

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzione Immobiliare procedura esecutiva n.142/2020

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

a) Attuale intestatario XXXXXXXXXXXX piena proprietà:

- Ultimo atto:
 1. Vendita del 27/09/1983 atto notaio Mario Miccoli di Livorno, repertorio 10852, raccolta 3656, trascritto a Livorno il 29/09/1983, numero d'ordine 8483, numero di particolare 6382.

2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI

Il bene non risulta pienamente conforme sotto il profilo edilizio urbanistico.

3) CAUSE OSTATIVE LA VENDITA

Non esistono cause ostantive alla vendita.

4) VALORE DI MERCATO E VALORE BASE D'ASTA DEL BENE

Valore di mercato;	€	203.200,00	(euro duecentotremiladuecento/00)
Valore base d'asta;	€	183.000,00	(euro centoottantatremila/00)

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Antonio Rosmini Serbati n.10, piano secondo e seminterrato, composto da ingresso, cucina, ripostiglio, veranda, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, vano accessorio, balcone, oltre un modesto locale di sgombero/ripostiglio al piano seminterrato.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 44, particella 1429, subalterno 28, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.123,29

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo (10/04/2024) il bene risultava occupato.

LOTTO 2

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

a) Attuale intestatario XXXXXXXXXXXXX piena proprietà:

- Ultimo atto:
 1. Vendita del 28/07/1994 atto notaio Mario Miccoli di Livorno, repertorio 26461, raccolta 11494, trascritto a Livorno il 02/08/1994, numero d'ordine 9498, numero di particolare 6293;

2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI

Il bene non risulta pienamente conforme sotto il profilo edilizio urbanistico.

3) CAUSE OSTATIVE LA VENDITA

Non esistono cause ostative alla vendita.

4) VALORE DI MERCATO E VALORE BASE D'ASTA DEL BENE

Valore di mercato; € 123.000,00 (euro centoventitremila/00)

Valore base d'asta; € 111.000,00 (euro centoundicimila/00)

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale libero su quattro lati. L'accesso all'abitazione avviene dal civico 36 di Via Ebrei Vittime del Nazismo attraverso il vano scale a comune dotato di ascensore. L'unità immobiliare dispone di ingresso/disimpegno, cucina, ripostiglio, veranda, soggiorno, bagno, due camere e balcone.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 41, particella 2129, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 823,75.

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo (10/04/2024) il bene risultava occupato.

LOTTO 3

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

a) Attuale intestatario XXXXXXXXXXXX piena proprietà:

- Ultimo atto:
 1. Vendita del 31/12/1970 atto notaio Serafino Selli di Livorno, repertorio 18089, raccolta 2898, trascritto a Livorno il 19/01/1971, numero d'ordine 535, numero di particolare 407;

2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI

Il bene non risulta conforme sotto il profilo edilizio urbanistico.

3) CAUSE OSTATIVE LA VENDITA

Non esistono cause ostative alla vendita.

4) VALORE DI MERCATO E VALORE BASE D'ASTA DEL BENE

Valore di mercato; € 255.000,00 (euro duecentocinquantacinquemila/00)

Valore base d'asta; € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un più esteso fabbricato condominiale libero su quattro lati. L'accesso all'abitazione avviene dal civico 53/b di Via Goito attraverso il vano scale a comune dotato di ascensore. L'unità immobiliare dispone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e balcone, oltre un locale di sgombero/ripostiglio al piano seminterrato. Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 41, particella 1300, subalterno 43, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 748,86.

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo (16/04/2024) il bene risultava occupato.

LOTTO 4

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

a) Attuale intestatario XXXXXXXXXXXXX piena proprietà:

- Ultimo atto:
 1. Vendita del 17/05/1983 atto notaio Mario Miccoli di Livorno, repertorio 10539, raccolta 3485, trascritto a Livorno il 20/05/1983, numero d'ordine 4541, numero di particolare 3373;
 2. Rettifica atto del 17/05/1983 con trascrizione n.4392/2567 del 08/03/2010 atto del 24/02/2010 n.45881/21878 atto notaio Mario Miccoli di Livorno.

2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI

Il bene non risulta conforme sotto il profilo edilizio urbanistico.

3) CAUSE OSTATIVE LA VENDITA

Non esistono cause ostative alla vendita.

4) VALORE DI MERCATO E VALORE BASE D'ASTA DEL BENE

Valore di mercato; € 293.500,00 (euro duecentonovantatremilacinquecento/00)

Valore base d'asta; € 264.000,00 (euro duecentosessantaquattromila/00)

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al sesto piano di un più esteso fabbricato condominiale libero su tutti i lati. L'accesso all'abitazione avviene dal civico 30 di Via Goito attraverso il vano scale a comune dotato di ascensore. L'unità immobiliare dispone di ingresso, soggiorno, due disimpegno, bagno, due camere, cucina, ripostiglio, tinello, tre balconi, oltre un locale ripostiglio al piano seminterrato.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 39, particella 501, subalterno 13, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 1.229,17.

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo (16/04/2024) il bene risultava libero.

LOTTO 5

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

a) Attuale intestatario XXXXXXXXXXXXX piena proprietà:

- Ultimo atto:

Donazione del 28/11/1983 atto notaio Mario Miccoli di Livorno, repertorio 11040, raccolta 3761, trascritto a Livorno il 03/12/1983, numero d'ordine 10894, numero di particolare 8168;

2) ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI

Il bene non risulta conforme sotto il profilo edilizio urbanistico.

3) CAUSE OSTATIVE LA VENDITA

Non esistono cause ostative alla vendita.

4) VALORE DI MERCATO E VALORE BASE D'ASTA DEL BENE

Valore di mercato; € 17.250,00 (euro diciassettemiladuecentocinquanta/00)

Valore base d'asta; € 15.500,00 (euro quindicimilacinquecento/00)

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di locale ad uso accessorio/rimessa al piano terra facente parte di un più esteso fabbricato condominiale. L'accesso avviene dal civico 51 di Viale Cassa di Risparmio attraverso un percorso a comune.

L'unità immobiliare dispone di un unico vano.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comune del fabbricato e di uso comune come per legge.

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 30, particella 758, subalterno 5, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita € 56,40.

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo (20/05/2024) il bene risultava libero.

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzione Immobiliare



Procedura esecutiva: **n.142/2020**

Promossa da: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXX

Giudice Esecutore: **Dr.ssa Emilia Grassi**

Esperto stimatore: **geometra Luca Lenza**

Udienza: **23/01/2025**



Il sottoscritto geometra Luca Lenza iscritto al collegio dei geometri della provincia di Livorno al n.951, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto fa presente quanto segue:

- In data 10/04/2024, 16/04/2024, 20/05/2024 e 26/07/2024 avvenivano gli accessi presso i beni oggetto di esecuzione che convenzionalmente sono stati suddivisi in 5 lotti e più precisamente:
 - Lotto 1: appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Antonio Rosmini Serbati n.10;
 - Lotto 2: appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Ebrei Vittime del Nazismo n.36;
 - Lotto3: appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Goito n.53/b;
 - Lotto 4: appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Goito n.30;
 - Lotto 5: locale rimessa/accessorio posto in Livorno, Viale Cassa di Risparmio n.51;
- In data 22/04/2024 sono iniziati gli accertamenti di natura ipo-catastale;
- In data 02/05/2024 e 10/05/2024 è stata trasmessa al Comune di Livorno la richiesta di accesso agli atti per l'acquisizione delle pratiche edilizie che hanno interessato i 5 lotti;
- In data 03/06/2024 presso il Comune di Livorno sono state acquisite le pratiche edilizie che hanno interessato i 5 lotti;
- In data 06/06/2024 a mezzo posta elettronica certificata è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate se sugli immobili oggetto di esecuzione esistono o meno contratti di locazione o comodato in corso validità;



- In riferimento al punto di cui sopra, l'Agenzia delle Entrate, fatta eccezione per il lotto 3, ha evaso completamente la richiesta in data 21/08/2024;
- Nei mesi di aprile e maggio u.s. per ciascun lotto è stata richiesta agli amministratori condominiali, la situazione contabile condominiale;
- In data 28/06/2024 è stato richiesto al sottoscritto un supplemento alla perizia (rif. determinazione indennità di occupazione per il lotto 2);
- A causa di una errata utilizzazione della cantina (pertinenza dell'appartamento del lotto 3) da parte di un altro soggetto estraneo alla procedura, i rilievi degli immobili si sono conclusi in data 26/07/2024;
- A seguito delle indagini di natura catastale iniziate in data 22/05/2024, in data 17/06/2024 L'Agenzia delle Entrate ha confermato che la planimetria catastale di cui al lotto 5 non esiste nei loro archivi;
- In data 01/07/2024 ha richiesto alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione ad adeguare la predetta situazione catastale;
- In data 05/08/2024 Il Giudice ha autorizzato il sottoscritto ad adeguare la situazione catastale relativa al lotto 5;
- In data 05/08/2024 al sottoscritto veniva concessa una proroga di 60 giorni per il deposito della perizia estimativa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 99,00 oltre circa mq 4,40 di balcone e circa mq 3,75 di veranda.

Il locale accessorio al piano seminterrato si presenta in medio stato conservativo, privo di rifiniture. E' presente il solo impianto elettrico. Ha una superficie lorda di circa mq 2,85.

Per una descrizione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato nella presente relazione, rimandiamo alla visione dell'allegata documentazione fotografica, all'allegato elaborato grafico ed alle planimetrie catastali.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale a comune, parti a comune su tre lati, proprietà XXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

Il locale accessorio al piano seminterrato confina con corridoio a comune, altra proprietà su due lati, salvo se altri.

DATI CATASTALI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 44, particella 1429, subalterno 28, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.123,29.

RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui il bene fa parte è avvenuta in forza di permesso di costruzione numero 213 rilasciato dal Comune di Livorno in data 30/05/1968. L'edificio è stato dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata dal Comune di Livorno in data 28/12/1970.

In data 20/10/1994 il Comune di Livorno ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, assunta al numero 86/49054.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si fa presente che rispetto allo stato legittimo ed in base alle vigenti normative di settore, il bene risulta sostanzialmente conforme fatta eccezione per alcuni errori di rappresentazione grafica, per il diverso dimensionamento della veranda, per lievi differenze in merito al dimensionamento di alcuni vani e per la diversità delle altezze utili interne.

Per la regolarizzazione del bene è quindi possibile depositare un accertamento di conformità in sanatoria od altro titolo equivalente il cui costo, comprensivo delle spese tecniche salvo adeguamenti e/o variazioni normative e regolamentari, è stimabile in € 2.500,00.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 15/08/2024 risultavano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione

Ipoteca volontaria del 28/04/2005, Registro Particolare 2406, Registro Generale 8784, Pubblico ufficiale ALFIERI FRANCESCO Repertorio 89684/29223 del 27/04/2005;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/02/2018, Registro Particolare 480, Registro Generale 3203, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 194/2018 del 17/02/2018;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/03/2018 , Registro Particolare 610, Registro Generale 3938, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA, Repertorio 808 del 09/02/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 08/11/2018, Registro Particolare 3202, Registro Generale 17623 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2234/2018 del 31/10/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 12/11/2018, Registro Particolare 3241, Registro Generale 17805, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1388/2018 del 07/11/2018;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO del 19/11/2019, Registro Particolare 12666, Registro Generale 18636, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 455/2019 del 15/10/2019;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/09/2020, Registro Particolare 8007, Registro Generale 11750 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1487/2020 del 09/06/2020;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2020, Registro Particolare 8514, Registro Generale 12756 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Livorno Repertorio 1618 del 08/07/2020.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

I dati del pignoramento corrispondono con quelli dell'immobile.

POSSESSO/DETTENZIONE

Al momento del sopralluogo (10/04/2024) il bene risultava occupato.

Dalla comunicazione pervenutami in data 21/08/2024 dall'Agenzia delle Entrate risulta che per il bene non esistono locazioni.

Per informazione risulta registrato un contratto di locazione al numero 10070 del 2009 serie 3 a favore di XXXXXXXXXXXXX per un canone annuo di € 7.200,00, scaduto il 31/10/2013.

STATO GIURIDICO DEL BENE

XXXXXXXXXXXXX piena proprietà.

CONDOMINIO

In data 23/04/2024 e 17/05/2024 l'amministratore pro tempore comunicava al sottoscritto quanto segue:

- Il bene fa parte di un condominio costituito denominato "CONDOMINIO VIA ROSMINI 2/10" - CF 80020650497;
- Il condominio fa parte di un Supercondominio VIA ROSMINI 2/10 - VIA OLEANDRI 5/13 che gestisce le aree a verde e gli spazi esterni a comune (compreso illuminazione e fognature orizzontali);
- Non ci sono vincoli gravanti sul condominio;
- Sono stati deliberati a fine anno 2023 interventi di riparazione alla guaina sulla terrazza di copertura atti ad eliminare infiltrazioni, ed il ripristino dei danni consequenziali; la spesa non è stata ancora richiesta ai condomini;
- Per quanto riguarda le quote condominiali ordinarie, l'importo annuo del bilancio preventivo in corso (alla data della comunicazione pervenutami) è di € 2.829,72 (€ 235,81 mensili) comprensivo di consumi acqua e riscaldamento (soggetti quindi a variazione sulla base delle abitudini del conduttore dell'u.i.);
- Alla data del 23/04/2024 risulta un debito di € 6.499,44 riconducibile alle quote condominiali maturate negli ultimi due anni.

VINCOLI

Alla data del 29/08/2024, sotto il profilo urbanistico il bene ricade all'interno del tessuto T3 del piano operativo, disciplinato dall'art. 107 delle norme tecniche di attuazione, gruppo edifici 5 del regolamento urbanistico disciplinato dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione, aree normative del regolamento urbanistico disciplinate dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

Il bene ricade in zona di rischio idraulico P. I. 1.

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo sismico.

ASPETTI FISCALI

La vendita è soggetta ad imposta di registro. L'immobile non possiede caratteristiche di lusso.

PRELAZIONE EX ART. 9 D.lgs. n.122/2005

Dagli accertamenti compiuti è risultato che non vi sono soggetti aventi prelazione.

VALORE DI MERCATO

Come criterio di valutazione è stata utilizzata una stima immobiliare secondo il MCA. Il *Market Comparison Approach* è il procedimento di stima che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita. Il confronto viene

effettuato su base multiparametrica. L'applicazione del MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

PARAMETRI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE

1. Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere raggugliati all'andamento dei mercati immobiliari e riferiti al momento della stima.
2. Tipo di superficie: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale, la superficie principale e quelle accessorie, quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;
3. Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli:
 - 1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;
 - 2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte;
 - 3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza;
 - 4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;
 - 5 = massimo/buono: le condizioni dell'unità immobiliari sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria, né tantomeno straordinaria.

4. Livello di piano (LIV)

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in aumento pari al 2% in caso di presenza di ascensore.

5. Tipologia (TIP) basata su 2 livelli:

- 1 = immobile con accesso a comune;
- 2 = immobile con accesso indipendente;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

6. Impianti (IMP): basata su 3 livelli:

- 1 = Appartamento senza riscaldamento;
- 2 = Appartamento con riscaldamento e/o condizionamento;
- 3 = Appartamento con riscaldamento ed altri impianti produttori di energia derivante da fonti rinnovabili;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

7. Servizi igienici (SERV):

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima un importo a forfait di € 6.000,00.

COMPARABILI

Prog.	Fonte Riferimento	Tipologia	Tipo valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	vendita del 19/02/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	normale	Via A. Rosmini n.2 Livorno
2	compravendita del 28/11/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	normale	Via A. Rosmini n.6 Livorno
3	compravendita del 25/10/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	normale	Via A. Rosmini n.6 Livorno

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

ANALISI E SCOMPOSIZIONE DEL PREZZO

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Prezzo totale	€ 190.000,00	€ 225.000,00	€ 200.000,00	
Superficie commerciale	Mq 88,80	Mq 104,65	Mq 90,36	Mq 102,75
Prezzo medio (€/mq)	€ 2.139,64	€ 2.150,02	€ 2.213,36	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili quindi pari a € 2.139,64 €/mq per tutti i comparabili.

Adottando i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

Otterremo i seguenti prezzi corretti:

Ambiente	prezzo	indice mercantile	prezzo corretto
vani principali	€ 2.139,64	1,00	€ 2.139,64
accessori	€ 2.139,64	0,35	€ 748,87
terrazze, portici, loggiati, balconi, etc.	€ 2.139,64	0,20	€ 427,93
veranda	€ 2.139,64	0,50	€ 1.069,82
corti esclusive e posti auto scoperti	€ 2.139,64	0,10	€ 213,96
corte con superficie eccedente la superficie principale	€ 2.139,64	0,02	€ 42,79

ANDAMENTO DI MERCATO

In base alle ricerche condotte su siti specializzati è stato possibile verificare l'andamento dei prezzi di mercato per immobili posti a Livorno ricadenti nell'area che comprende Via Antonio Rosmini Serbati.

CARATTERISTICA STATO DI MANUTENZIONE

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento. Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait. Lo stato di manutenzione tiene conto altresì dell'epoca di costruzione del fabbricato. Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato nella misura di €/mq 300,00 di superficie commerciale (determinata escludendo eventuali corti) per passare da un livello all'altro.

LIVELLO DI PIANO

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in aumento pari al 2% in caso di presenza di ascensore.

TIPOLOGIA

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

IMPIANTI

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

SERVIZI IGIENICI

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima una importo a forfait di € 6.000,00.

TABELLA DI VALUTAZIONE

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 190.000,00
DAT	data	26/07/2024	19/02/2024	-158	-1,440%	-€ 2.736,00
SP	superficie principale	99,00	86,10	12,90	€ 2.139,64	€ 27.601,36
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	4,40	1,50	2,90	€ 427,93	€ 1.241,00
SA	superficie accessori	2,85	3,00	-0,15	€ 748,87	-€ 112,33
SAV	superficie veranda	3,75	2,70	1,05	€ 1.069,82	€ 1.123,31
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 213,96	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 42,79	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	3	0	€ 300,00	€ 0,00
LIV	livello di piano	2	4	-2	2,00%	-€ 7.600,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	2	-1	€ 6.000,00	-€ 6.000,00
prezzo corretto						€ 203.517,33

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 2	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 225.000,00
DAT	data	26/07/2024	28/11/2023	-241	-3,470%	-€ 7.807,50
SP	superficie principale	99,00	96,45	2,55	€ 2.139,64	€ 5.456,08
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	4,40	1,80	2,60	€ 427,93	€ 1.112,62
SA	superficie accessori	2,85	16,40	-13,55	€ 748,87	-€ 10.147,19
SAV	superficie veranda	3,75	4,20	-0,45	€ 1.069,82	-€ 481,42
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 213,96	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 42,79	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	3	0	€ 300,00	€ 0,00
LIV	livello di piano	2	2	0	2,00%	€ 0,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 213.132,59

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 3	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 200.000,00
DAT	data	26/07/2024	25/10/2023	-275	-3,160%	-€ 6.320,00
SP	superficie principale	99,00	87,45	11,55	€ 2.139,64	€ 24.712,84
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	4,40	1,50	2,90	€ 427,93	€ 1.241,00
SA	superficie accessori	2,85	3,60	-0,75	€ 748,87	-€ 561,65
SAV	superficie veranda	3,75	2,70	1,05	€ 1.069,82	€ 1.123,31
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 213,96	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 42,79	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	3	0	€ 300,00	€ 0,00
LIV	livello di piano	2	2	0	2,00%	€ 0,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 220.195,50

Attraverso una media aritmetica emerge un valore medio unitario al mq di superficie commerciale del *subject* pari ad € 2.066,00 arrotondato ad € 2.065,00 ottenendo così:

Ambiente/Subject	superficie	costo unitario	coeff. Comp.	Valore*
Abitazione	99,00	€ 2.065,00	1,00	€ 204.435,00
balconi	4,40	€ 2.065,00	0,20	€ 1.817,20
veranda	3,75	€ 2.065,00	0,50	€ 3.871,88
locale di sgombero/ripostiglio	2,85	€ 2.065,00	0,35	€ 2.059,84
				€ 212.183,91

* valore di mercato del bene conforme sotto il profilo edilizio e catastale

VALORE DI MERCATO

Viste le irregolarità di natura edilizia/urbanistica e catastale, fatto salvo la pendenza condominiale comunicata, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad € 203.184,47 arrotondato ad **€ 203.200,00** (euro duecentotremiladuecento/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

VALORE BASE D'ASTA

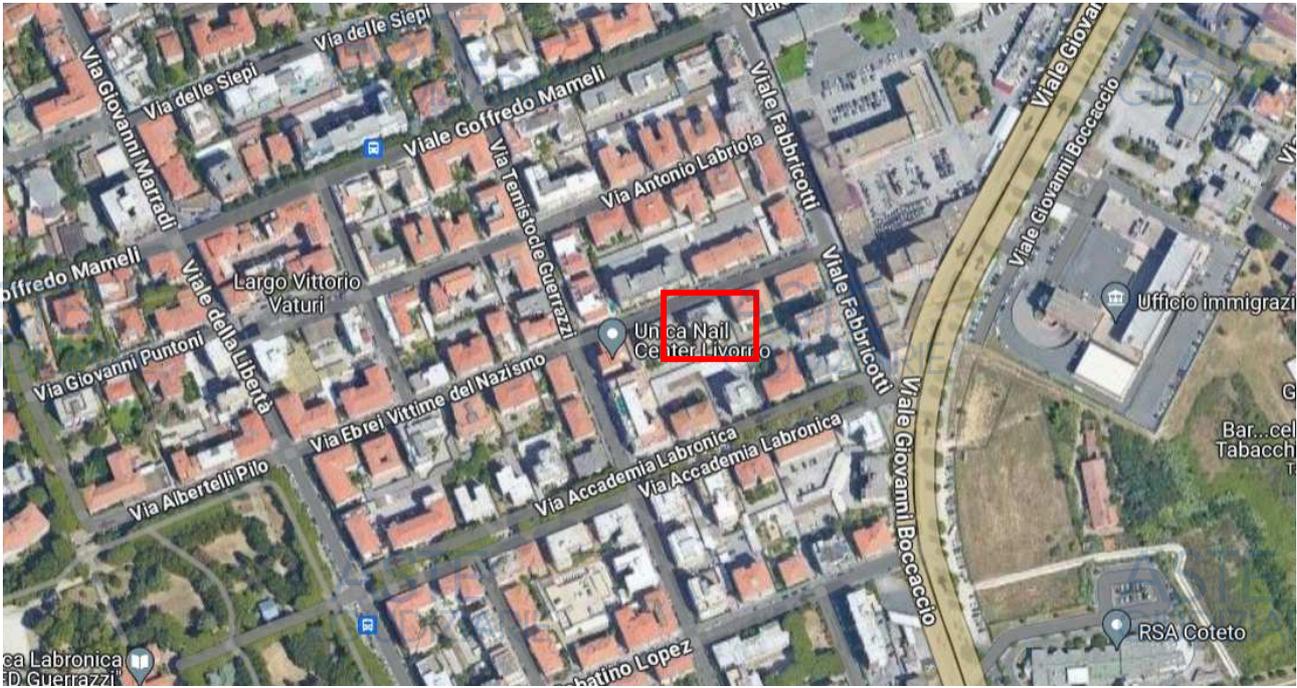
Per la determinazione del valore a base d'asta sono stati considerati alcuni aspetti di natura puramente commerciale. Generalmente in una trattativa privata l'acquirente può disporre di maggior tempo per il pagamento rispetto alle tempistiche stabilite per il versamento del prezzo in caso di acquisto all'asta. Il secondo aspetto è che normalmente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del valore a base d'asta. Nel caso specifico, viste le caratteristiche del bene in questione, il suo stato di conservazione e la sua appetibilità rispetto ad altri beni di segmento e tipologia simile, una decurtazione di circa il 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente. Pertanto il valore base d'asta dell'immobile è pari ad **€ 183.000,00** (euro centoottantatremila/00).



LOTTO 2

UBICAZIONE DEL BENE

Il bene in questione è posto in Livorno, Via Ebrei Vittime del Nazismo n.36, zona residenziale centrale caratterizzata da un tessuto urbanistico sostanzialmente omogeneo che vede la prevalente presenza di fabbricati condominiali. Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano nel raggio di circa 1 Km.



ubicazione – immagine tratta da google maps

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene consiste in:

1. appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale libero su quattro lati. L'accesso all'abitazione avviene dal civico 36 di Via Ebrei Vittime del Nazismo attraverso il vano scale a comune dotato di ascensore. L'unità immobiliare dispone di ingresso/disimpegno, cucina, ripostiglio, veranda, soggiorno, bagno, due camere e balcone.

Fanno altresì parte del bene le rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, esternamente il fabbricato di cui il bene fa parte versa sostanzialmente in normale stato di conservazione. Strutturalmente l'edificio è stato realizzato in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

Internamente l'abitazione si presenta sostanzialmente in medio stato manutentivo e dispone di un mediocre livello di rifinitura. La pavimentazione degli ambienti è in graniglia e ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno, fatta eccezione per la veranda in alluminio.

L'abitazione dispone di impianto elettrico ed idrico sanitario. E' assente l'impianto di riscaldamento.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 83,00 oltre circa mq 4,60 di balcone e circa mq 6,25 di veranda.

Per una descrizione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato nella presente relazione, rimandiamo alla visione dell'allegata documentazione fotografica, all'allegato elaborato grafico ed alle planimetrie catastali.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale a comune, parti a comune su due lati, XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

DATI CATASTALI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 41, particella 2129, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 823,75.

RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui il bene fa parte è avvenuta in forza di permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Livorno con deliberazione 57283 del 29/07/1957, successiva deliberazione 68197 del 09/09/1957, successiva deliberazione 86403 del 24/11/1958. Il fabbricato è stato autorizzato abitabile in data 23/05/1959 con provvedimento n.68.

Successivamente ai sensi della legge 47/85, il Comune di Livorno in data 06/03/1991 ha rilasciato l'autorizzazione in sanatoria assunta al numero 85/40809.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si fa presente che rispetto allo stato legittimo ed in base alle vigenti normative di settore, il bene risulta sostanzialmente conforme fatta eccezione per alcuni errori di rappresentazione grafica, per differenze in merito al dimensionamento di alcuni vani e per la diversità dell'altezza utile interna.

Per la regolarizzazione del bene è quindi possibile depositare un accertamento di conformità in sanatoria od altro titolo equivalente il cui costo, comprensivo delle spese tecniche salvo adeguamenti e/o variazioni normative e regolamentari, è stimabile in € 2.500,00.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 15/08/2024 risultavano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 06/06/2003 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 10156 Pubblico ufficiale TAMMA FRANCESCO PAOLO Repertorio 94754 del 30/05/2003, Annotazione n. 2417 del 19/05/2006 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

- Iscrizione

Ipoteca volontaria del 28/04/2005, Registro Particolare 2406, Registro Generale 8784, Pubblico ufficiale ALFIERI FRANCESCO Repertorio 89684/29223 del 27/04/2005;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/02/2018, Registro Particolare 480, Registro Generale 3203, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 194/2018 del 17/02/2018;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/03/2018 , Registro Particolare 610, Registro Generale 3938, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA, Repertorio 808 del 09/02/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 08/11/2018, Registro Particolare 3202, Registro Generale 17623 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2234/2018 del 31/10/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 12/11/2018, Registro Particolare 3241, Registro Generale 17805, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1388/2018 del 07/11/2018;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO del 19/11/2019, Registro Particolare 12666, Registro Generale 18636, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 455/2019 del 15/10/2019;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/09/2020, Registro Particolare 8007, Registro Generale 11750 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1487/2020 del 09/06/2020;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2020, Registro Particolare 8514, Registro Generale 12756 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Livorno Repertorio 1618 del 08/07/2020.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

I dati del pignoramento corrispondono con quelli dell'immobile.

POSSESSO/DETTENZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato.

Dalla comunicazione pervenutami in data 21/08/2024 dall'Agenzia delle Entrate risulta che per il bene non esistono locazioni.

Per informazione risulta registrato un contratto di locazione al numero 8828 del 1994 serie 3 a favore di XXXXXXXXXXXXX per un canone annuo di € 1.549,37, scaduto il 31/05/2012.

STATO GIURIDICO DEL BENE

XXXXXXXXXXXXX piena proprietà.

CONDOMINIO

In data 06/05/2024 e 17/05/2024 l'amministratore pro tempore comunicava al sottoscritto quanto segue:

- Il bene fa parte di un condominio costituito denominato "CONDOMINIO Via degli Ebrei 36" - CF 80017720493;
- Non esistono vincoli di natura condominiale e/o oneri gravanti;
- E' presente una delibera approvata dall'assemblea condominiale in data 12/09/2023 che modifica la delibera approvata in data 21/06/2023. Le spese deliberate sono state ripartite tra i vari condomini. A carico XXXXXXXXXXXX risultano pari ad € 948,00. Alla data del 17/05/2024 il predetto importo non risultava pagato XXXXXXXXXXXX;
- Per quanto riguarda le quote condominiali relative all'esercizio condominiale del 2024, alla data del 06/05/2024, XXXXXXXXXXXX aveva un debito pari ad € 2.482,00

VINCOLI

Alla data del 29/08/2024, sotto il profilo urbanistico il bene ricade all'interno del tessuto T1 del piano operativo, disciplinato dall'art. 105 delle norme tecniche di attuazione, gruppo edifici 5 del regolamento urbanistico disciplinato dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione, aree normative del regolamento urbanistico disciplinate dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

Il bene ricade in zona di rischio idraulico P. I. 1.

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo sismico.

ASPETTI FISCALI

La vendita è soggetta ad imposta di registro. L'immobile non possiede caratteristiche di lusso.

PRELAZIONE EX ART. 9 D.lgs. n.122/2005

Dagli accertamenti compiuti è risultato che non vi sono soggetti aventi prelazione.

VALORE DI MERCATO

Come criterio di valutazione è stata utilizzata una stima immobiliare secondo il MCA. Il *Market Comparison Approach* è il procedimento di stima che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione del MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

PARAMETRI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE

1. Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliari e riferiti al momento della stima.

2. Tipo di superficie: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale, la superficie principale e quelle accessorie, quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;

3. Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli:

1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;

2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte;

3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza;

4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;

5 = massimo/buono: le condizioni dell'unità immobiliari sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria, né tantomeno straordinaria.

4. Livello di piano (LIV)

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in aumento pari al 2% in caso di presenza di ascensore.

5. Tipologia (TIP) basata su 2 livelli:

1 = immobile con accesso a comune;

2 = immobile con accesso indipendente;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

6. Impianti (IMP): basata su 3 livelli:

1 = Appartamento senza riscaldamento;

2 = Appartamento con riscaldamento e/o condizionamento;

3 = Appartamento con riscaldamento ed altri impianti produttori di energia derivante da fonti rinnovabili;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

7. Servizi igienici (SERV):

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima una importo a forfait di € 6.000,00.

COMPARABILI

Prog.	Fonte Riferimento	Tipologia	Tipo valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	vendita del 07/11/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	normale	Via Ebrei V. d. N. n.33 Livorno
2	vendita del 04/05/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	normale	Viale Fabbricotti n.12 Livorno
3	compravendita del 30/05/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	discreto	Via Ebrei V. d. N. n.44 Livorno

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

ANALISI E SCOMPOSIZIONE DEL PREZZO

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Prezzo totale	€ 170.000,00	€ 240.000,00	€ 210.000,00	
Superficie commerciale	Mq 121,54	Mq 159,64	Mq 134,73	Mq 87,05
Prezzo medio (€/mq)	€ 1.398,72	€ 1.503,38	€ 1.558,67	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili quindi pari a € 1.398,72 €/mq per tutti i comparabili.

Adottando i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

Otterremo i seguenti prezzi corretti:

Ambiente	prezzo	indice mercantile	prezzo corretto
vani principali	€ 1.398,72	1,00	€ 1.398,72
accessori	€ 1.398,72	0,35	€ 489,55
terrazze, portici, loggiati, balconi, etc.	€ 1.398,72	0,20	€ 279,74
veranda	€ 1.398,72	0,50	€ 699,36
corti esclusive e posti auto scoperti	€ 1.398,72	0,10	€ 139,87
corte con superficie eccedente la superficie principale	€ 1.398,72	0,02	€ 27,97

ANDAMENTO DI MERCATO

In base alle ricerche condotte su siti specializzati è stato possibile verificare l'andamento dei prezzi di mercato per immobili posti a Livorno ricadenti nell'area che comprende Via Ebrei Vittime del Nazismo.

CARATTERISTICA STATO DI MANUTENZIONE

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento. Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait. Lo stato di manutenzione tiene conto altresì dell'epoca di costruzione del fabbricato. Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato nella misura di €/mq 300,00 di superficie commerciale (determinata escludendo eventuali corti) per passare da un livello all'altro.

LIVELLO DI PIANO

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in aumento pari al 2% in caso di presenza di ascensore.

TIPOLOGIA

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

IMPIANTI

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

SERVIZI IGIENICI

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima un importo a forfait di € 6.000,00.

TABELLA DI VALUTAZIONE

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 170.000,00
DAT	data	26/07/2024	07/11/2023	-262	6,330%	€ 10.761,00
SP	superficie principale	83,00	103,15	-20,15	€ 1.398,72	-€ 28.184,21
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	4,60	5,65	-1,05	€ 279,74	-€ 293,73
SA	superficie accessori	0,00	41,65	-41,65	€ 489,55	-€ 20.389,76
SAV	superficie veranda	6,25	5,35	0,90	€ 699,36	€ 629,42
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 139,87	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 27,97	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	2,5	2,5	0	€ 300,00	€ 0,00
LIV	livello di piano	1	2	-1	-2,00%	€ 3.400,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	1	2	-1	5,00%	-€ 8.500,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 127.422,73

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 2	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 240.000,00
DAT	data	26/07/2024	04/05/2023	-449	3,740%	€ 8.976,00
SP	superficie principale	83,00	144,15	-61,15	€ 1.398,72	-€ 85.531,73
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	4,60	33,20	-28,60	€ 279,74	-€ 8.000,56
SA	superficie accessori	0,00	16,70	-16,70	€ 489,55	-€ 8.175,49
SAV	superficie veranda	6,25	6,00	0,25	€ 699,36	€ 174,84
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 139,87	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 27,97	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	2,5	2,5	0	€ 300,00	€ 0,00
LIV	livello di piano	1	0	1	2,00%	€ 4.800,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	1	2	-1	5,00%	-€ 12.000,00
SERV	servizi igienici	1	2	-1	€ 6.000,00	-€ 6.000,00
prezzo corretto						€ 134.243,06

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 3	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 210.000,00
DAT	data	26/07/2024	30/05/2023	-423	3,740%	€ 7.854,00
SP	superficie principale	83,00	120,40	-37,40	€ 1.398,72	-€ 52.312,13
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	4,60	11,35	-6,75	€ 279,74	-€ 1.888,25
SA	superficie accessori	0,00	34,45	-34,45	€ 489,55	-€ 16.865,00
SAV	superficie veranda	6,25	0,00	6,25	€ 699,36	€ 4.371,00
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 139,87	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 27,97	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	2,5	3	-0,5	€ 300,00	-€ 20.209,50
LIV	livello di piano	1	2	-1	-2,00%	€ 4.200,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	1	2	-1	5,00%	-€ 10.500,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 124.650,13

Attraverso una media aritmetica emerge un valore medio unitario al mq di superficie commerciale del *subject* pari ad € 1.479,29 arrotondato ad € 1.480,00 ottenendo così:

Ambiente/Subject	superficie	costo unitario	coeff. Comp.	Valore*
Abitazione	83,00	€ 1.480,00	1,00	€ 122.840,00
balconi	4,60	€ 1.480,00	0,20	€ 1.361,60
veranda	6,25	€ 1.480,00	0,50	€ 4.625,00
				€ 128.826,60

* valore di mercato del bene conforme sotto il profilo edilizio e catastale

VALORE DI MERCATO

Viste le irregolarità di natura edilizia/urbanistica e catastale, fatto salvo la pendenza condominiale comunicata, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad € 122.896,60 arrotondato ad **€ 123.000,00** (euro centoventitremila/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

VALORE BASE D'ASTA

Per la determinazione del valore a base d'asta sono stati considerati alcuni aspetti di natura puramente commerciale. Generalmente in una trattativa privata l'acquirente può disporre di maggior tempo per il pagamento rispetto alle tempistiche stabilite per il versamento del prezzo in caso di acquisto all'asta. Il secondo aspetto è che normalmente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del valore a base d'asta. Nel caso specifico, viste le caratteristiche del bene in questione, il suo stato di conservazione e la sua appetibilità rispetto ad altri beni di segmento e tipologia simile, una decurtazione di circa il 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente. Pertanto il valore base d'asta dell'immobile è pari ad **€ 111.000,00** (euro centoundicimila/00).

DETERMINAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per la determinazione dell'indennità di occupazione è stata condotta una approfondita indagine di mercato confrontata con i valori medi pubblicati dall'agenzia delle entrate e con i valori medi pubblicati su siti immobiliari specializzati. Il parametro tecnico-economico espresso in €/mq/lordi/mese emerso è stato successivamente *"corretto"* in relazione delle caratteristiche dell'immobile in questione (dotazioni impianti, rifiniture, stato di manutenzione, etc.).

L'arco temporale esaminato è quello compreso tra il giorno 01/07/2021 ed il 31/07/2024.

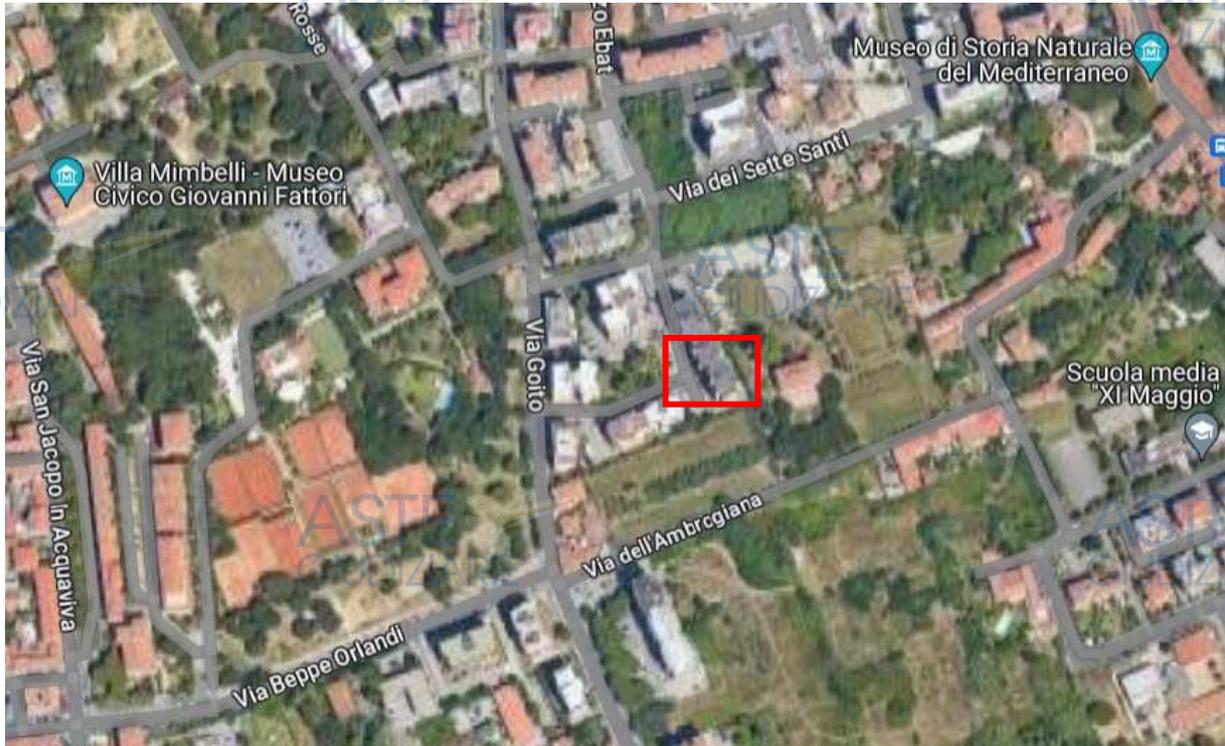
Dall'elaborazione dei calcoli (vedere tabella sottostante) risulta quindi che l'indennità di occupazione dovuta per tale arco temporale è pari ad € 16.301,33 (euro sedicimilatrecentouno/33).

mese e anno	superficie commerciale	locazione €/mq	coefficiente correzione	locazione mensile
lug-21	87,05	8,78 €	55,00%	420,36 €
ago-21	87,05	8,78 €	55,00%	420,36 €
set-21	87,05	8,78 €	55,00%	420,36 €
ott-21	87,05	8,78 €	55,00%	420,36 €
nov-21	87,05	8,78 €	55,00%	420,36 €
dic-21	87,05	8,78 €	55,00%	420,36 €
gen-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
feb-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
mar-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
apr-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
mag-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
giu-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
lug-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
ago-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
set-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
ott-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
nov-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
dic-22	87,05	8,95 €	55,00%	428,50 €
gen-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
feb-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
mar-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
apr-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
mag-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
giu-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
lug-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
ago-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
set-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
ott-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
nov-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
dic-23	87,05	9,20 €	55,00%	440,47 €
gen-24	87,05	10,00 €	55,00%	478,78 €
feb-24	87,05	10,00 €	55,00%	478,78 €
mar-24	87,05	10,00 €	55,00%	478,78 €
apr-24	87,05	10,00 €	55,00%	478,78 €
mag-24	87,05	10,00 €	55,00%	478,78 €
giu-24	87,05	10,00 €	55,00%	478,78 €
lug-24	87,05	10,00 €	55,00%	478,78 €
Totale				16.301,33 €

LOTTO 3

UBICAZIONE DEL BENE

Il bene in questione è posto in Livorno, Via Goito n.53/b, zona residenziale a sud/ovest rispetto al centro cittadino. L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico sostanzialmente omogeneo che vede la prevalente presenza di fabbricati condominiali. Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano nel raggio di circa 1 Km.



ubicazione – immagine tratta da google maps

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene consiste in:

1. appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un più esteso fabbricato condominiale libero su quattro lati. L'accesso all'abitazione avviene dal civico 53/b di Via Goito attraverso il vano scale a comune dotato di ascensore. L'unità immobiliare dispone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e balcone, oltre un locale di sgombero/ripostiglio al piano seminterrato.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, esternamente il fabbricato di cui il bene fa parte versa sostanzialmente in buono stato di conservazione. Strutturalmente l'edificio è stato realizzato in cemento armato con tamponamenti in laterizio, intonacati e tinteggiati.

Internamente l'abitazione si presenta sostanzialmente in normale stato manutentivo e dispone di un accettabile livello di rifinitura. La pavimentazione degli ambienti è gres/ceramico e in marmette, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno.

L'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 106,00 oltre circa mq 8,80 di balcone.

Il locale accessorio al piano seminterrato si presenta in medio stato conservativo, privo di rifiniture. E' presente il solo impianto elettrico. Ha una superficie lorda di circa mq 8,20.

Per una descrizione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato nella presente relazione, rimandiamo alla visione dell'allegata documentazione fotografica, all'allegato elaborato grafico ed alle planimetrie catastali.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale a comune, parti a comune su più lati, XXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

Il locale accessorio al piano seminterrato confina con corridoio a comune, terrapieno, salvo se altri.

DATI CATASTALI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 41, particella 1300, subalterno 43, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 748,86.

RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui il bene fa parte è avvenuta in forza di licenza edilizia numero 9 rilasciata dal Comune di Livorno in data 02/01/1968. L'edificio è stato dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata dal Comune di Livorno in data 08/06/1970.

Per opere di natura condominiale in data 05/02/2021 è stata depositata un CILA asseverata assunta al numero di pratica 193/2021 ed in data 13/04/2022 è stata depositata un CILAS superbonus assunta al numero di pratica 929/2022.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si fa presente che rispetto allo stato legittimo ed in base alle vigenti normative di settore, l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad altri errori di rappresentazione grafica e differenze in merito al dimensionamento di alcuni vani. Il locale accessorio attualmente ha una larghezza inferiore allo stato legittimo oltre a presentare errori di rappresentazione grafica.

Per la regolarizzazione del bene è quindi possibile depositare una accertamento di conformità in sanatoria od altro titolo equivalente il cui costo, comprensivo delle spese tecniche salvo adeguamenti e/o variazioni normative e regolamentari, è stimabile in € 3.500,00.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 15/08/2024 risultavano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione

Ipoteca volontaria del 28/04/2005, Registro Particolare 2406, Registro Generale 8784, Pubblico ufficiale ALFIERI FRANCESCO Repertorio 89684/29223 del 27/04/2005;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/02/2018, Registro Particolare 480, Registro Generale 3203, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 194/2018 del 17/02/2018;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/03/2018 , Registro Particolare 610, Registro Generale 3938, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA, Repertorio 808 del 09/02/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 08/11/2018, Registro Particolare 3202, Registro Generale 17623 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2234/2018 del 31/10/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 12/11/2018, Registro Particolare 3241, Registro Generale 17805, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1388/2018 del 07/11/2018;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO del 19/11/2019, Registro Particolare 12666, Registro Generale 18636, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 455/2019 del 15/10/2019;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/09/2020, Registro Particolare 8007, Registro Generale 11750 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1487/2020 del 09/06/2020;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2020, Registro Particolare 8514, Registro Generale 12756 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Livorno Repertorio 1618 del 08/07/2020.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

I dati del pignoramento corrispondono con quelli dell'immobile.

POSSESSO/DETTENZIONE

Al momento del sopralluogo (16/04/2024) il bene risultava occupato.

Con nota trasmessa al sottoscritto in data 21/06/2024, l'Agenzia delle Entrate informava che per il bene questione risulta un contratto di locazione registrato in data 17/05/1994 al numero 4207 serie 3 a favore di

XXXXXXXXXXXX con decorrenza 01/05/1994 e fino al 30/04/1998 per un canone annuo di € 1.678,48. Il contratto non risulta mai essere stato prorogato ma la XXXXXXXXXXXX risulta ancora residente presso l'immobile in questione.

STATO GIURIDICO DEL BENE

XXXXXXXXXXXX piena proprietà.

CONDOMINIO

In data 20/05/2024, 21/05/2024 e 26/09/2024 l'amministratore pro tempore comunicava al sottoscritto quanto segue:

- Il bene fa parte di un condominio costituito denominato "CONDOMINIO Via Goito n.53, 53/a e 53/b - CF 80008260491;
- Lavori straordinari sono stati deliberati in data 20/03/2024 per un importo a carico dell'esecutato pari ad € 107,98 (salvo conguaglio);
- Spese preventivo anno 2024 annue € 1.894,94 (salvo conguagli);
- Alla data del 26/09/2024 le spese scadute e non pagate negli ultimi due anni sono pari ad € 848,58.

VINCOLI

Alla data del 29/08/2024, sotto il profilo urbanistico il bene ricade all'interno del tessuto T2 del piano operativo, disciplinato dall'art. 106 delle norme tecniche di attuazione, gruppo edifici 5 del regolamento urbanistico disciplinato dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione, aree normative del regolamento urbanistico disciplinate dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

Il bene ricade in zona di rischio idraulico P. I. 1.

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo sismico.

ASPETTI FISCALI

La vendita è soggetta ad imposta di registro. L'immobile non possiede caratteristiche di lusso.

PRELAZIONE EX ART. 9 D.lgs. n.122/2005

Dagli accertamenti compiuti è risultato che non vi sono soggetti aventi prelazione.

VALORE DI MERCATO

Come criterio di valutazione è stata utilizzata una stima immobiliare secondo il MCA. Il *Market Comparison Approach* è il procedimento di stima che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione del MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi

di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

PARAMETRI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE

1. Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliari e riferiti al momento della stima.

2. Tipo di superficie: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale, la superficie principale e quelle accessorie, quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;

3. Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli:

1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;

2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte;

3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza;

4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;

5 = massimo/buono: le condizioni dell'unità immobiliari sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria, né tantomeno straordinaria.

4. Livello di piano (LIV)

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in aumento pari al 2% in caso di presenza di ascensore.

5. Tipologia (TIP) basata su 2 livelli:

1 = immobile con accesso a comune;

2 = immobile con accesso indipendente;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

6. Impianti (IMP): basata su 3 livelli:

1 = Appartamento senza riscaldamento;

2 = Appartamento con riscaldamento e/o condizionamento;

3 = Appartamento con riscaldamento ed altri impianti produttori di energia derivante da fonti rinnovabili;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

7. Servizi igienici (SERV):

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima un importo a forfait di € 6.000,00.

COMPARABILI

Prog.	Fonte Riferimento	Tipologia	Tipo valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	compravendita del 28/06/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Discreto	Via Goito n.55 Livorno
2	compravendita del 11/10/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Buono	Via Goito n.57 Livorno
3	Compravendita del 07/05/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Buono	Via Goito n.55 Livorno

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

ANALISI E SCOMPOSIZIONE DEL PREZZO

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Prezzo totale	€ 207.500,00	€ 310.000,00	€ 237.000,00	
Superficie commerciale	Mq 91,40	Mq 128,94	Mq 99,98	Mq 110,63
Prezzo medio (€/mq)	€ 2.270,24	€ 2.404,22	€ 2.370,47	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili quindi pari a € 2.270,24 €/mq per tutti i comparabili.

Adottando i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella commerciale principale.

Otterremo i seguenti prezzi corretti:

Ambiente	prezzo	indice mercantile	prezzo corretto
vani principali	€ 2.270,24	1,00	€ 2.270,24
accessori	€ 2.270,24	0,35	€ 794,58
terrazze, portici, loggiati, balconi, etc.	€ 2.270,24	0,20	€ 454,05
veranda	€ 2.270,24	0,50	€ 1.135,12
corti esclusive e posti auto scoperti	€ 2.270,24	0,10	€ 227,02
corte con superficie eccedente la superficie principale	€ 2.270,24	0,02	€ 45,40

ANDAMENTO DI MERCATO

In base alle ricerche condotte su siti specializzati è stato possibile verificare l'andamento dei prezzi di mercato per immobili posti a Livorno ricadente nell'area che comprende Via Goito.

CARATTERISTICA STATO DI MANUTENZIONE

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento.

Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait.

Lo stato di manutenzione tiene conto altresì dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato nella misura di €/mq 300,00 di superficie commerciale (determinata escludendo eventuali corti) per passare da un livello all'altro.

LIVELLO DI PIANO

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore viene applicato una percentuale in aumento pari al 2% in caso di presenza di ascensore.

TIPOLOGIA

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

IMPIANTI

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

SERVIZI IGIENICI

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima una importo a forfait di € 6.000,00.

TABELLA DI VALUTAZIONE

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 207.500,00
DAT	data	26/07/2024	28/06/2023	-394	3,27%	€ 6.785,25
SP	superficie principale	106,00	86,50	19,50	€ 2.270,24	€ 44.269,68
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	8,80	11,50	-2,70	€ 454,05	-€ 1.225,94
SA	superficie accessori	8,20	0,00	8,20	€ 794,58	€ 6.515,56
SAV	superficie veranda	0,00	5,20	-5,20	€ 1.135,12	-€ 5.902,62
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 227,02	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 45,40	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3,5	3,5	0	€ 300,00	€ 0,00
LIV	livello di piano	2	1	1	2,00%	€ 4.150,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 262.091,93

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 2	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 310.000,00
DAT	data	26/07/2024	11/10/2023	-289	4,29%	€ 13.299,00
SP	superficie principale	106,00	118,50	-12,50	€ 2.270,24	-€ 28.378,00
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	8,80	7,60	1,20	€ 454,05	€ 544,86
SA	superficie accessori	8,20	18,20	-10,00	€ 794,58	-€ 7.945,80
SAV	superficie veranda	0,00	5,10	-5,10	€ 1.135,12	-€ 5.789,11
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 227,02	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 45,40	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3,5	4	-0,5	€ 300,00	-€ 19.341,00
LIV	livello di piano	2	2	0	2,00%	€ 0,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	2	-1	€ 6.000,00	-€ 6.000,00
prezzo corretto						€ 256.389,95

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 3	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 237.000,00
DAT	data	26/07/2024	07/05/2024	-80	2,46%	€ 5.830,20
SP	superficie principale	106,00	98,00	8,00	€ 2.270,24	€ 18.161,92
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	8,80	9,90	-1,10	€ 454,05	-€ 499,46
SA	superficie accessori	8,20	0,00	8,20	€ 794,58	€ 6.515,56
SAV	superficie veranda	0,00	0,00	0,00	€ 1.135,12	€ 0,00
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 227,02	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 45,40	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3,5	4	-0,5	€ 300,00	-€ 14.997,00
LIV	livello di piano	2	9	-7	2,00%	-€ 33.180,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 218.831,22

Scartando il prezzo corretto del terzo comparabile, disallineato rispetto al primo e secondo, attraverso una media aritmetica tra i restanti due comparabili emerge un valore medio unitario al mq di superficie commerciale del *subject* pari ad € 2.343,32 arrotondato ad € 2.345,00 ottenendo così:

Ambiente/Subject	superficie	costo unitario	coeff. Comp.	Valore*
Abitazione	106,00	€ 2.345,00	1,00	€ 248.570,00
balconi	8,80	€ 2.345,00	0,20	€ 4.127,20
locale di sgombero/ripostiglio	8,20	€ 2.345,00	0,35	€ 6.730,15
				€ 259.427,35

* valore di mercato del bene conforme sotto il profilo edilizio e catastale

VALORE DI MERCATO

Viste le irregolarità di natura edilizia/urbanistica, fatto salvo la pendenza condominiale comunicata, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad € 255.078,77 arrotondato ad **€ 255.000,00** (euro duecentocinquantacinquemila/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

VALORE BASE D'ASTA

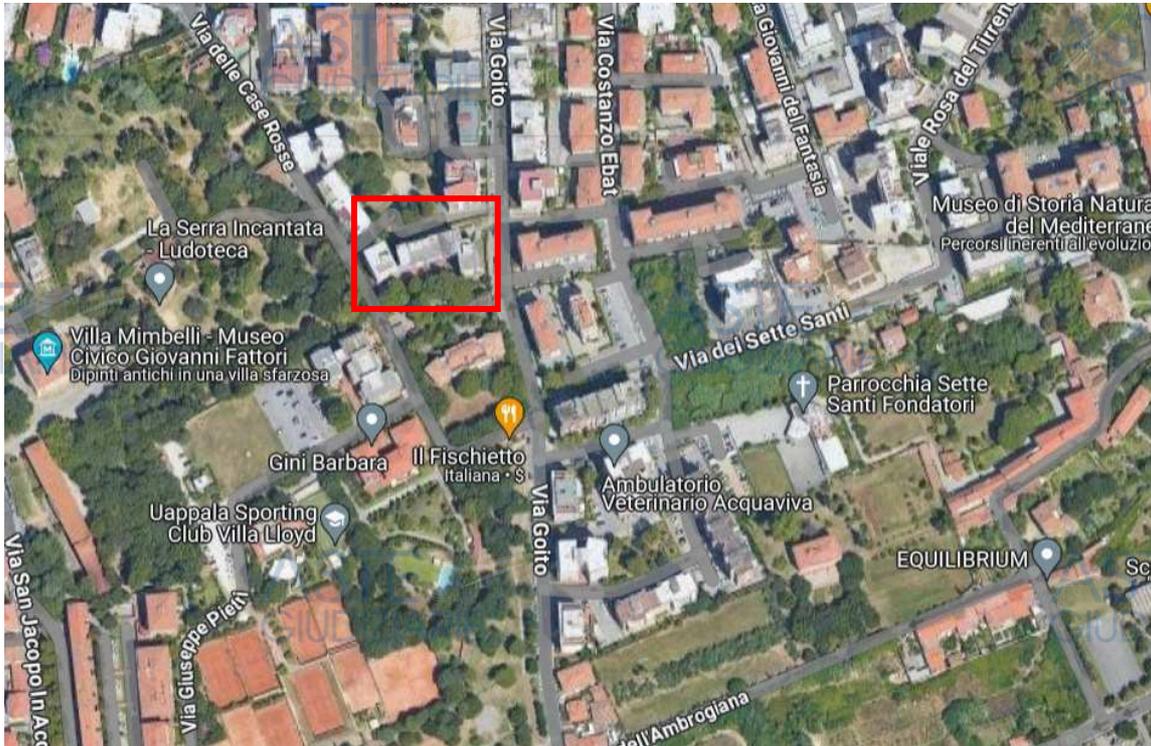
Per la determinazione del valore a base d'asta sono stati considerati alcuni aspetti di natura puramente commerciale. Generalmente in una trattativa privata l'acquirente può disporre di maggior tempo per il pagamento rispetto alle tempistiche stabilite per il versamento del prezzo in caso di acquisto all'asta. Il secondo aspetto è che normalmente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del valore a base d'asta. Nel caso specifico, viste le caratteristiche del bene in questione, il suo stato di conservazione e la sua appetibilità rispetto ad altri beni di segmento e tipologia simile, una decurtazione di circa il 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente. Pertanto il valore base d'asta dell'immobile è pari ad **€ 230.000,00** (euro duecentotrentamila/00).



LOTTO 4

UBICAZIONE DEL BENE

Il bene in questione è posto in Livorno, Via Goito n.30, zona residenziale a sud/ovest rispetto al centro cittadino. L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico sostanzialmente omogeneo che vede la prevalente presenza di fabbricati condominiali. Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano nel raggio di circa 1 Km.



ubicazione – immagine tratta da google maps

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene consiste in:

1. appartamento per civile abitazione posto al sesto piano di un più esteso fabbricato condominiale libero su tutti i lati. L'accesso all'abitazione avviene dal civico 30 di Via Goito attraverso il vano scale a comune dotato di ascensore. L'unità immobiliare dispone di ingresso, soggiorno, due disimpegni, bagno, due camere, cucina, ripostiglio, tinello, tre balconi, oltre un locale ripostiglio al piano seminterrato.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, esternamente il fabbricato di cui il bene fa parte versa sostanzialmente in normale stato di conservazione. Strutturalmente l'edificio è stato realizzato in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

Internamente l'abitazione si presenta sostanzialmente in normale stato manutentivo e dispone di un normale livello di rifinitura. La pavimentazione degli ambienti è in gres/ceramico e parquet in legno, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno.

L'abitazione dispone di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq 118,00 oltre circa mq 26,05 di balcone.

Il locale accessorio al piano seminterrato si presenta in normale stato conservativo. E' presente il solo impianto elettrico. Ha una superficie lorda di circa mq 13,65.

Per una descrizione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato nella presente relazione, rimandiamo alla visione dell'allegata documentazione fotografica, all'allegato elaborato grafico ed alle planimetrie catastali.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale a comune, parti a comune su più lati, proprietà XXXXXXXXXXXX salvo se altri.

Il locale accessorio al piano seminterrato confina con corridoio a comune, vano scale a comune, salvo se altri.

DATI CATASTALI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 39, particella 501, subalterno 13, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 1.229,17.

RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui il bene fa parte è avvenuta in forza di permesso di costruzione numero 518 rilasciato dal Comune di Livorno in data 18/11/1961. L'edificio è stato dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata dal Comune di Livorno in data 09/07/1963.

In data 03/08/2022 è stata depositata la certificazione di conformità art. 13 sexies del regolamento urbanistico, pratica assunta al numero 249/2022, protocollo 098806.

In data 24/11/2022 è stata depositata una CILAS Superbonus assunta al numero di pratica 3300/2022.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si fa presente che rispetto allo stato legittimo ed in base alle vigenti normative di settore, l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad altri errori di rappresentazione grafica e differenze in merito al dimensionamento di alcuni vani. Lo stato legittimo del locale accessorio non risulta materialmente delimitato.

Per la regolarizzazione del bene è quindi possibile depositare un accertamento di conformità in sanatoria od altro titolo equivalente il cui costo, comprensivo delle spese tecniche salvo adeguamenti e/o variazioni normative e regolamentari, è stimabile in € 3.500,00.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 15/08/2024 risultavano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione

Ipoteca volontaria del 28/04/2005, Registro Particolare 2406, Registro Generale 8784, Pubblico ufficiale ALFIERI FRANCESCO Repertorio 89684/29223 del 27/04/2005;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/02/2018, Registro Particolare 480, Registro Generale 3203, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 194/2018 del 17/02/2018;

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/03/2018 , Registro Particolare 610, Registro Generale 3938, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA, Repertorio 808 del 09/02/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 08/11/2018, Registro Particolare 3202, Registro Generale 17623 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2234/2018 del 31/10/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 12/11/2018, Registro Particolare 3241, Registro Generale 17805, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1388/2018 del 07/11/2018;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO del 19/11/2019, Registro Particolare 12666, Registro Generale 18636, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 455/2019 del 15/10/2019;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/09/2020, Registro Particolare 8007, Registro Generale 11750 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1487/2020 del 09/06/2020;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2020, Registro Particolare 8514, Registro Generale 12756 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Livorno Repertorio 1618 del 08/07/2020.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

I dati del pignoramento corrispondono con quelli dell'immobile.

POSSESSO/DETTENZIONE

Al momento del sopralluogo (16/04/2024) il bene risultava libero.

A titolo informativo, si fa presente che con nota trasmessa al sottoscritto in data 21/08/2024, l'Agenzia delle Entrate informava che per il bene in oggetto risulta registrato un contratto di locazione al numero 240

del 2012 serie 3P (modello Siria) a favore di XXXXXXXXXXXX per un canone annuo di € 5.241,48 scaduto il 31/08/2015.



STATO GIURIDICO DEL BENE

XXXXXXXXXXXXX piena proprietà.

CONDOMINIO

In data 18/05/2024, 20/05/2024 e 04/09/2024 l'amministratore pro tempore comunicava al sottoscritto quanto segue:

- Il bene fa parte di un condominio costituito denominato "CONDOMINIO Via Goito n.30/32/34" - CF 80015810494;
- Non esistono vincoli di natura condominiale e/o gravami;
- L'importo annuo delle spese ammonta ad € 3.012,65;
- Le spese scadute non pagate ammontano ad € 5.724,00 salvo eventuale conguaglio da accertare alla chiusura del bilancio consuntivo del 30/04/2024.



VINCOLI

Alla data del 29/08/2024, sotto il profilo urbanistico il bene ricade all'interno del tessuto T2 del piano operativo, disciplinato dall'art. 106 delle norme tecniche di attuazione, gruppo edifici 5 del regolamento urbanistico disciplinato dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione, aree normative del regolamento urbanistico disciplinate dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

Il bene ricade in zona di rischio idraulico P. I. 1.

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo sismico.

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico.



ASPETTI FISCALI

La vendita è soggetta ad imposta di registro. L'immobile non possiede caratteristiche di lusso.

PRELAZIONE EX ART. 9 D.lgs. n.122/2005

Dagli accertamenti compiuti è risultato che non vi sono soggetti aventi prelazione.

VALORE DI MERCATO

Come criterio di valutazione è stata utilizzata una stima immobiliare secondo il MCA. Il *Market Comparison Approach* è il procedimento di stima che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione del MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi



di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

PARAMETRI DEL SEGMENTO IMMOBILIARE

1. Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliari e riferiti al momento della stima.

2. Tipo di superficie: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale, la superficie principale e quelle accessorie, quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;

3. Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli:

1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;

2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte;

3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza;

4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;

5 = massimo/buono: le condizioni dell'unità immobiliari sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria, né tantomeno straordinaria.

4. Livello di piano (LIV)

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in aumento pari al 2% in caso di presenza di ascensore.

5. Tipologia (TIP) basata su 2 livelli;

1 = immobile con accesso a comune;

2 = immobile con accesso indipendente;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale d'incremento pari al 5%.

6. Impianti (IMP): basata su 3 livelli:

1 = Appartamento senza riscaldamento;

2 = Appartamento con riscaldamento e/o condizionamento;

3 = Appartamento con riscaldamento ed altri impianti produttori di energia derivante da fonti rinnovabili;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale d'incremento pari al 5%.

7. Servizi igienici (SERV):

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima una importo a forfait di € 6.000,00.



COMPARABILI

Prog.	Fonte Riferimento	Tipologia	Tipo valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	compravendita del 28/06/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Discreto	Via Goito n.55 Livorno
2	compravendita del 11/10/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Buono	Via Goito n.57 Livorno
3	Compravendita del 07/05/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Buono	Via Goito n.55 Livorno

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

ANALISI E SCOMPOSIZIONE DEL PREZZO

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Prezzo totale	€ 207.500,00	€ 310.000,00	€ 237.000,00	
Superficie commerciale	Mq 91,40	Mq 128,94	Mq 99,98	Mq 127,99
Prezzo medio (€/mq)	€ 2.270,24	€ 2.404,22	€ 2.370,47	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili quindi pari a € 2.270,24 €/mq per tutti i comparabili.

Adottando i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

Otterremo i seguenti prezzi corretti:

Ambiente	prezzo	indice mercantile	prezzo corretto
vani principali	€ 2.270,24	1,00	€ 2.270,24
accessori	€ 2.270,24	0,35	€ 794,58
terrazze, portici, loggiati, balconi, etc.	€ 2.270,24	0,20	€ 454,05
veranda	€ 2.270,24	0,50	€ 1.135,12
corti esclusive e posti auto scoperti	€ 2.270,24	0,10	€ 227,02
corte con superficie eccedente la superficie principale	€ 2.270,24	0,02	€ 45,40

ANDAMENTO DI MERCATO

In base alle ricerche condotte su siti specializzati è stato possibile verificare l'andamento dei prezzi di mercato per immobili posti a Livorno all'interno dell'area che comprende Via Goito.

CARATTERISTICA STATO DI MANUTENZIONE

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento. Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait. Lo stato di manutenzione tiene conto altresì dell'epoca di costruzione del fabbricato. Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato nella misura di €/mq 300,00 di superficie commerciale (determinata escludendo eventuali corti) per passare da un livello all'altro.

LIVELLO DI PIANO

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore viene applicato una percentuale in aumento pari al 2% in caso di immobile con ascensore.

TIPOLOGIA

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

IMPIANTI

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

SERVIZI IGIENICI

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima una importo a forfait di € 6.000,00.

TABELLA DI VALUTAZIONE

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 207.500,00
DAT	data	26/07/2024	28/06/2023	-394	3,27%	€ 6.785,25
SP	superficie principale	118,00	86,50	31,50	€ 2.270,24	€ 71.512,56
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	26,05	11,50	14,55	€ 454,05	€ 6.606,43
SA	superficie accessori	13,65	0,00	13,65	€ 794,58	€ 10.846,02
SAV	superficie veranda	0,00	5,20	-5,20	€ 1.135,12	-€ 5.902,62
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 227,02	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 45,40	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	3,5	-0,5	€ 300,00	-€ 13.710,00
LIV	livello di piano	6	1	5	2,00%	€ 20.750,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 304.387,63

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 2	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 310.000,00
DAT	data	26/07/2024	11/10/2023	-289	4,29%	€ 13.299,00
SP	superficie principale	118,00	118,50	-0,50	€ 2.270,24	-€ 1.135,12
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	26,05	7,60	18,45	€ 454,05	€ 8.377,22
SA	superficie accessori	13,65	18,20	-4,55	€ 794,58	-€ 3.615,34
SAV	superficie veranda	0,00	5,10	-5,10	€ 1.135,12	-€ 5.789,11
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 227,02	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 45,40	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	4	-1	€ 300,00	-€ 38.682,00
LIV	livello di piano	6	2	4	2,00%	€ 24.800,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	2	-1	€ 6.000,00	-€ 6.000,00
prezzo corretto						€ 301.254,65

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 3	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 237.000,00
DAT	data	26/07/2024	07/05/2024	-80	2,46%	€ 5.830,20
SP	superficie principale	118,00	98,00	20,00	€ 2.270,24	€ 45.404,80
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	26,05	9,90	16,15	€ 454,05	€ 7.332,91
SA	superficie accessori	13,65	0,00	13,65	€ 794,58	€ 10.846,02
SAV	superficie veranda	0,00	0,00	0,00	€ 1.135,12	€ 0,00
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 227,02	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 45,40	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	4	-1	€ 300,00	-€ 29.994,00
LIV	livello di piano	6	9	-3	2,00%	-€ 14.220,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
prezzo corretto						€ 262.199,92

Scartando il prezzo corretto del terzo comparabile, disallineato rispetto al primo e secondo, attraverso una media aritmetica tra i restanti due comparabili emerge un valore medio unitario al mq di superficie commerciale del *subject* pari ad € 2.365,97 arrotondato ad € 2.365,00 ottenendo così:

Ambiente/Subject	superficie	costo unitario	coeff. Comp.	Valore*
Abitazione	118,00	€ 2.365,00	1,00	€ 279.070,00
balconi	26,05	€ 2.365,00	0,20	€ 12.321,65
locale di sgombero/ripostiglio	13,65	€ 2.365,00	0,35	€ 11.298,79
				€ 302.690,44

* valore di mercato del bene conforme sotto il profilo edilizio e catastale

VALORE DI MERCATO

Viste le irregolarità di natura edilizia/urbanistica e catastale, fatto salvo la pendenza condominiale comunicata, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad € 293.466,44 arrotondato ad **€ 293.500,00** (euro duecentonovantatremilacinquecento/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

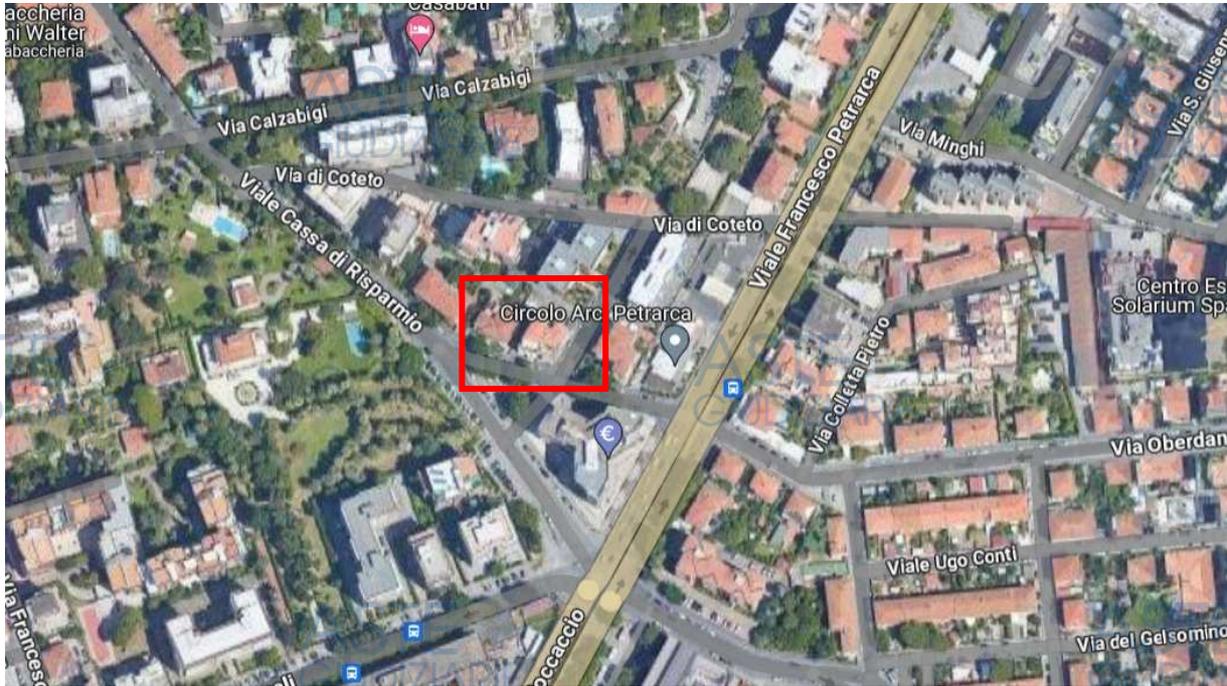
VALORE BASE D'ASTA

Per la determinazione del valore a base d'asta sono stati considerati alcuni aspetti di natura puramente commerciale. Generalmente in una trattativa privata l'acquirente può disporre di maggior tempo per il pagamento rispetto alle tempistiche stabilite per il versamento del prezzo in caso di acquisto all'asta. Il secondo aspetto è che normalmente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del valore a base d'asta. Nel caso specifico, viste le caratteristiche del bene in questione, il suo stato di conservazione e la sua appetibilità rispetto ad altri beni di segmento e tipologia simile, una decurtazione di circa il 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente. Pertanto il valore base d'asta dell'immobile è pari ad **€ 264.000,00** (euro duecentosessantaquattromila/00).

LOTTO 5

UBICAZIONE DEL BENE

Il bene in questione è posto in Livorno, Viale Cassa di Risparmio n.51, zona residenziale centrale. Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano nel raggio di circa 1 Km.



ubicazione – immagine tratta da google maps

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene consiste in:

1. Locale ad uso accessorio/rimessa al piano terra facente parte di un più esteso fabbricato condominiale. L'accesso avviene dal civico 51 di Viale Cassa di Risparmio attraverso un percorso a comune. L'unità immobiliare dispone di un unico vano.

Fanno altresì parte del bene le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e di uso comune come per legge.

Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, esternamente il fabbricato di cui il bene fa parte versa sostanzialmente in normale stato di conservazione. Strutturalmente l'edificio è stato realizzato in muratura. Internamente l'unità immobiliare si presenta sostanzialmente in mediocre stato manutentivo, privo di rifiniture e dispone del solo impianto elettrico.

L'infisso principale è metallico mentre la finestra è in legno.

Il locale ha una superficie lorda di circa mq 20,15.

Per una descrizione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato nella presente relazione, rimandiamo alla visione dell'allegata documentazione fotografica, all'allegato elaborato grafico ed alle planimetrie catastali.

CONFINI

L'immobile confina con corte a comune, Via Cassa di Risparmio, vano scale a comune, salvo se altri.

DATI CATASTALI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Alla data del 07/10/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 30, particella 758, subalterno 5, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita € 56,40.

RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

La costruzione del fabbricato di cui il bene fa parte è avvenuta in forza di permesso di costruzione rilasciato con deliberazione in data 11/10/1954, numero 60808. L'edificio è stato dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata dal Comune di Livorno in data 31/07/1955.

Dalla consultazione degli elaborati grafici forniti dal Comune di Livorno, risulta che il bene non risulta conforme.

Per la sua regolarizzazione è necessario il deposito di un permesso di costruire in sanatoria o altro titolo il cui costo, comprensivo di sanzioni e spese tecniche, salvo aggiornamenti normativi e regolamentari, è pari ad € 3.500,00.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 15/08/2024 risultavano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/02/2018, Registro Particolare 480, Registro Generale 3203, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 194/2018 del 17/02/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 08/11/2018, Registro Particolare 3202, Registro Generale 17623 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2234/2018 del 31/10/2018;

- Iscrizione

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 12/11/2018, Registro Particolare 3241, Registro Generale 17805, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1388/2018 del 07/11/2018;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO del 19/11/2019, Registro Particolare 12666, Registro Generale 18636, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 455/2019 del 15/10/2019;

- Trascrizione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/09/2020, Registro Particolare 8007, Registro Generale 11750 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1487/2020 del 09/06/2020;

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

I dati del pignoramento corrispondono con quelli dell'immobile.

POSSESSO/DETTENZIONE

Al momento del sopralluogo (20/05/2024) il bene risultava libero.

STATO GIURIDICO DEL BENE

XXXXXXXXXXXXX piena propriet .

CONDOMINIO

In data 28/05/2024 e 01/10/2024 l'amministratore pro tempore comunicava al sottoscritto quanto segue:

- Il bene fa parte di un condominio costituito denominato "CONDOMINIO Viale Cassa di Risparmio n.53" - CF 92012960495;
- Non esistono vincoli di natura condominiale e/o gravami;
- L'importo annuo delle spese ammonta ad € 42,72;
- Alla data del 28/05/2024, le spese condominiali scadute e non versate XXXXXXXXXXXXX ammontavano complessivamente ad € 472,09.

VINCOLI

Alla data del 29/08/2024, sotto il profilo urbanistico il bene ricade all'interno del tessuto T2 del piano operativo, disciplinato dall'art. 106 delle norme tecniche di attuazione, gruppo edifici 5 del regolamento urbanistico disciplinato dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione, aree normative del regolamento urbanistico disciplinate dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

Il bene ricade in zona di rischio idraulico P. I. 1.

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo sismico.

ASPETTI FISCALI

La vendita   soggetta ad imposta di registro. L'immobile non possiede caratteristiche di lusso.

PRELAZIONE EX ART. 9 D.lgs. n.122/2005

Dagli accertamenti compiuti   risultato che non vi sono soggetti aventi prelazione.

VALORE DI MERCATO

Come criterio di valutazione   stata utilizzata una stima immobiliare monoparametrica per comparazione diretta applicando esclusivamente un coefficiente di correzione vista la differenza tra lo stato di conservazione del *subject* (mediocre) e quello dei comparabili (normale). Come parametro tecnico economico   stata utilizzata la superficie catastale totale.

COMPARABILI

Prog.	Fonte Riferimento	Tipologia	Tipo valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	compravendita del 29/01/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Non residenziale	normale	Viale Cassa di Risparmio n.44 Livorno
2	vendita del 20/02/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Non residenziale	normale	Via di Coteto n.1 Livorno
3	compravendita del 17/07/2023	Atto notarile	Cifra dichiarata	Non residenziale	normale	Via Calzabigi n.144 Livorno

ANALISI E SCOMPOSIZIONE DEL PREZZO

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Prezzo totale	€ 20.000,00	€ 40.000,00	€ 26.000,00	
Superficie commerciale	Mq 17,00	Mq 28,00	Mq 19,00	Mq 20,00
Prezzo medio (€/mq)	€ 1.176,47	€ 1.428,57	€ 1.368,42	

Attraverso una media aritmetica emerge un valore medio unitario al mq pari ad € 1.324,48 arrotondato ad € 1.325,00 ottenendo così:

Subject	Superficie commerciale	Costo unitario €/mq	Aggiustamento	Valore di mercato*
A	Mq 20,00	€ 1.325,00	0,80	€ 21.200,00

* valore di mercato del bene conforme sotto il profilo edilizio e catastale

VALORE DI MERCATO

Viste le irregolarità di natura edilizia/urbanistica, fatto salvo la pendenza condominiale comunicata, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad € 17.227,91 arrotondato ad **€ 17.250,00** (euro diciassettemiladuecentocinquanta/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

VALORE BASE D'ASTA

Per la determinazione del valore a base d'asta sono stati considerati alcuni aspetti di natura puramente commerciale. Generalmente in una trattativa privata l'acquirente può disporre di maggior tempo per il pagamento rispetto alle tempistiche stabilite per il versamento del prezzo in caso di acquisto all'asta. Il secondo aspetto è che normalmente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire documentazione che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una

prassi corretta per la determinazione del valore a base d'asta. Nel caso specifico, viste le caratteristiche del bene in questione, il suo stato di conservazione e la sua appetibilità rispetto ad altri beni di segmento e tipologia simile, una decurtazione di circa il 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente. Pertanto il valore base d'asta dell'immobile è pari ad **€ 15.500,00** (euro quindicimilacinquecento/00).

LIMITI E ASSUNZIONI - PRECISAZIONI - DISCLAIMER: Per la suddetta relazione e per le valutazioni non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n.46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ed ii. e loro corretto funzionamento;
- Soddisfacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n.10/91 e successive mm. ed ii.;
- Soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ed ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione e/o ristrutturazione;
- Rilevamenti e verifiche edilizie/urbanistiche e catastali sulle aree, pertinenze e manufatti ad uso comune;
- Distanze regolamentari dei fabbricati dai confini di proprietà, di zona e dalle pareti finestrate;
- Conformità in merito alla legge 13/89, D.M. n.236/89, D.P.G.R. 41/R/09 e successive mm. ed ii (abbattimento barriere architettoniche).

I valori, quindi, si riferiscono ai beni ipotizzando che la loro costruzione sia avvenuta nel rispetto delle suddette normative, vincoli e regolamenti.

I rilievi eseguiti per la determinazione delle superfici dei beni oggetto di stima sono stati svolti con le attuali tolleranze edilizie.

Inoltre, stante l'impossibilità di rilevare lo spessore delle murature confinanti le unità immobiliari, lo stesso è stato ipotizzato. Per tale motivo, quindi, le superfici indicate in perizia potrebbero divergere da quella effettiva. Ciò nonostante eventuali discrepanze, in virtù anche della metodologia estimativa adottata, non sono in grado di influire significativamente sui valori espressi.

VIMM 2019 – 00174

**valutatore
certificato norma
UNI 11558**



Cecina, 14 ottobre 2024

geometra Luca Lenza

Allegati:

- Documentazione fotografica di ciascun lotto;
- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali;
- Planimetrie dei beni oggetto di stima.

