

Geom. Alberto Ulivieri  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ES. IMM. N° 154/2022**

**Promossa da:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



\*\*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Emilia Grassi.

**Esperto stimatore:** Geom. Alberto Ulivieri.

**Custode:** Dott.ssa Martina Longobardi.

**Data prossima udienza:** 18 maggio 2023.

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

**Prospetto Riassuntivo:**

1) Continuità trascrizioni: all'attuale proprietario, XXXXXXXXXX, il bene è pervenuto con atto di compravendita del 28/01/2002 a rogito del Notaio XXXXXXXXXX, repertorio 9709, trascritto a Livorno il 01/02/2002 al n. 1094 del particolare, per acquisto fattone da XXXXXXXXXX, con il quale acquistava: *“in Comune di Livorno, Via De Larderel n. 63, piccolo appartamento posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale e composto da ingresso con piccolo angolo cottura, un locale multiuso, bagno w.c. e ripostiglio; confinante con detta via, vano scale condominiale, proprietà XXXXXXXX o aventi causa, salvo se altri.”*

Pervenne a XXXXXXXXXX per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXXXXXX e



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

XXXXXXXXX con atto di compravendita del 20/07/2001 a rogito del Notaio  
XXXXXXXXXXXX, repertorio n. 139, trascritto a Livorno il 24/07/2001 al n.  
6831 del particolare.

Per venne a XXXXXXXXXXXX con Decreto di Trasferimento del Tribunale  
di Livorno del 19/07/2000 rep. n. 677, contro XXXXXXXXXXXX, trascritto a  
Livorno in data 03/08/2000 al n. 7622 del particolare.

Per venne a XXXXXXXXXXXX per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXX, con  
atto di vendita del 20/01/1994 a rogito del Notaio XXXXXXXXX di  
Livorno, repertorio n. 20308, trascritto a Livorno in data 25/01/1994 al n.  
622 del particolare.

Per venne XXXXXXXXXXXX per acquisto, in maggiore consistenza della metà  
indivisa, da XXXXXXXXXXXX, con atto autenticato il 17/12/1975 da Notaio  
XXXXXXXXXXXX di Livorno, ivi trascritto il 27 successivo al n. 5286 del  
particolare. Per l'acquisto dell'altra metà indivisa, da XXXXXXXXXXXX  
con atto ricevuto il 23/06/1978 dal Notaio XXXXXXXXX di Livorno, ivi  
trascritto il 29 successivo al n. 4358 del particolare.

2) Abusi edilizi: il bene è sprovvisto dell'Autorizzazione di Abitabilità  
conseguente al condono edilizio. Lo stato di fatto del bene non è conforme  
all'elaborato grafico del condono edilizio. La difformità non è configurabile  
come abuso edilizio in carico al debitore.

3) Cause ostative alla vendita: nessuna.

4) Valore di stima: € 18.150,00 → Valore base asta € 15.000,00.

5) Descrizione sommaria: piena proprietà di una porzione di scantinato  
adibita ad abitazione, posta al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Comune di Livorno, Via De Larderel n. 63, composta da: ingresso nel quale è stato ricavato un piccolo angolo cottura, bagno, piccolo ripostiglio nel quale è stato installato un lavello da cucina, un vano plurioso (camera-soggiorno-pranzo) dotato di una piccola finestra/luce su Via De Larderel, il tutto come da rappresentazione grafica del rilievo eseguito al sopralluogo di accesso al bene.

*Confini:* Via De Larderel, vano scale condominiale, proprietà XXXXXXXXXXXX o aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

Al Catasto Fabbricati di detto Comune: al *Foglio 17 Particella 1442 Subalterno 9*, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 41 mq, rendita € 108,46.

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo il bene era occupato da terzi senza titolo, per cui da considerarsi libero.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Alberto Olivieri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 1119 dell'Albo Professionale, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte le ricerche necessarie all'individuazione del bene, redige la presente

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

allo scopo di far conoscere al giudice, la valutazione della consistenza patrimoniale del bene in esame.

#### **Premesso**

- che il procedimento di cui all'oggetto, riguarda il pignoramento immobiliare del 14/07/2022 repertorio 2980, trascritto a Livorno in data 07/09/2022 al n° 11462 del particolare, in favore della

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX;

- che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è attenuto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti, eseguendo l'aggiornamento ipotecario a nome dell'esecutato sino al 30/12/2022;
- che il sopralluogo all'immobile pignorato è avvenuto alla presenza del Custode, in data 05/12/2022;

**ciò premesso**

si redige di seguito la relazione dell'ausiliario che si articola nei seguenti paragrafi:

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- D.LGS N. 42/04
- STIMA DEL BENE
- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

122/2005

- ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## **RELAZIONE PERITALE**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

Trattasi di unica unità immobiliare costituente **Lotto Unico**.

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il bene in esame, è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, così come segue:

- **Foglio 17, particella 1442, subalterno 9, categoria A/4 di classe 2°, consistenza 2 vani, rendita € 108,46.**

*Intestazione catastale:*

- XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Si allegano: visura catastale (**allegato n° 1**), planimetria catastale (**allegato n° 2**), estratto di mappa (**allegato n° 3**).

La planimetria catastale in atti, risulta non conforme allo stato di fatto per l'errata rappresentazione grafica del ripostiglietto e per l'errata indicazione dell'altezza, per cui non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente, altresì è consigliabile la presentazione di una denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare (costo tecnico stimabile in € 500,00 + cipag 5% ed iva 22% oltre € 50,00 per diritti catastali).

Anche l'indicazione della superficie catastale in visura non è corretta in quanto la superficie lorda dell'unità immobiliare è pari a circa 33 mq.

L'unità immobiliare è stata originata con la variazione n° 3315 del

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

16/09/1977, per frazionamento della già esistente e più ampia abitazione sempre censita al subalterno 9 con scheda n° 12770100 e planimetria datata 29/01/1940 intestata alla XXXXXXXXXXXXXXXXX, Comune di Livorno  
Via De Larderel n. 8 piano seminterrato.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Trattasi di una porzione di scantinato adibita ad abitazione, posta al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Livorno, in Via De Larderel n. 63. La porzione immobiliare è posta a sinistra per chi dalla pubblica via guardi la facciata del fabbricato, risulta difatti visibile dall'esterno la finestrina del vano pluriuso. L'unità immobiliare è composta da: ingresso nel quale è stato ricavato un piccolo angolo cottura, bagno, piccolo ripostiglio nel quale è stato installato un lavello da cucina, un vano pluriuso (camera-soggiorno-pranzo) dotato di una piccola finestra/luce su Via De Larderel.

Il bene è inserito in un fabbricato ottocentesco di 5 piani fuori terra, già presente nel censimento toponomastico del 1901 al civico 8 di Via De Larderel, ubicato in prossimità del centro storico in un quartiere popolare.

Alla data del sopralluogo eseguito in data 05/12/2022, l'alloggio risultava caratterizzato dalle seguenti tipologie di rifinitura: pavimenti in ceramica; bagno rivestito a parete con piastrelle di ceramica; angolo cottura rivestito a parete con piastrelle di ceramica; ripostiglietto nel quale è stato installato il lavello da cucina, rivestito a parete con piastrelle di ceramica; soffitto del vano pluriuso con volta a botte in mezzane; finestra del vano pluriuso con doppio infisso: in legno e vetro sulla strada e del tipo a scorrere in alluminio e vetro all'interno; porta del bagno in legno tamburato; impianto idrico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

sottotraccia che dovrebbe risalire all'intervento di straordinaria manutenzione realizzato nel 2004 (come dichiarato nella DIA n. 467/2004); impianto elettrico sottotraccia datato e privo di salvavita all'interno dell'abitazione. L'unità immobiliare è priva di un impianto di riscaldamento e di adduzione del gas. L'alloggio è stato oggetto di una richiesta di condono edilizio per il quale è stato rilasciato il Silenzio-assenso n. 601119/2001 a sanatoria di un intervento di frazionamento in due unità immobiliari della più ampia abitazione preesistente. Il condono edilizio non è stato seguito dal rilascio della autorizzazione di abitabilità per cui la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di Abitabilità.

L'immobile ha una superficie interna lorda di circa 28 mq

Si allegano: fotografie scattate il 05.12.2022 (**allegato n° 4**), rappresentazione schematica dello stato di fatto rilevato al sopralluogo (**allegato n° 5**).

**CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO:**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 14/07/2022 repertorio 2980, trascritto a Livorno in data 07/09/2022 al n° 11462 del particolare, corrispondono ai dati catastali del bene in esame.

**PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI:**

A XXXXXXXXX, il bene è pervenuto con atto di compravendita del 28/01/2002 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, repertorio 9709, trascritto a Livorno il 01/02/2002 al n. 1094 del particolare, per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXXXXXX, con il quale acquistava: *"in Comune di Livorno, Via De Larderel n. 63, piccolo appartamento posto al piano*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

*seminterrato di più ampio fabbricato, avente accesso da vano scale condominiale e composto da ingresso con piccolo angolo cottura, un locale multiuso, bagno w.c. e ripostiglio; confinante con detta via, vano scale condominiale, proprietà XXXXXXXXX o aventi causa, salvo se altri.”.*

Per venne a XXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone da XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 20/07/2001 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXX, repertorio n. 139, trascritto a Livorno il 24/07/2001 al n. 6831 del particolare.

Per venne a XXXXXXXXXXXXX con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Livorno del 19/07/2000 rep. n. 677, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto a Livorno in data 03/08/2000 al n. 7622 del particolare.

Per venne a XXXXXXXXXXXXX per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXXX, con atto di vendita del 20/01/1994 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXX di Livorno, repertorio n. 20308, trascritto a Livorno in data 25/01/1994 al n. 622 del particolare.

Per venne a XXXXXXXXX per acquisto, in maggiore consistenza della metà indivisa, da XXXXXXXXX, con atto autenticato il 17/12/1975 da Notaio XXXXXXXXX di Livorno, ivi trascritto il 27 successivo al n. 5286 del particolare. Per l'acquisto dell'altra metà indivisa, da XXXXXXXXXXXXX, con atto ricevuto il 23/06/1978 dal Notaio XXXXXXXXX di Livorno, ivi trascritto il 29 successivo al n. 4358 del particolare.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:**

Dall'esame della certificazione notarile agli atti e dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento fatta a nome dell'esecutato sino al 30/12/2022, risultano le



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



seguenti formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezione ipotecaria (**allegato n° 6**).

Trascrizioni:

● **Trascrizione del 17/03/2008 particolare n° 2582:**

Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di pignoramento immobili  
dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 27/02/2008 repertorio n.  
726/2008, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

● **Trascrizione del 07/09/2022 particolare n° 11462:**

Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di pignoramento immobili  
dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno del 14/07/2022  
repertorio n. 2980, in favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Iscrizioni:

● **Iscrizione del 01/02/2002 particolare n° 418:**

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio  
XXXXXXXXXXXX di Ponsacco del 28/01/2002 repertorio n. 9710, in  
favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Documenti successivi correlati:*

- Annotazione n. 2 del 02/01/2012 Atto di modifica mutuo.
- Iscrizione n. 51 del 14/01/2022 Ipoteca in rinnovazione.

● **Iscrizione del 19/05/2007 particolare n° 3425:**

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo, del Tribunale di Grosseto del  
07/05/2007 repertorio n. 366/2007, in favore di  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

● **Iscrizione del 26/06/2007 particolare n° 4488:**

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo, del Tribunale di Grosseto del



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

23/05/2007 repertorio n. 410/2007, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

• ***Iscrizione del 03/10/2012 particolare n° 2039:***

Ipoteca Legale: Ruolo (Art.77 del DPR n. 602 del 1973), di Equitalia Centro Spa del 27/09/2012 repertorio n. 85/6112, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

• ***Iscrizione del 14/01/2022 particolare n° 51:***

Ipoteca in Rinnovazione: derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Ponsacco del 28/01/2002 repertorio n. 9710, in favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Formalità di riferimento: Iscrizione n. 418 del 2002.*

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Al momento del sopralluogo il bene è risultato occupato senza titolo, per cui da considerarsi libero.

La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha riscontrato un vecchio contratto con scadenza 2015 non prorogato. Si Allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato n° 7**).

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio in data 09/02/2023, risulta un debito condominiale, pari a:

- bilancio consuntivo dal 01/12/2020 al 30/11/2021 € 116,00
- bilancio consuntivo dal 01/12/2021 al 30/11/2022 € 185,51
- bilancio preventivo dal 01/12/2022 al 30/11/2023 € 100,51

Totale debito € 402,02



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Non viene computata la cifra di € 1.726,73 perché riferita al saldo dovuto per gli anni precedenti a quelli indicati.

Si allega comunicazione dell'Amministratore condominiale (**allegato n° 8**).

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia del bene in esame, lo scrivente ha eseguito la ricerca delle pratiche edilizie presentate a nome dei vari proprietari presso il Comune di Livorno. Le ricerche hanno riscontrato quanto segue.

Il fabbricato di Via De Larderel 63 è di vecchia costruzione, difatti dalla ricerca toponomastica il fabbricato risultava già edificato al censimento del 1901 con il civico 8, poi divenuto civico 63 dal 18/04/1955, dove al piano seminterrato risultavano n. 2 appartamenti ed in seguito dalla verifica degli interni avvenuta in data 12/01/2000 al piano seminterrato risultavano n. 3 appartamenti.

L'unità immobiliare in esame risultava, nella sua prima rappresentazione grafica riscontrata, compresa in un appartamento di più ampia consistenza, censito al Catasto Urbano sempre al sub. 9 con scheda n° 12770100 e planimetria datata 29/01/1940.

Successivamente il bene è stato oggetto di un intervento di frazionamento realizzato senza richiedere il dovuto titolo abilitativo, per il quale è stata depositata la richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 al protocollo n. 51645 del 30/07/1986, N. progressivo 0636001903, a seguito della quale il Comune di Livorno, per il verificarsi del silenzio assenso, ha rilasciato l'Attestazione N. 601119 del 10/05/2001. Il rilascio dell'Attestazione di silenzio assenso non è stato seguito dall'Attestazione di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Abitabilità dell'unità immobiliare, per cui l'immobile è sprovvisto di Autorizzazione/Attestazione di Abitabilità.

Si allega l'Attestazione di silenzio assenso N. 601119 del 10/05/2001 **(allegato n° 9)**.

Il bene è poi stato oggetto di un intervento di straordinaria manutenzione in forza del quale è stata depositata la pratica DIA protocollo n. 467 del 07/01/2004, per il *“rifacimento dell'impianto idro-sanitario di bagno e cucina con sostituzione di pavimenti, rivestimenti e sanitari, risanamento degli intonaci con malte anti umido, eliminazione dei controsoffitti esistenti e sabbatura dei solai in legno e mezzane, e a volta, tinteggiatura delle pareti con pitture idrorepellenti.”* Comunicazione di inizio lavori protocollo n. 471 del 07/01/2004. Comunicazione di fine lavori protocollo n. 94941 del 16/12/2004.

Si allega pratica DIA protocollo n. 467/2004 **(allegato n° 10)**.

Le rappresentazioni grafiche riscontrate nella ricerca effettuata, sono state: la planimetria catastale del 1940, la planimetria catastale del 1977 e la planimetria del condono edilizio. La pratica DIA del 2004 non ha agli atti una rappresentazione grafica del bene.

Dal confronto dello stato di fatto dell'immobile con l'elaborato grafico del condono edilizio, è emersa la non conformità della rappresentazione del locale ripostiglio (si veda rappresentazione grafica allegato n° 5 della presente). Inoltre risultano non corrispondenti, anche oltre la tolleranza costruttiva del 2%, le dimensioni dei singoli vani indicate nell'elaborato grafico del condono edilizio. Le dimensioni dei vani rilevate al sopralluogo del 05/12/2023 sono: ingresso 256x198 cm; bagno 126x196 cm; vano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

pluriuso 380x445 cm.

Tali difformità riscontrate sono, a parere del sottoscritto, più imputabili ad un'errata rappresentazione grafica dell'elaborato del condono edilizio e della planimetria catastale del 1977 e non imputabili all'attuale proprietario che ha acquistato l'immobile nel 2002, primo perché le dimensioni rilevate al sopralluogo sono pressoché omogenee alle dimensioni rilevabili dalla planimetria catastale del 1940 e secondo perché nella ricerca eseguita per la continuità delle trascrizioni dei vari passaggi di proprietà avvenuti, è stato riscontrato che nell'atto del 20/01/1994 a rogito del Notaio XXXXXXXX, repertorio n. 20308, tra XXXXXXXX (richiedente condono edilizio) e XXXXXXXXXXXX, è allegata sotto la lettera "A" una planimetria del bene raffigurante il locale ripostiglio simile a quello rilevato nello stato di fatto.

Si allega atto del 20/01/1994 rep. n. 20308 con allegato "A" (**allegato n° 11**).

In Conclusione, l'immobile è risultato difforme dal condono edilizio per le motivazioni suddette, il futuro aggiudicatario sarà quindi consapevole di acquisire un immobile non conforme, a destinazione abitativa in forza del condono edilizio, che per il verificarsi del silenzio assenso ha ottenuto l'Attestazione N. 601119 del 10/05/2001, privo di Autorizzazione di Abitabilità. La stessa Abitabilità non risulta ad oggi Attestabile per la mancanza dei requisiti minimi igienico sanitari previsti dalla normativa.

Si potrà altresì presentare una denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Della situazione urbanistico edilizia del bene il sottoscritto terrà conto nella



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



determinazione del valore di stima.

**D.LGS. N. 42/04:**

Il bene non risulta compreso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39).

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.



**Geom. Alberto Olivieri**

Via di Popogna n. 419

57128 – Livorno

Cell. 338/7596039

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/urbanistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;  
particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

**Valore di Mercato del bene:**

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto e prendendo in esame i prezzi praticati per immobili simili secondo l'attuale andamento di mercato immobiliare della zona.

Sul valore dei fabbricati civili influiscono molteplici condizioni, relative alle caratteristiche estrinseche e quindi della zona in cui si trovano e alle caratteristiche tecnico-costruttive proprie.

Quelle relative alla zona sono la classificazione dell'area, il contesto ambientale, la posizione rispetto al mare ed al centro, rispetto alle aree commerciali e/o industriali, i caratteri dell'area circostante l'immobile, la dotazione di servizi, le strutture e infrastrutture pubbliche, le strade di collegamento.

Quelle relative alle condizioni tecnico-costruttive proprie o condizioni intrinseche del bene, sono la destinazione dell'immobile, la struttura del fabbricato, l'esposizione e l'orientamento, la luminosità, la panoramicità, l'età e lo stato di solidità, l'estetica e il grado di finitura, la sua consistenza, lo stato di manutenzione e la sua conservazione, l'efficienza degli impianti presenti, le pertinenze esclusive e/o condominiali.

Nel caso in esame, l'aspetto svantaggioso che incide sulla valutazione del bene è la mancanza dei requisiti minimi igienico sanitari per attestare l'abitabilità dell'abitazione, il livello di piano al seminterrato, la scarsissima se non nulla illuminazione ed areazione, nonché la superficie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Ciò premesso, dopo aver descritto le condizioni di cui sopra ai precedenti paragrafi, il sottoscritto espone la sua valutazione di mercato sulla base dei dati forniti dal mercato immobiliare sulla vendita di beni comparabili a quello in esame.

Si indicano di seguito alcune compravendite avvenute di immobili presi a comparazione:

a) appartamento al piano terra in Via Sproni n. 97 (Fg.95 Part.1258 Sub. 603) di SEL mq 52 al prezzo di € 33.000,00. *Prezzo unitario €/mq 634,61.*

b) appartamento al piano terra in Via Sproni n. 97 (Fg.95 Part.1258 Sub. 602) di SEL mq 36 al prezzo di € 30.000,00. *Prezzo unitario €/mq 833,33.*

c) appartamento al piano secondo in Via De Larderel n. 40 (Fg.95 Part.2023 Sub. 612) di SEL mq 59 al prezzo di € 53.000,00. *Prezzo unitario €/mq 898,30.*

d) appartamento al piano terra in Via Maggi n. 96 (Fg.95 Part.1416 Sub. 609) di SEL mq 51 al prezzo di € 46.000,00. *Prezzo unitario €/mq 901,96.*

Il rapporto di valutazione eseguito sull'immobile ha determinato un valore di € 18.150,00 che considerando la superficie di mq. 33 attribuisce un valore unitario di €/mq 550,00.

Valore di Mercato del bene:

$\text{mq } 33 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 18.150,00.$

Detrazioni oneri condominiali € 402,00 + spese docfa € 690.

Valore del bene € 17.058,00 arrotondato a € 17.000,00.

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

$\text{€ } 17.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 15.300,00$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Geom. Alberto Olivieri  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 15.000,00



**REGIME FISCALE DELLA VENDITA:**

Il trasferimento del bene in esame è soggetto all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro in quanto il proprietario è una persona fisica.

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL**

**DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi ex Art. 9 Dlgs N. 122/2005:**

Nel caso in esame, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005.

**ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

**Descrizione del bene** ⇒ paragrafi: “Descrizione del bene” e “Descrizione Catastale” oltre alla descrizione sommaria del prospetto riassuntivo.

**Formalità da annotare e provenienza** ⇒ paragrafo “Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli”, “Proprietà del Bene e Titolari di Diritti Reali”.

**Legge 47/85** ⇒ paragrafo “Descrizione e Conformità Urbanistica”.



La presente relazione è stata inviata al debitore, al creditore procedente ed al creditore intervenuto. Si allegano le ricevute di invio (**allegato n° 12**).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Livorno, 07 aprile 2023.

IL CTU



**Geom. Alberto Olivieri**  
Via di Popogna n. 419  
57128 – Livorno  
Cell. 338/7596039  
E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



Allegati: N. 01 – visura catastale

N. 02 – planimetria catastale

N. 03 – estratto di mappa

N. 04 – fotografie scattate il 05.12.2022

N. 05 – rappresentazione dello stato di fatto

N. 06 – ispezione ipotecaria

N. 07 – comunicazione dell'Agenzia delle Entrate

N. 08 – comunicazione dell'Amministratore condominiale

N. 09 – attestazione di silenzio assenso N. 601119 del 10/05/2001

N. 10 – pratica DIA protocollo n. 467/2004

N. 11 – atto del 20/01/1994 rep. n. 20308

N. 12 – ricevute di invio della relazione alle parti

