		15,000		2,700	40,50	7,11 €	143,68 €
A25117	Smontaggio di portone interno o esterno in legno oltre 3,00 mq, calcolato sulla superficie comunque laterale, controllato, smontare delle grappe o dei tasselli di fissaggio ed eventuale taglio a sezione degli elementi (Unità di misura: mq) Pariali 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					2,20	39,35 €	
	Sommario mq:					2,20	39,35 €	43,29 €
T0524_01.E0	Assistenza per posa in opera di infissi in legno interni ed esterni, per luci fino a mq 3,5; esclusa cassonetti compreso preparazione fari per zanche e bocchette, piazzamento infisso e successiva muratura di zanche e bocchette; il tutto per dare il lato completo e finito a regola d'arte, per infissi (Unità di misura: m²) Pariali 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					2,20	54,44 €	
	Sommario m²:					2,20	54,44 €	59,99 €
A25114	Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa eventuale parte vetrata, compreso taglio, controllo, smontare delle grappe o dei tasselli di fissaggio ed eventuale taglio a sezione degli elementi (Unità di misura: mq)					30,00	19,88 €	
	Sommario mq:	1,000	30,000			30,00	19,88 €	590,40 €
A25073	Smontaggio di impalcati in legno di selci composti da lateri, travetti e travate, compresi la sovrastatura, struttura, la tenuta dell'eventuale materiale di riempimento e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; esclusa la grossa struttura portante e il calo in basso (Unità di misura: mq)					30,00	21,40 €	
	Sommario mq:	1,000	30,000			30,00	21,40 €	642,00 €
T0524_02.A0	Carico, trasporto e scarico a mano su autocarro portale 3,50 m³ (Unità di misura: m³)					10,00	63,33 €	
	Sommario m³:	1,000		10,000		10,00	63,33 €	633,30 €
1	Modifica impianto idraulico ed elettrico a corpo (Unità di misura: corpo)						3.000,00 €	
	Sommario cad:						3.000,00 €	3.000,00 €
	Presenti 9 voci totale							7.510,26 €
	TOTALE ARROTONDATO							7.500,00 €



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Da ciò deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 88.500,00 (ottantoottomilacinquecentomila/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Al 01/08/2023 Risultano insolute € 1.933,00 per quote condominiali non versate (ALL. 21)

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE				
valore di mercato	€	95.000,00		
saggio capitalizzazione annuo		4,64% *	* saggio fruttuosità OMI (media)	
incidenza area		30,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7	
analisi estimativa				
	% annua	€	mesi	
variazione mercato	1,50%	€ 589,71	5	intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 606,81	11	intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,00%	€ 236,42	3	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€ 702,89	3	intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 7.600,00	10	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 9.735,82		
		€ 85.264,18		
arrotondata a		€ 85.500,00		# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
		10,25%		

Per quanto sopra esposto, detratto i costi di ripristino e gli oneri condominiali avremo quindi che il valore base d'asta, arrotondato, dei beni in parola sarà:

€ 76.000,00 (settantaseimila/00 euro)

LOTTO 4 di 4

Trattasi di soffitta con bagno ubicata nel Comune di Livorno, in via di Lamarmora n. 19, piano secondo. La zona è posta alla periferia nord di Livorno, caratterizzata da edifici residenziali, artigianali e commerciali.

Alla corte condominiale, dotata di recinzione e cancello motorizzato, si accede tramite due sottopassaggi carrabili collegati con via torretta e via Lamarmora. L'edificio è su tre piani fuori



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



terra costituito da otto unità immobiliari residenziali. Al piano terra, all'interno della corte, si trova il blocco dei garages.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto Fabbricati, al Comune di Livorno (**ALL.14**):

1. Fg. 18, part. 973, sub.12, Cat. C/2, Cl 7, mq 30,00, Sup. 38,00 mq, R.C. 100,71.

Derivate dal Fg.17/A per variazione identificativi per allineamento mappe.

Intestazione catastale:

Sig.

. Proprieta' 1000/1000

L'intestazione catastale è CORRETTA.

La planimetria catastale **NON** è conforme allo stato di fatto.

Confini:

Ovest - fg 18 part. 973 sub 9 altra proprietà;

Nord - fg 18 part. 973 sub 7 altra proprietà;

Est - fg 18 part. 973 sub 11 altra proprietà;

Sud - fg 18 part 3120 altra proprietà.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig.

(ALL. 15).



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pervenuto per atto causa di morte - certificato di denunciata successione, trascritto il 05/02/2007 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 2321. Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 76/993 del 06/12/2006. Pubblicazione testamento trascritto all' Ufficio Provinciale di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/01/2007, NRG 96, NRP 67. Notaio Cavallini Marta rep.42650 del 04/12/2006. Accettazione eredità trascritto all' Ufficio Provinciale di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/12/2012, NRG 23063, NRP 16350. Notaio Dr. Bonaca Bonazzi Emilio rep. 225329 del 04/08/2008.

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1967 ed è stato oggetto di una ristrutturazione importante nel 1992, legittimata con la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Livorno il 16/03/1992 n.48, con varianti del 14/0/1993. La soffitta è stata oggetto di relazione asseverata depositata il 30/06/1995 n. 27578 per opere necessarie al frazionamento immobiliare con la costituzione del sub 10 appartamento e sub 11 soffitta.

L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Livorno in data 19/08/1997 con n. 141 (**ALL. 16**).

Dalle verifiche effettuate per gli immobili oggetto di studio, presso gli archivi degli Uffici del Comune di Livorno, oltre a quella sopra citata non sono state reperite altre pratiche edilizie.

Gli immobili **NON** sono conformi ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Livorno.

Durante il sopralluogo, effettuato il 16/11/2023, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto (**ALL. 6**).

Si fa presente che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi, in riferimento dello stato dei luoghi



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate, secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto ad imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato senza titolo da terzi (**ALL. 7**).

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Non risultano potenziali cause ostative.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.17):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 13/03/2024, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravavano n. 5 Trascrizioni di cui n. 5 pregiudizievoli, n.7 Iscrizioni di cui n.1 pregiudizievoli, come di seguito elencate:

fg 18 part. 973 sub 12

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2008 - Registro Particolare 3476 Registro Generale 14318. Pubblico Ufficiale Dott. Bonaca Bonazzi Emilio (sede Firenze) Repertorio 225329/9285 del 04/08/2008. Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca volontaria. Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 2659 del 20/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) revoca;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2009 - Registro Particolare 2633 Registro Generale 12138. Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.a. Roma Repertorio 126091/61 del 09/07/2009. Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi Art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2011 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 16022. Pubblico Ufficiale Giudice Designato Tribunale Livorno Repertorio 785/2011 del 05/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 3258 Registro Generale 16512. Pubblico Ufficiale Giudice Designato Tribunale Livorno Repertorio 802/2011 del 12/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



5. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8135 Registro Generale 11170. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti.
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2012 - Registro Particolare 8136 Registro Generale 11171. Pubblico Ufficiale Tribunale Livorno Repertorio 4078/2012 del 20/04/2012. Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2014 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1486. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 353/2014 del 31/01/2014. Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 756 Registro Generale 975. Pubblico Ufficiale Giudiziario (sede Livorno) Repertorio 17504/2014 del 07/11/2014. Domanda giudiziale - accertamento simulazione atti;
9. ISCRIZIONE del 16/05/2018 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 7568. Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma Repertorio 1138/6118 del 16/05/2018. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;
10. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2022 - Registro Particolare 654 Registro Generale 3760. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Cocchini Roberta (sede Livorno) Repertorio 57197 del 04/04/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1405 del 2002;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



11. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2022 - Registro Particolare 820 Registro Generale 4856. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Cocchini Roberta (sede Livorno) Repertorio 57197 del 04/04/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1405 del 2002

12. TRASCRIZIONE del 09/08/2023 - Registro Particolare 10235 Registro Generale 14425. Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno Repertorio 3296/2023 del 28/07/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio.

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati:

L'immobile oggetto di esecuzione NON ha i requisiti igienico sanitari per poter essere diviso in due distinte unità.

Descrizione dell'Immobilie

Dal sopralluogo effettuato il 16/11/2023, si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (ALL.18).

Al fabbricato condominiale, di cui fanno parte le unità del procedimento, si accede tramite due distinti sottopassaggi collegati con la via Lamarmora e la via Torretta. L'edificio è costituito



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



da nove unità immobiliari residenziali su tre piani fuori terra. Esso è dotato di corte condominiale recintata e fornita di cancello carrabile motorizzato. Il blocco, costituito da cinque garages, è esterno al fabbricato principale, ed è realizzato in muratura. Ogni autorimessa ha una copertura a doppia falda inclinata ed è dotata di porta metallica basculante collegata.

Alla soffitta si accede tramite il vano scala fino al piano primo e successivamente, con una scala interna in legno all'interno del Lotto 3, si raggiunge il secondo piano. Esso è suddiviso in due vani, utilizzati come camere oltre il bagno. Di fatto è parte dell'appartamento individuato catastalmente con il subalterno n. 11 facente parte del lotto 3 della procedura esecutiva

Nel calcolo delle superfici dell' soffitta la scrivente ha ritenuto di conteggiare la superficie legittimata escludendo l'unità immobiliare indipendente parte del Lotto 3.

CALCOLO SUPERFICI:

	Su mq	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
soffitta	40	100%	40,00
TOTALE MQ			40,00

*Superficie Esterna Lorda

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di valutazione.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa. Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato.

Per l'immobile oggetto di valutazione, la scrivente ha ritenuto valido l'esito della stima effettuata per il Lotto 3 applicando il coefficiente del 60% sul valore a mq della superficie residenziale, giustificato dalla destinazione d'usi dell'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

	detrazione	
valore €/mq residenziale		1.303,16 €
valore €/mq soffitta	60%	781,89 €
valore soffitta		31.275,72 €
arrotondato		32.000,00 €

Valore di stima arrotondato calcolato

€ 32.000,00 (trentaduemila/00 euro);

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile oggetto di stima sono state riscontrate difformità ovvero risulta una



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



fusione immobiliare con l'appartamento, bene individuale distinto con il Sub. II oggetto del Lotto 3 della presente esecuzione. La scrivente ritiene opportuno di valutare, in modo sommario, i costi di ripristino per ottenere lo stato legittimato dall'amministrazione comunale.

Codice	Descrizione	Num. Parti	Lunghezza	Larghezza	Altezza / pesi	Quantità	Prezzo	Totale
TOS24_01E0	Blocco in laterizio alleggerito in pasta per muratura di tamponamento, contropareti e divisoni interne (cioè percentuale di laterizio superiore al 55% - spessore 38 cm (Unità di misura: m ²). Pari al 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					20,25	185,24 €	
	Sommario m²:		7,500		2,700	20,25	185,24 €	1.875,56 €
TOS24_01E0	Intraco civile per interni su pareti verticali eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato finito in piano con regola e fregazzo tra predisposta guida, compreso Vello con malta bastarda (Unità di misura: m ²). Pari al 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					40,50	25,77 €	
	Sommario m²:		15,000		2,700	40,50	25,77 €	521,85 €
TOS24_01E0	Verdiciatura per interni su intonaco nuovo o preparato con pittura minerale a base di grassello di calce (Unità di misura: m ²). Pari al 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					40,50	7,11 €	
	Sommario m²:		15,000		2,700	40,50	7,11 €	143,86 €
A25117	Smontaggio di portone interno o esterno in legno oltre 3,00 mq, calcolato sulla superficie compresa telaio, controlloio, smontatura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio e spaccatura degli elementi (Unità di misura: mq). Pari al 50% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					2,20	39,35 €	
	Sommario mq:					2,20	39,35 €	43,29 €
TOS24_01E0	Assistenze per posa in opera di infissi in legno interni ed esterni per lucio fino a mq 3,3, esclusa cassonatura compresa preparazione fori per zanche e bozze, piazzamento infisso e successiva muratura di zanche e bozze, a tutto per dare l'infisso completo e finito a regola d'arte - parabolici (Unità di misura: m ²). Pari al 20% - Lavoro in carico anche al Lotto 4					2,20	51,44 €	
	Sommario m²:					2,20	51,44 €	59,89 €
	Presenti 9 voci totale							2.644,56 €
	TOTALE ARROTONDATO							3.000,00 €

Da ciò deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 29.000,00 (ventinovemila/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detrazione per oneri condominiali

Al 01/08/2023 Risultano insolute € 847,59 per quote condominiali non versate (ALL.21).

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra indicati si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

RESIDENZIALE			
valore di mercato	€	32.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		4,64%	* saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area		30,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€ 198,64	5 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 204,40	11 intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,00%	€ 79,64	3 intervallo tra DT e presa in possesso (inlude se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€ 236,76	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 2.560,00	10 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 3.279,43	
		€ 28.720,57	
arrotondato a		€ 29.000,00	# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
		10,25%	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per quanto sopra esposto, detratti i costi di ripristino e gli oneri condominiali avremo quindi che il valore base d'asta, arrotondato, dei beni in parola sarà:

€ 25.000,00 (venticinquemila/00 euro)

La scrivente, ritenendo di aver ottemperato all'incarico affidatogli, rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Livorno, li 29/03/2024

L'Esperto Stimatore

(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. Nomina;
2. Giuramento ed accettazione dell'incarico;
3. Documentazione anagrafica esecutato;
4. Richiesta Tribunale Livorno procedimenti giudiziari civili;
5. Documentazione catastale via di Popogna;
6. Documentazione atti di provenienza via di Popogna;
7. Documentazione Comune Livorno via di Popogna;
8. Rilievo fotografico;
9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di Livorno per contratti di locazione;
10. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari via di Popogna;
11. Elaborato grafico con l'indicazione degli abusi via di Popogna;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



12. Comparabili annunci immobiliari via di Popogna;
13. Tabelle MCA;
14. Documentazione catastale via Lamarmora;
15. Documentazione atti di provenienza via Lamarmora;
16. Documentazione Comune Livorno via Lamarmora;
17. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari via Lamarmora;
18. Elaborato grafico con l'indicazione degli abusi via Lamarmora;
19. Comparabili atti immobiliari via Lamarmora;
20. Tabelle MCA;
21. Documentazione estratto conto condominio;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 139-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

