

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2023 R.G.

PROMOSSA DA:

[REDACTED] - C. F.
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto stimatore: Geom. Giovanni Costagli

Incarico del 6 novembre 2023

Giuramento del 8 novembre 2023

Prossima udienza 13 giugno 2024 ore 10:40

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in
Pisa – Via del Brennero n. 81.

LOTTO N. 1:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato destro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con il



n. di interno 2, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, ripostiglio, salone, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 2 balconi e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 2:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con il n. di interno 1, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, salone, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, balcone, veranda e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 3:

Piena proprietà di un fondo facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale e commerciale, posto in Livorno Via Solferino n. 24, costituito da un fondo e w.c. Attualmente il fondo è adibito a magazzino di materiali e attrezzatura edile.

L'accesso al bene avviene dall'unico ingresso collegato direttamente con Via Solferino.

LOTTO N. 4:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra posto in Livorno Via Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi del Testa n. 1-3-5 costituito da ampia zona di vendita, due locali posti sul retro e w.c.

Attualmente il fondo risulta inutilizzato.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Buontalenti.

LOTTO N. 5:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra di tipo residenziale e commerciale, posto in Livorno Via della Coroncina n. 4,

piano quinto, con entrata difronte per chi esce dall'ascensore, costituito da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere, balcone e veranda.

L'accesso al bene avviene tramite vano scala condominiale collegato direttamente con Via della Coroncina, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 6:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9 costituito da un unico ambiente collegato direttamente con altra porzione di fondo di altra proprietà.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di prodotti dolciari.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Piazza Cavallotti.

LOTTO N. 7:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 110 costituito da un unico ambiente di vendita con disimpegno e w.c. poti sul retro, tramite scala interna si raggiunge un soppalco adibito a magazzino esteso per tutta la superficie di vendita del fondo.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di calzature.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso collegato direttamente con il porticato ad uso pubblico posto su Via Buontalenti.

LOTTO N. 8:

Piena proprietà di un fondo commerciale facente parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra posto in Livorno Via Via Buontalenti n. 59/61 costituito da ampia zona di vendita, da due locali posti sul retro e w.c.

Attualmente il fondo è adibito a rivendita di pane e altri generi alimentari.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Buontalenti n. 59.

LOTTO N. 9:

Piena proprietà di un fondo adibito ad autorimessa avente pianta rettangolare facente parte di un fabbricato elevato per un unico piano fuori terra posto in Livorno Via Via Vivoli n. 2 costituito da unico ambiente oltre che a soppalco raggiungibile solo con scaletta a pioli mobile.

L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto su Via Vivoli tramite passo carrabile con autorizzazione comunale.

LOTTO N. 10:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per tre piani fuori terra di tipo residenziale, posto in Livorno Via G. Borsi n. 44, piano secondo, posto a sinistra guardando la facciata principale, costituito da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, sala, n. 4 camere e n. 2 balconi.

L'accesso al bene avviene tramite vano scala condominiale collegato direttamente con Via Borsi, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

LOTTO N. 11:

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo avente un'estensione di mq. 2740 catastali, posto in Livorno in Loc. Montenero costituito da unica particella catastale.

ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI E CONFORMITA':

Di seguito viene allegata una tabella riepilogativa sulle conformità dei lotti.

Lotto	Conformità Urbanistico/Edilizia	Conformità Catastale
1	Non conforme	Non Conforme
2	Non conforme	Non conforme
3	Conforme	Conforme
4	Non conforme	Non Conforme
5	Non conforme	Non conforme
6	Conforme	Conforme
7	Non Conforme	Non conforme
8	Non conforme	Non conforme
9	Non conforme	Non conforme
10	Non conforme	Conforme
11	Conforme	Conforme

VALORE DI MERCATO E BASE D'ASTA:

Di seguito viene allegata una tabella riepilogativa con l'indicazione del "Valore di mercato" e del "Valore a base d'asta".

Lotto n.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	€ 250.000,00	€ 220.000,00
2	€ 250.000,00	€ 218.000,00
3	€ 26.000,00	€ 23.000,00
4	€ 114.000,00	€ 98.000,00
5	€ 153.000,00	€ 134.000,00
6	€ 36.000,00	€ 31.300,00
7	€ 31.000,00	€ 17.850,00
8	€ 93.000,00	€ 79.000,00
9	€ 30.000,00	€ 24.000,00
10	€ 270.000,00	€ 240.000,00
11	€ 10.000,00	€ 9.000,00

Livorno 10 maggio 2024

Geom. Giovanni Costagli

Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005f63273b9979858d1e6a7d4680

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2023

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli con studio tecnico in Livorno Via Giovanni March n. 20, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 850 a seguito di incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa Emilia Grassi redige la presente relazione inerente la proprietà della

[REDACTED]

INDICE DEI CAPITOLI

Fasi peritali	pag. 6
Quesito	pag. 9
Scelta della modalità di vendita in lotti	pag. 12
Lotto n. 1	pag. 13
Lotto n. 2	pag. 31
Lotto n. 3	pag. 49
Lotto n. 4	pag. 64
Lotto n. 5	pag. 79
Lotto n. 6	pag. 96
Lotto n. 7	pag. 111
Lotto n. 8	pag. 127
Lotto n. 9	pag. 142
Lotto n. 10	pag. 156
Lotto n. 11	pag. 172



FASI PERITALI:

Premesso:

- Che in data 6 novembre 2023 il sottoscritto è stato nominato esperto estimatore per la presente esecuzione immobiliare.
- Che in data 8 novembre 2023 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito.
- Che in data 9 novembre 2023 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Fabbricati, tramite Sister, per la richiesta dei certificati catastali dei beni.
- Che in data 20 novembre 2023 tramite PEC è stata inviata richiesta di esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per tutte le unità oggetto di relazione (allegato n. 1), richiesta protocollata al n. 85786.
- Che in data 27 novembre 2023 è stata concordata, con l'incaricato dell'IVG la data e l'ora per i primi sopralluoghi presso i beni posti in Livorno Via Bartolena e Via Solferino previsti per il giorno 11/12/23 dalle ore 10:00.
- Che in data 4 dicembre 2023 è stato eseguito il primo accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sulla [REDACTED]. (Allegato n. 4).
- Che in data 6 dicembre 2023, protocollo 90782, tramite PEC l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 20/11/2023 (allegato n. 2).
- Che in data 11 dicembre 2023 dalle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso i beni posti in Livorno Via Bartolena n. 37 (lotti n. 1 e 2) e Via Solferino n. 24 (lotto n. 3).
- Che in data 11 dicembre 2023 è stato concordato il programma per i sopralluoghi presso gli altri immobili per i giorni 19/12/2023 e 5/1/2024.
- Che in data 18 dicembre 2023, protocollo 93736, tramite PEC è stata inviata richiesta di copia di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per le unità locate, protocollo n. 93736 (allegato n. 3).
- Che in data 19 dicembre 2023 dalle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso i beni posti in Livorno Via Buontalenti n. 63 (lotto n. 4), Via della Coroncina n. 4 (lotto n. 5), Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9 (lotto n. 6), Via Buontalenti n. 110 (lotto n. 7), Via Buontalenti n. 59/61 (lotto n. 8).
- Che in data 19 dicembre 2023 l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 18/12/2023 inviando copia dei contratti di locazione



- Che in data 5 gennaio 2024 dalle ore 10:30 sono iniziate le operazioni peritali presso i beni posto in Livorno Via Vivoli (lotto n. 9), Via Borsi n. 44 (lotto n. 10) e terreno Loc. Montenero (lotto n. 11)

- Che in data 12 gennaio 2024 è stata fatta la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Livorno, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sugli immobili oggetto di pignoramento.

- Che in data 17 gennaio 2024 sono state inviate, tramite mail agli amministratori dei condomini le richieste di estratto conto delle spese per tutti gli immobili.

- Che in data 22 gennaio 2024 sono stati eseguiti gli accertamenti presso il Comune di Livorno per la visione dei progetti depositati sui beni.

- Che in data 22 gennaio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via Bartolena n. 37.

- Che in data 23 gennaio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via della Coroncina.

- Che in data 23 gennaio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via Buontalenti.

- Che in data 29 gennaio 2024 è stata fatta la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno in Loc. Montenero, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno.

- Che in data 31 gennaio 2024 il Comune di Livorno ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, per il terreno in Loc. Montenero, richiesto il 29/1/24.

- Che in data 13 febbraio 2024 l' [REDACTED] ha risposto alla richiesta del 17/1/24 in merito alle spese condominiali per il condominio di Via Solferino.

- Che in data 13 marzo 2024 è stata concordata la data per un nuovo sopralluogo per l'immobile in Via Vivoli.

- Che in data 25 marzo 2024 è stato eseguito un nuovo accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Che in data 26 marzo 2024 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile in Livorno Via Vivoli n. 2 (Lotto n. 9).

- Che in data 5 aprile 2024 è stato eseguito un nuovo accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- Che in data 10 maggio 2024 il sottoscritto ha provveduto a inviare copia della presente alle parti.



QUESITO:

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

1) prima di ogni altra attività:

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

I) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

II) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

III) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore precedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

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

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

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



5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

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

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

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

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

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

11) Depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'Udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punto A4) procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);

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

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

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene), con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero,

in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
 - c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. C.c.;
 - e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- C) INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

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

SCELTA DELLA MODALITA' DI VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di unità immobiliari indipendenti e con caratteristiche non omogenee con gestioni e destinazioni d'uso diverse ubicate in varie zone della città, è stato ritenuto di procedere con la divisione in lotti.

- Lotto n. 1: Appartamento a piano terra, interno 2, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37.
- Lotto n. 2: Appartamento a piano terra, interno 1, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37.
- Lotto n. 3: Fondo a piano terra posto in Livorno Via Solferino n. 24.
- Lotto n. 4: Fondo commerciale a piano terra in Livorno Via Buontalenti n. 63 angolo Via Gherardi Del Testa n. 1-3-5.
- Lotto n. 5: Appartamento a piano quinto posto in Livorno Via della Coroncina n. 4.
- Lotto n. 6: fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via della Coroncina n. 2 angolo Piazza Cavallotti n. 9.
- Lotto n. 7: Fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 110.
- Lotto n. 8: Fondo commerciale a piano terra posto in Livorno Via Buontalenti n. 59-61.
- Lotto n. 9: Autorimessa a piano terra posta in Livorno Via Vivoli n. 2.
- Lotto n. 10: Appartamento a piano secondo posto in Livorno Via Borsi n. 44.
- Lotto n. 11: Appezzamento di terreno posto in Livorno Loc. Montenero.

Periodo dal 7/12/2009 al	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
	A favore di		[REDACTED]			
	notaio	Mario Miccoli	data	7/12/2009	repertorio	45676
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

Periodo dal 22/2/2010 al	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di		[REDACTED]			
	notaio	Mario Miccoli	data	22/2/2010	repertorio	45869
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	23/2/2010	n. particolare	2021

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi SI

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

Con pratica edilizia del 10/4/2014 protocollo comunale 35072 asseveramento ai sensi della Legge Regionale n. 1/2005 dovevano essere realizzate delle opere interne consistenti in parziale abbattimento di parete non portante e realizzazione di veranda sul balcone posteriore.
La parete è stata abbattuta secondo progetto, la veranda non è stata eseguita.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

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

[REDACTED]

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

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

Caratteristiche del titolo | Contratto di locazione

INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	17/5/2017
	Data scadenza	31/3/2024
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 800,00

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato destro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con l'interno n. 2, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 2 balconi e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 250.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.000,00
Debiti condominiali	€ 733,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 225.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.000,00
Debiti condominiali	€ 733,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 220.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 16
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 16
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 17

Gravami sulla proprietà	pag. 17
Stato di possesso	pag. 17
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 19
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 19
Pendenze giudiziarie	pag. 20
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 20
Descrizione del bene	pag. 24
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 26
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 27
Scelta del procedimento di stima	pag. 27
Determinazione del valore di mercato	pag. 29
Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 30

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato destro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con l'interno n. 2, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 2 balconi e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 Notaio Mario Miccoli di Livorno, precedente proprietario Sig.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

I beni in esame sono contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno: appartamento e cantinetta al foglio 45, particella 669, sub. 606, 608 e 609, categoria A/2 di classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 129, rendita € 1.316,97 (Allegati n. 5 e 6); il posto auto al foglio 45, particella 669, Sub. 605, categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 11, superficie catastale m. 11, rendita € 23,86 (Allegati n. 7 e 8).



L'attuale identificazione catastale deriva da una denuncia di variazione per divisione (appartamento posto auto) del 12/10/2010 in atti dal 12/10/2010 pratica n. LI0134800, precedente identificazione: foglio 45, particella 669 sub. 2 e 5, particelle 670 e 673.

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED]

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5414 (Allegato n. 9) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con licenza n. 251 del 29 settembre 1969 e dichiarato abitabile con certificato n. 121 del 20 novembre 1970 (allegato n. 10).

Per il bene oggetto di perizia è stata rinvenuta una pratica edilizia depositata in data 10/4/2014 protocollo n. 35072, con asseveramento ai sensi dell'art. 84 L.R. n. 1/2005 successivamente modificata con la L.R. 40/2011.

Il progetto prevedeva la realizzazione di una veranda in alluminio e vetro e la modifica interna per demolizione della parete tra ingresso e soggiorno con l'eliminazione della porta tra i due ambienti.

Confrontando gli elaborati grafici del progetto depositato, la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi si rileva che la modifica planimetrica di abbattimento della parete è stata eseguita mentre l'installazione della veranda no.

Alla luce di quanto su esposto per una corretta definizione catastale e urbanistica si dovranno depositare nuove planimetrie catastali, in rispetto alle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate "nota n. 223119 del 4/6/2020" e urbanisticamente depositare una "fine lavori tardiva" per la mancata realizzazione della veranda.

La quantificazione dei costi per le spese tecniche da sostenere comprensivo di diritti di segreteria oltre a Iva e cassa professionale ammonta a circa € 4.000,00.

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 11).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 11 dicembre 2023 alle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra interno n. 2, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie, della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di inquilino i quali hanno consentito l'accesso e la visita dell'intero appartamento.

Nell'occasione la [REDACTED] si è rifiutata di firmare i verbali redatti; comunque, le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita di tutti i locali dell'abitazione, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari.

Vengono allegati i verbali redatti (Allegati n. 12 e 13) e la documentazione fotografica (Allegato n. 14)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 10:40.

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 6 dicembre 2023 è emerso che esiste un contratto di locazione stipulato in data 5 aprile 2014 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di 17 maggio 2017 numero 3370 serie 3T a favore dei [REDACTED] con decorrenza dal 1 aprile 2017 al 31 marzo 2024 con un canone annuo di € 9.600,00 (Allegato n. 15).

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di affitto stipulato nell'anno 2014 prevede la locazione di un appartamento ad un canone di € 800,00 mensili ($€ 9.600,00 / 12 \text{ mesi} = € 800,00$).

Dal confronto di altri contratti di affitto stipulati nella zona confrontando il materiale in nostro possesso (foto, planimetrie, ecc.) abbiamo avuto conferma che il canone pattuito è **congruo** con il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame.

- Valore di capitalizzazione:

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito sulla base di un periodo temporale della durata del contratto di affitto (solitamente 8 anni) rinnovato e tutt'ora in essere ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

Dal canone di affitto lordo è stato determinato il canone di locazione su base annua al netto decurtando i costi di esercizio annui a carico del proprietario.

Detti costi di esercizio sono stati stimati in ragione del 35% del canone annuale, di locazione, lordo così suddivisi all'ammortamento del fabbricato 2%, alla manutenzione 3%, all'assicurazione 1%, all'amministrazione 2%, alle imposte 27%.

In definitiva il canone di affitto netto è dato da:

$$€ 9.600,00 \times (1-0,35) = € 6.240,00$$

e le spese immobiliari su descritte sono date da:

$$€ 9.600,00 \times 0,35 = € 3.360,00$$

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato del 2,00% in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione; mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato del 2,50% in considerazione dell'inflazione reale.

Le poste nette (redditi – costi) sono state quindi anticipate al momento della stima, pertanto applicando la seguente formula si ha:

$$V = R/i$$

Dove: V = Valore di capitalizzazione

R = Reddito annuo netto

i = saggio di capitalizzazione

Pertanto si ha: $V = 6.240,00 / 2,50\% = 249.600,00 \approx € 250.000,00$

Alla luce di quanto su esposto si conferma che il canone di locazione stabilito è congruo facendo riferimento al valore finale dell'appartamento.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione pervenuta in data 22 gennaio 2024 da parte dell'amministratore del condominio [REDACTED]

(Allegato n. 16) si rileva che la [REDACTED] non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali, precisamente:

- Amministrazione ordinaria € 4.111,00 di cui € 733,00 è la quota insoluta per gli ultimi due anni di bilancio
- Amministrazione straordinaria non risultano deliberate spese straordinarie.

L'amministratore tra le varie dichiarazioni specifica: *"Si fa presente che sono stati richiesti lavori di emergenza come potatura di rami dei pini e ripristino buche sul vialino di accesso pericolose (richiesta che è inclusa nel saldo su menzionato)"*.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (A/2 e C/6) e l'immobile pur avendo caratteristiche di tipo residenziale, anche prima casa, la vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte eseguita una S.r.l.

- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).

- L'appartamento non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie ad esclusione di un contratto preliminare di vendita registrato del 22/2/2010, repertorio 45869 Notaio Dott. Mario Miccoli, a favore dei sig.ri [REDACTED]

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED] sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:

Trascrizione a favore del 9/12/2009

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 23/2/2010

Registro Generale 3446 – Registro Particolare 2021

Atto notarile pubblico – Contratto preliminare di vendita registrato del 22/2/2010 Repertorio 45869.

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 23/10/2023

Registro Generale 17913 – Registro Particolare 12665.

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 21/9/2023 Repertorio 3773.

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizioni:



Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9577 – Registro Particolare 2282.

Decreto ingiuntivo del 20/1/2010 repertorio 46/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9578 – Registro Particolare 2283.

Decreto ingiuntivo del 10/2/2010 repertorio 96/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 5/11/2014

Registro Generale 13555 – Registro Particolare 2233.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo del 29/10/2014 repertorio 517/6114.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quot a	regime	nominativo	quota	regime	---
30/7/01	20/10/03	10264	20/10/03	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Giovanni



									Bartolena n. 37, int. 2 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]	Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2 Conferimento beni in Società
22/2/10	23/2/10	2021	23/2/10	[REDACTED]	½ ½	Proprietà	[REDACTED]	Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 2 Contratto Preliminare di Vendita Autenticato

Si attesta la continuità delle trascrizioni

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'appartamento oggetto di stima è ubicato in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, distinto con l'interno n. 2, piano terra lato destro per chi dal cortile comune guarda il prospetto principale, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nel periodo 1969/70, elevato per quattro piani fuori terra composto da appartamenti aventi accesso dal vano scale, e ascensore, condominiale; tra la via pubblica e l'edificio si attraversa l'area comune a verde, tenuta in normale stato di manutenzione.

La distribuzione del fabbricato è composta da due abitazioni a piano, l'unità della [REDACTED] occupata dai sig.ri [REDACTED] distinta con il numero di interno 2, è la prima a destra entrando dall'esterno dell'area condominiale portano all'abitazione, l'unità misura mq. 112 di superficie coperta lorda commerciale, con la seguente consistenza: ingresso in soggiorno, tinello con zona cottura separata, ripostiglio, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 2 balconi per una superficie di complessivi mq. 14 e il giardino esclusivo di circa mq. 86.

Completano la proprietà a piano seminterrato un posto auto coperto e una piccola cantinetta di circa mq. 3.

Il tutto corrispondente a quattro vani principali e tre accessori diretti oltre ai balconi e il giardino, a due accessori indiretti composti da posto auto e cantinetta.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido, per quanto

Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005f63273e9979858d1e6a7d4680

riguarda la misurazione delle parti esterne (giardino) ci siamo affidati agli elaborati grafici in nostro possesso.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono bene rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Rivestimento delle pareti dei bagni con piastrelle in ceramica colorata.
- Rivestimento delle pareti della cucina con rifinitura di piastrelle in ceramica colorata.
- Pavimenti in ceramica colorata rifiniti da battiscopa, cromaticamente abbinato.
- Infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in materiale plastico.
- Infissi interni in legno laminato ad ante mobili.
- Articoli igienico sanitari in vitreous-china di tipo commerciale comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore; il bagno secondario non è dotato di piatto doccia e/o vasca.
- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofono con apriporta elettrico, telefono, TV e gas metano.
- Impianto di riscaldamento centralizzato di tipo classico a caldaia con termosifoni.

Il grado di finitura di buona qualità è da considerarsi in buono stato di conservazione, pertanto non bisognoso di rilevanti opere di manutenzione straordinaria oltre che le normali manutenzioni periodiche che richiede un appartamento.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione, data anche l'epoca di costruzione, e in normali condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiale, in generale.

Quindi per l'appartamento non sono preventivabili spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, serramenti, ecc.

Nel complesso buone si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti, dotati di tutti i comforts moderni.

Confini: corte a comune condominiale da tre lati, vialino di accesso all'ingresso dell'edificio di proprietà condominiale, vano scale condominiale.

Certificazione energetica:

Nel contratto di locazione del 5 aprile 2014 è citato un APE redatto dall'Arch. Gagliano Giuseppe depositato presso il Comune di Livorno in data 17/12/2013 al protocollo n. 122639.



Dall'emissione della certificazione dell'arch. Gagliano sono trascorsi circa 10 anni e comunque il bene non ha subito modifiche impiantistiche importanti.

Dal certificato si evince che il bene è classificato nella Classe Energetica "G".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto all'interno di un'area privata con sistemazione a verde con camminamenti sia carrabili che pedonali, sufficientemente recintata con ringhiera metallica lungo Via Bartolena.

L'edificio è elevato per quattro piani fuori terra adibiti ad abitazioni e un piano seminterrato adibito a locali comuni oltre che a posti auto e cantinette.

La tipologia edilizia adottata di tipo residenziale è tipica dell'epoca di costruzione, fine anni '60 inizio anni '70, come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 3/4 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo.

Come detto l'edificio è dotato di impianto ascensore anche se l'appartamento in oggetto non ne usufruisce essendo ubicato a piano terra.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in cemento armato, solai in laterizio e calcestruzzo, scala condominiale in cemento armato con gradini rivestiti in marmo naturale, copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

La facciata principale si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione; l'appartamento oggetto di stima ha tutti gli affacci sull'area condominiale.

Dal disegno architettonico i prospetti realizzati con mattoni tipo faccia-vista presentano un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza ad esclusione della parte alta sopra le finestra che ha un motivo architettonico ad intonaco come le fasce marcapiano dei balconi a sbalzo protetti da ringhiere metalliche verniciate, le finestre sono protette da avvolgibili in materiale plastico di colore chiaro.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi sostanzialmente buone e non bisognose di importanti opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile dall'ingresso principale con porta in alluminio e vetro posta sullo spazio condominiale e tramite ingresso al fabbricato si raggiunge il bene.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato in periferia rispetto al centro città comunque in buona posizione non distante dal mare dotata di tutti i servizi essenziali senza la necessità di doversi spostare in altri quartieri o nel centro cittadino.

Gli edifici presenti nella zona sono caratterizzati da immobili simili a quello in esame e cioè di 3/4 piani fuori terra edificati in epoca simile a questo in esame, con un'architettura ben inserita nel contesto ambientale.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.

In conclusione si ritiene che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi buona.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 2.000,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Appartamento in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra int. 2, composto n. 4 vani, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio, zona cottura, n. 2 balconi, giardino esclusivo, posto auto e cantinetta; edificio con impianto ascensore.

- Appartamento mq. 112,00, balconi mq. 14 e giardino mq. 86.

- Stato manutentivo buono
- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 1:

- Appartamento in Livorno Via degli Scarronzoni n. 34, piano terzo composto da ingresso, soggiorno, tinello con zona cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno, veranda e balcone; edificio con impianto ascensore.

- Appartamento mq. 95,00
- Stato manutentivo buono prezzo € 215.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.300,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Appartamento in Livorno Via del Mare n. 94, piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio; edificio senza di impianto ascensore.

- Appartamento mq. 70,00
- Stato manutentivo da ristrutturare prezzo € 140.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.000,00
- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 3:

- Appartamento in Livorno Via Galimberti n. 22, piano terra, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, posto auto, edificio con impianto ascensore

- Superficie mq. 45,00
- Stato manutentivo ristrutturato prezzo € 90.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.000,00
- Classe energetica "F".

L'applicazione del M.C.A. prevede "aggiustamenti" sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare,



livello di piano facilmente raggiungibile anche senza impianto ascensore; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di € 250.000,00.

In conclusione per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 2.000,00 a mq. considerando che l'unità abitativa che nella sua complessità si presenta in normali condizioni manutentive con una discreta commerciabilità.

Per la determinazione di un unico valore metrico commerciale si deve intendere la superficie comparata ad un unico valore di superficie virtuale comparando la superficie degli accessori diretti (balconi e giardino esclusivo) alla superficie dell'appartamento.

Tipologia (1)	Superficie (2)	Coefficiente (3)	(4) = (2) x (3)
Appartamento	Mq. 112,00	1,00	Mq. 112,00
Balconi	Mq. 14,00	0,20	Mq. 2,80
Giardino	Mq. 86,00	0,05	Mq. 4,30
	-----	-----	Mq. 119,10

Pertanto si considera la superficie virtuale unitaria lorda del bene di mq. 119,00

Per il posto auto e la cantinetta posti a piano seminterrato si ritiene di dare un unico valore commerciale a corpo per arrotondamento di circa € 10/15.000,00.

Valore di stima:

Appartamento

mq 119,00 x €/mq. 2.000,00 = € 238.000,00

Posto auto e cantinetta

a corpo

€ 12.000,00

€ 250.000,00

L'appartamento con la cantinetta e il posto auto posti in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra interno 2, hanno il più probabile valore di mercato di **€ 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00)**.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.
- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 250.000,00
Detrazione 10 %	€ - 25.000,00
Detrazione per spese condominiali insolute	€ - 733,00
Detrazione per modifica catastale	€ - 4.000,00
Valore a base d'asta	€ 220.267,00 ≈ € 220.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un appartamento a piano terra con cantinetta e posto auto a piano seminterrato posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, interno 2, ha il più probabile valore di base d'asta di **€ 220.000,00 (Euro Duecentoventimila/00)**.

Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Eneeso De: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005f63273b9979858d1e6a7d4680

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

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

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	[REDACTED]
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
30/7/2001	notaio	Mario Miccoli	data	30/7/2001	repertorio	9/902
al	TRASCRIZIONE					
7/12/2009	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264

Periodo dal	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
10/1/2002	notaio	Mario Miccoli	data	10/1/2002	repertorio	16/911
al	TRASCRIZIONE					



7/12/2009	Ufficio	Ufficio del Registro	data	27/1/2005	n. particolare	833
-----------	---------	----------------------	------	-----------	----------------	-----

Periodo	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
dal	A favore di [REDACTED]					
7/12/2009	notaio	Mario Miccoli	data	7/12/2009	repertorio	45676
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
In caso positivo descrivere le difformità incontrate	

Sul balcone posto sul retro è presente una veranda in alluminio e vetro, nel giardino esclusivo sono stati edificati due modesti manufatti consistenti in un gazebo e in una "casetta" in legno.
A dichiarazione dell'affittuario le opere erano esistenti già all'epoca del suo ingresso, dalla tipologia dei materiali si può confermare quanto dichiarato.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

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

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	9/12/2022
	Data scadenza	30/11/2030
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 800,00

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Plena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con l'interno n. 1, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, veranda, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, balcone e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 250.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 6.000,00
Debiti condominiali	€ 761,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 225.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 6.000,00
Debiti condominiali	€ 761,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 218.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 34
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 34
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 34
Gravami sulla proprietà	pag. 35
Stato di possesso	pag. 35
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 37
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 37
Pendenze giudiziarie	pag. 38
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 38
Descrizione del bene	pag. 41

Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 43
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 44
Scelta del procedimento di stima	pag. 44
Determinazione del valore di mercato	pag. 46
Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 47

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, distinto con l'interno n. 1, costituito da ingresso, cucina con zona cottura separata, veranda, salone, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, balcone e giardino esclusivo.

Tra gli accessori indiretti a piano seminterrato troviamo un posto auto coperto e una piccola cantinetta.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale accessibile dal cortile condominiale avente direttamente accesso da Via Bartolena, l'edificio è dotato di impianto ascensore.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 Notaio Mario Miccoli di Livorno, precedente proprietario Sig. [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

I beni in esame sono contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno: appartamento e cantinetta e posto auto al foglio 45, particella 669, sub. 2 e 610, categoria A/2 di classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 154, rendita € 1.316,97 (Allegati n. 17 e 18).

L'attuale identificazione catastale deriva da una modifica per "bonifica identificativo catastale" del 26/9/2013 in atti dal 26/9/2013 pratica n. LI0136198, precedente identificazione: foglio 45, particella 669 sub. 2 e particella 671.

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED]

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:



A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5414 (Allegato n. 9) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con licenza n. 251 del 29 settembre 1969 e dichiarato abitabile con certificato n. 121 del 20 novembre 1970 (allegato n. 10)

Successivamente al rilascio del certificato di abitabilità non sono state rinvenute altre pratiche edilizie.

L'appartamento non risulta essere conforme ai progetti depositati: in fase di sopralluogo è emerso che sul balcone di cucina posto sul retro è stata realizzata una veranda in alluminio e vetro priva di titolo abilitativo.

Nel giardino esclusivo sono presenti due modesti manufatti consistenti in un gazebo e un una "casetta" in legno che a dichiarazione del [REDACTED] era preesistenti al suo ingresso nell'appartamento e a giudicare dallo stato di conservazione e dai materiali impiegati si può confermare la veridicità di quanto affermato dal [REDACTED]

Sono state rilevate modeste difformità ininfluenti ai fini della consistenza e della valutazione del bene imputabili principalmente alla grafica progettuale dell'epoca di costruzione.

Per la veranda potrebbe essere inoltrata domanda di sanatoria che dovrà essere approvata dall'amministrazione comunale, qualora l'approvazione non fosse possibile il manufatto dovrà essere rimosso.

Le planimetrie catastali dovranno essere completamente ripresentate nel rispetto delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate "nota n. 223119 del 4/6/2020" per la separazione dell'appartamento con il posto auto e la cantinetta con la costituzione di tre unità immobiliari.

Per la quantificazione dei costi per le spese tecniche da sostenere comprensivo di diritti di segreteria oltre a Iva e cassa professionale ammonta a circa € 6.000,00.

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 19).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 11 dicembre 2023 alle ore 10:40 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra interno n. 1, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e il [REDACTED]

inquilino il quale ha consentito l'accesso e la visita dell'intero appartamento con visita di tutti i locali dell'abitazione, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari.

Vengono allegati i verbali redatti (Allegati n. 20 e 21) e la documentazione fotografica (Allegato n. 22)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11:10.

Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 6 dicembre 2023 è emerso che esiste un contratto di locazione stipulato in data 1 dicembre 2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di 9 dicembre 2022 numero 7178 serie 3T a favore del sig. [REDACTED] con decorrenza dal 1 dicembre 2022 al 30 novembre 2030 con un canone annuo di € 9.600,00 (Allegato n. 23).

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di affitto stipulato nell'anno 2022 prevede la locazione di un appartamento ad un canone di € 800,00 mensili ($€ 9.600,00 / 12 \text{ mesi} = € 800,00$).

Dal confronto di altri contratti di affitto stipulati nella zona confrontando il materiale in nostro possesso (foto, planimetrie, ecc.) abbiamo avuto conferma che il canone pattuito è **congruo** con il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello il esame.

- Valore di capitalizzazione:

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito sulla base di un periodo temporale della durata del contratto di affitto (solitamente 8 anni) rinnovato e tutt'ora in essere ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

Dal canone di affitto lordo è stato determinato il canone di locazione su base annua al netto decurtando i costi di esercizio annui a carico del proprietario.

Detti costi di esercizio sono stati stimati in ragione del 35% del canone annuale, di locazione, lordo così suddivisi all'ammortamento del fabbricato 2%, alla manutenzione 3%, all'assicurazione 1%, all'amministrazione 2%, alle imposte 27%.

In definitiva il canone di affitto netto è dato da:

$$€ 9.600,00 \times (1-0,35) = € 6.240,00$$

e le spese immobiliari su descritte sono date da:

$$€ 9.600,00 \times 0,35 = € 3.360,00$$

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimati del 2,00% in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione;

mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato del 2,50% in considerazione dell'inflazione reale.

Le poste nette (redditi – costi) sono state quindi anticipate al momento della stima, pertanto applicando la seguente formula si ha:

$$V = R/i$$

Dove: V = Valore di capitalizzazione

R = Reddito annuo netto

i = saggio di capitalizzazione

Pertanto si ha: $V = 6.240,00 / 2,50\% = 249.600,00 \approx \text{€ } 250.000,00$

Alla luce di quanto su esposto si conferma che il canone di locazione stabilito è congruo facendo riferimento al valore finale dell'appartamento.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione pervenuta in data 22 gennaio 2024 da parte dell'amministratore del condominio [REDACTED]

(Allegato n. 24) si rileva che [REDACTED] non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali, precisamente:

- Amministrazione ordinaria € 3.098,70 di cui € 761,00 è la quota insoluta per gli ultimi due anni di bilancio

- Amministrazione straordinaria non risultano deliberate spese straordinarie.

L'amministratore tra le varie dichiarazioni specifica: *"Si fa presente che sono stati richiesti lavori di emergenza come potatura di rami dei pini e ripristino buche sul vialino di accesso pericolose (richiesta che è inclusa nel saldo su menzionato)"*.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (A/2) e l'immobile pur avendo caratteristiche di tipo residenziale, anche prima casa, la vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte esecutata una S.r.l.

- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).

- L'appartamento non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED] sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:

Trascrizione a favore del 9/12/2009

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di

Contro

Trascrizione contro del 23/10/2023

Registro Generale 17913 – Registro Particolare 12665.

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 21/9/2023 Repertorio 3773.

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di

Contro

Iscrizioni:

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9577 – Registro Particolare 2282.

Decreto ingiuntivo del 20/1/2010 repertorio 46/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di

Contro

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9578 – Registro Particolare 2283.

Decreto ingiuntivo del 10/2/2010 repertorio 96/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di

Contro

Iscrizione contro del 5/11/2014



Registro Generale 13555 – Registro Particolare 2233.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo del 29/10/2014 repertorio 517/6114.

[REDACTED]

Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1, piani terra e seminterrato.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	---
30/7/01	20/10/03	10264	20/10/03	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, int. 1 Conferimento beni in Società

Si attesta la continuità delle trascrizioni.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'appartamento oggetto di stima è ubicato in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, distinto con l'interno n. 1, piano terra lato sinistro per chi dal cortile comune guarda il prospetto principale, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nel periodo 1969/70, elevato per quattro piani fuori terra composto da appartamenti aventi accesso dal vano scale, e ascensore, condominiale; tra la via pubblica e l'edificio si attraversa l'area comune a verde, tenuta in normale stato di manutenzione.



La distribuzione del fabbricato è composta da due abitazioni a piano, l'unità della [REDACTED] occupata dal [REDACTED] distinta con il numero di interno 1, è la prima a sinistra entrando dall'esterno dell'area condominiale, l'unità misura mq. 111 di superficie coperta lorda commerciale, con la seguente consistenza: ingresso, soggiorno, tinello con zona cottura separata, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni, veranda, balcone per una superficie di mq. 10 e il giardino esclusivo di circa mq. 120.

Completano la proprietà a piano seminterrato un posto auto coperto e una piccola cantinetta di circa mq. 3.

Il tutto corrispondente a quattro vani principali e tre accessori diretti oltre al balcone e il giardino, a due accessori indiretti composti da posto auto e cantinetta.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido, per quanto riguarda la misurazione delle parti esterne (giardino) ci siamo affidati agli elaborati grafici in nostro possesso.

La piccola casetta e il gazebo presenti nel giardino date le caratteristiche costruttive e la vetustà ai fini stimativi non vengono considerati.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono bene rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Rivestimento delle pareti dei bagni con piastrelle in ceramica colorata.
- Rivestimento delle pareti della cucina con rifinitura di piastrelle in ceramica colorata.
- Pavimenti in ceramica colorata rifiniti da battiscopa, cromaticamente abbinato.
- Infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in materiale plastico.
- Infissi interni in legno laminato ad ante mobili.
- Articoli igienico sanitari in vitreo-china di tipo commerciale comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore; il bagno secondario non è dotato di piatto doccia e/o vasca.
- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofono con apriporta elettrico, telefono, TV e gas metano.
- Impianto di riscaldamento centralizzato di tipo classico a caldaia con termosifoni.

In fase di sopralluogo il [REDACTED] ha dichiarato di aver installato a propria cura e spese (con documentazione fiscale dimostrabile) l'impianto di climatizzazione, allarme e arredi di bagno e cucina.

Il grado di finitura di buona qualità è da considerarsi in buono stato di conservazione, pertanto non bisognoso di rilevanti opere di manutenzione straordinaria oltre che le normali manutenzioni periodiche che richiede un appartamento.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione, data anche l'epoca di costruzione, e in normali condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiale, in generale.

Quindi per l'appartamento non sono preventivabili spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, serramenti, ecc.

Nel complesso buone si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti, dotati di tutti i comforts moderni.

Confini: corte a comune condominiale, vano scale e ascensore condominiale, vialino di accesso all'ingresso dell'edificio di proprietà condominiale, area esterna condominiale, area esterna di proprietà del condominio di Via Bartolena n. 35.

Certificazione energetica:

Nel contratto di locazione del 1 dicembre 2022 viene fatta menzione dell'APE dove le parti ne confermano l'esistenza però non viene citato nessun deposito né la classe energetica.

Comparando il bene con l'appartamento adiacente (sempre di proprietà [REDACTED]) si può confermare che il bene potrebbe essere classificabile nella Classe Energetica "G".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto all'interno di un'area privata con sistemazione a verde con camminamenti sia carrabili che pedonali, sufficientemente recintata con ringhiera metallica lungo Via Bartolena.

L'edificio è elevato per quattro piani fuori terra adibiti ad abitazioni e un piano seminterrato adibito a locali comuni oltre che a posti auto e cantinette.

La tipologia edilizia adottata di tipo residenziale è tipica dell'epoca di costruzione, fine anni '60 inizio anni '70, come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 3/4 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo.

Come detto l'edificio è dotato di impianto ascensore anche se l'appartamento in oggetto non ne usufruisce essendo ubicato a piano terra.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in cemento armato, solai in laterizio e calcestruzzo, scala condominiale in cemento armato con gradini rivestiti in marmo naturale, copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

La facciata principale si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione; l'appartamento oggetto di stima ha tutti gli affacci sull'area condominiale.

Dal disegno architettonico i prospetti realizzati con mattoni tipo faccia-vista presentano un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza ad esclusione della parte alta sopra la finestra che ha un motivo architettonico ad intonaco come le fasce marcapiano dei balconi a sbalzo protetti da ringhiere metalliche verniciate, le finestre sono protette da avvolgibili in materiale plastico di colore chiaro.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi sostanzialmente buone e non bisognose di importanti opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile dall'ingresso principale con porta in alluminio e vetro posta sullo spazio condominiale e tramite ingresso al fabbricato si raggiunge il bene.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato in periferia rispetto al centro città comunque in buona posizione non distante dal mare dotata di tutti i servizi essenziali senza la necessità di doversi spostare in altri quartieri o nel centro cittadino.

Gli edifici presenti nella zona sono caratterizzati da immobili simili a quello in esame e cioè di 3/4 piani fuori terra edificati in epoca simile a questo in esame, con un'architettura ben inserita nel contesto ambientale.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.

In conclusione si ritiene che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi buona.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 2.000,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Appartamento in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra int. 2, composto n. 4 vani, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio, zona cottura, n. 2 balconi, giardino esclusivo, posto auto e cantinetta; edificio con impianto ascensore.
- Appartamento mq. 112,00
- Stato manutentivo buono
- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 1:

- Appartamento in Livorno Via degli Scarronzoni n. 34, piano terzo composto da ingresso, soggiorno, tinello con zona cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno, veranda e balcone; edificio con impianto ascensore.
- Appartamento mq. 95,00
- Stato manutentivo buono prezzo € 215.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.300,00
- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Appartamento in Livorno Via del Mare n. 94, piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio; edificio senza di impianto ascensore.
- Appartamento mq. 70,00
- Stato manutentivo da ristrutturare prezzo € 140.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.000,00
- Classe energetica "G".



- COMPARABILE N. 3:

- Appartamento in Livorno Via Galimberti n. 22, piano terra, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, posto auto, edificio con impianto ascensore
- Superficie mq. 45,00
- Stato manutentivo ristrutturato prezzo € 90.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.000,00
- Classe energetica "F".

L'applicazione del M.C.A. prevede "aggiustamenti" sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare, livello di piano facilmente raggiungibile anche senza impianto ascensore; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di € 250.000,00.

In conclusione per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 2.000,00 a mq. considerando che l'unità



abitativa che nella sua complessità si presenta in normali condizioni manutentive con una discreta commerciabilità.

Per la determinazione di un unico valore metrico commerciale si deve intendere la superficie comparata ad un unico valore di superficie virtuale comparando la superficie degli accessori diretti (balconi e giardino esclusivo) alla superficie dell'appartamento.

Tipologia (1)	Superficie (2)	Coefficiente (3)	(4) = (2) x (3)
Appartamento	Mq. 111,00	1,00	Mq. 111,00
Balconi	Mq. 10,00	0,20	Mq. 2,00
Giardino	Mq. 120,00	0,05	Mq. 6,00
	-----	-----	Mq. 119,00

Pertanto si considera la superficie virtuale unitaria lorda del bene di mq. 119,00

Per il posto auto e la cantinetta posti a piano seminterrato si ritiene di dare un unico valore commerciale a corpo per arrotondamento di circa € 10/15.000,00.

Valore di stima:

Appartamento mq 119,00 x €/mq. 2.000,00 = € 238.000,00

Posto auto e cantinetta a corpo € 12.000,00

€ 250.000,00

L'appartamento con la cantinetta e il posto auto posti in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37, piano terra interno 1, hanno il più probabile valore di mercato di € **250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00)**.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.

- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 250.000,00
Detrazione 10 %	€ - 25.000,00
Detrazione per spese condominiali insolute	€ - 761,00
A detrarre spese per la regolarità edilizia	€ - 6.000,00
Valore a base d'asta	€ 218.239,00 ≈ 218.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un appartamento a piano terra con cantinetta e posto auto a piano seminterrato posto in Livorno Via Giovanni Bartolena n. 37 ha il più probabile valore di base d'asta di **€ 218.000,00 (Euro Duecentodiciottomila/00)**.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. **CREDITORI ISCRITTI**

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

2. **CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

Cognome e nome	[REDACTED]				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. **CREDITORI SEQUESTRANTI**

Denominazione creditore	[REDACTED]
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. **CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo dal 30/7/2001 al 7/12/2009	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'						
	A favore di	[REDACTED]	notario	Mario Miccoli	data	30/7/2001	repertorio
	TRASCRIZIONE						
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264	

Periodo dal 10/1/2002	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'						
	A favore di	[REDACTED]	notario	Mario Miccoli	data	10/1/2002	repertorio

al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	27/1/2005	n. particolare	833

Periodo dal 7/12/2009 al	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	Mario Miccoli	data	7/12/2009	repertorio	45676
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	9/12/2009	n. particolare	12111

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

Deve essere ritirato presso il Comune di Livorno la certificazione del silenzio-assenza inerente il condono edilizio

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

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

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

Caratteristiche del titolo INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Contratto di locazione	
	Data di Registrazione	5/4/2018
	Data scadenza	30/11/2023
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 100,00



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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un fondo ad uso magazzino facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra adibito a fondi a piano terra e abitazioni ai piani superiori posto in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra, costituito da un unico ambiente e w.c.
L'accesso al bene avviene direttamente da Via Solferino.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 26.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 400,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 23.400,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 400,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 23.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

Indice dei capitoli:

Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 52
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 52
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 52
Gravami sulla proprietà	pag. 53
Stato di possesso	pag. 53
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 53
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 54
Pendenze giudiziarie	pag. 54
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 54
Descrizione del bene	pag. 58
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 59
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 59
Scelta del procedimento di stima	pag. 60
Determinazione del valore di mercato	pag. 61



INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un fondo ad uso magazzino facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra adibito a fondi a piano terra e abitazioni ai piani superiori posto in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra, costituito da un unico ambiente e w.c.

L'accesso al bene avviene direttamente da Via Solferino.

Il bene è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di conferimento in società del 7/12/2009 Repertorio 45676 Notaio Mario Miccoli di Livorno, precedente proprietario Sig.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 18, particella 1709, sub. 3, categoria C/3 di classe 5, consistenza mq. 41, superficie catastale mq. 49, rendita € 243,51 (Allegati n. 25 e 26).

L'attuale identificazione catastale deriva da una modifica per aggiornamento planimetrico del 7/7/2016 in atti dal 7/7/2016 pratica n. LI0047281

La proprietà su indicata risulta intestata alla [REDACTED]

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla società esecutata.

IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5440 (Allegato n. 27) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.

Da ricerche storiche è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in data antecedente al 18/8/1942 e data l'epoca di costruzione non è stato possibile risalire al progetto originario e al certificato di abitabilità.

Per l'unità immobiliare stessa è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 nell'anno 1986 protocollo n. 60218/86, a nome di [REDACTED] per modifiche interne e ampliamento per la realizzazione del w.c.

Nel corso degli anni il Comune di Livorno ha predisposto la certificazione di silenzio-assenso che non è mai stata ritirata dalla proprietà.



Come da dichiarazione pervenuta in data 13 febbraio 2024 da parte dello [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n. 33) si rileva che [REDACTED]

[REDACTED] non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali per € 47,55.

Non risulterebbero opere di manutenzione straordinaria nelle parti condominiali.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (C/3) la vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte eseguita una S.r.l.

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).

- Il fondo non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della [REDACTED] sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati le cui risultanze vengono di seguito riportate.

Trascrizioni:

Trascrizione a favore del 9/12/2009

Registro Generale 20968 – Registro Particolare 12111

Atto notarile pubblico – Conferimento in Società del 7/12/2009 Repertorio 45676

Notaio Mario Miccoli di Livorno

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 5/5/2010

Registro Generale 8699 – Registro Particolare 5074

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 30/3/2010 Repertorio 3663.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9576 – Registro Particolare 5589.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 19/3/2010 Repertorio 3242

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 7/9/2010

Registro Generale 16479 – Registro Particolare 9757.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 26/8/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 12/10/2010

Registro Generale 18263 – Registro Particolare 10811.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 25/9/2010 Repertorio 10263.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 2/11/2010

Registro Generale 19544 – Registro Particolare 11581.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 18/10/2010 Repertorio 1202.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 29/3/2013

Registro Generale 4348 – Registro Particolare 2825.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 8/3/2013 Repertorio 777.

Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 6/3/2014

Registro Generale 2580 – Registro Particolare 1860.

Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 23/4/2012 Repertorio 861.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 23/10/2023

Registro Generale 17913 – Registro Particolare 12665.

Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 21/9/2023 Repertorio 3773.

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizioni:

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9577 – Registro Particolare 2282.

Decreto ingiuntivo del 20/1/2010 repertorio 46/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 18/5/2010

Registro Generale 9578 – Registro Particolare 2283.

Decreto ingiuntivo del 10/2/2010 repertorio 96/2010.

Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 5/11/2014

Registro Generale 13555 – Registro Particolare 2233.

Ipoteca Legale derivante da Ruolo del 29/10/2014 repertorio 517/6114.

Immobile in Livorno [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità fino a quella più recente con indicazione della provenienza.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	---
30/7/01	20/10/03	10264	20/10/03	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Solferino 24 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Solferino 24 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Solferino 24 Conferimento beni in Società

Si attesta la continuità delle trascrizioni.



DESCRIZIONE DEL BENE:

Il fondo oggetto di stima è posto in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nei primi anni del '900, elevato per quattro piani fuori terra composto da fondi a piano terra e appartamenti ai piani superiori aventi accesso dal vano scale del civico 24.

Il fondo misura mq. 52 di superficie coperta lorda commerciale costituito da unico ambiente e un w.c.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori non sono rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale il fondo si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati bisognosi di manutenzione.
- Rivestimento delle pareti del w.c. con piastrelle di tipo scadente.
- Pavimenti in ceramica/gres di vecchia data molto scadenti e male conservati
- Infissi esterni in legno molto vecchi e serranda metallica di ingresso sulla strada di tipo manuale tenuta in scadente manutenzione.
- Impiantistica idrica ed elettrico non verificata non essendoci allaccio dal gestore e comunque di tipo vetusto e sicuramente insufficiente.
- Impianto di riscaldamento inesistente.

Il grado di finitura di tipo mediocre è da considerarsi in cattivo stato di conservazione, pertanto necessiterebbe di rilevanti opere di manutenzione straordinaria oltre che le normali manutenzioni periodiche che richiede un fondo.

L'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in cattive condizioni di conservazione, data l'epoca di costruzione e l'uso che ne viene fatto.

In sufficienti condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiale, in generale.

Quindi per il fondo sarebbero preventivabili spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, serramenti, ecc.

Nel complesso insufficienti si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo scadente, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti.

Confini: Via Solferino, Fondo Via Solferino n. 26 di proprietà [REDACTED], corte interna di proprietà [REDACTED] vano scale condominio Via Solferino n. 22.

Certificazione energetica:

Nel contratto di locazione del 1 dicembre 2017 è citato un APE redatto dal Geom. Alessio Cecchetti trasmesso alla Regione Toscana e notificato presso il Comune di Livorno in data 26/11/2014.

Dall'emissione della certificazione del Geom. Cecchetti sono trascorsi circa 10 anni e comunque il bene non ha subito modifiche impiantistiche importanti.

Dal certificato si evince che il bene è classificato nella Classe Energetica "G".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza, è elevato per quattro piani fuori terra composto da unico ingresso ubicato collegato direttamente con Via Solferino.

La tipologia edilizia adottata è tipica dell'epoca di costruzione come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 3/4 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura tipica dell'epoca di costruzione, solai in legno, scala condominiale in pietra con gradini rivestiti in pietra naturale, copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

La facciata principale si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione.

Il fondo oggetto di stima, come detto, ha l'accesso direttamente sulla Via Solferino e gli affacci sono su aree private di terzi.

Dal disegno architettonico la facciata principale posta su Via Solferino presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza a parte le riquadrature delle finestre, i prospetti sono caratterizzati da finestre protette con persiane alla fiorentina di colore verde.

I prospetti sono rivestiti con intonaco di tipo civile tinteggiato di colore chiaro.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio sono da considerarsi in normale stato manutentivo e conservativo

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato alla prima periferia rispetto al centro città comunque in buona posizione dotata di tutti i servizi essenziali senza la necessità di doversi spostare in altri quartieri o nel centro cittadino.



Gli edifici presenti nella zona sono caratterizzati da immobili simili a quello in esame e cioè di 3/4 piani fuori terra edificati in epoca simile a questo in esame, con un'architettura ben inserita nel contesto ambientale.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture principali e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, ecc.

In conclusione si ritiene che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare per un fondo in normali condizioni manutentive sia da considerarsi buona.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 800,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Fondo in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra, composto da 3 locali costituenti un unico ambiente e w.c.; edificio senza impianto ascensore.

- Fondo mq. 112,00

- Stato manutentivo scadente.

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 1:

- Fondo in Livorno Via Sant'Andrea n. 39, piano terra.

- Superficie mq. 70,00

- Stato manutentivo normale
- Valore a mq. \approx € 900,00
- Classe energetica "G".

prezzo € 65.000,00

- COMPARABILE N. 2:

- Fondo in Livorno Via Garibaldi n. 311, piano terra.
- Superficie mq. 60,00
- Stato manutentivo buono
- Valore a mq. \approx € 600,00
- Classe energetica "G".

prezzo € 36.000,00

- COMPARABILE N. 3:

- Fondo in Livorno Piazza San Marco n. 7, piano terra.
- Superficie mq. 32,00
- Stato manutentivo ristrutturato
- Valore a mq. \approx € 900,00
- Classe energetica "G".

prezzo € 29.000,00

L'applicazione del M.C.A. prevede "aggiustamenti" sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Dall'esame dei tre comparabili presi in considerazione si evince che oltre lo stato manutentivo, qualitativamente superiore al bene in oggetto, influisce nella valutazione la superficie che essendo ampia consente un molteplice uso dell'unità.

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di € 25.000,00.

In conclusione per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 500,00 a mq. considerando che l'unità immobiliare che nella sua complessità si presenta in scadenti condizioni manutentive con una scarsa commerciabilità.

Valore di stima:

Fondo: mq 52,00 x €/mq. 500,00 = € 26.000,00

Il fondo ad uso magazzino posto in Livorno Via Solferino n. 24, piano terra, ha il più probabile valore di mercato di € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.
- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 26.000,00
Detrazione 10 %	€ - 2.600,00



Definizione condono edilizio

Valore a base d'asta



€ - 400,00

€ 23.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un fondo posto in Livorno Via Solferino n. 24 ha il più probabile valore di base d'asta di **€ 23.000,00 (Euro Ventitremila/00)**.



Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005f63273b9979858d1e6a7d4680

