

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	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	Mario Miccoli	data	30/7/2001	repertorio	9/902
al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264
Periodo dal 10/1/2002	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	Mario Miccoli	data	10/1/2002	repertorio	16/911
al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	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

Sono state realizzate opere di diversa distribuzione degli spazi interni senza intervenire sulle strutture portanti. Le opere eseguite sono sanabili ai sensi della L.R. 65/2014.

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	19/2/2019
	Data scadenza	31/1/2025
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 814,50



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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

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

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

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

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 93.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 84.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 79.000,00

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. 130
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 130
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 130
Gravami sulla proprietà	pag. 131
Stato di possesso	pag. 131
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 132
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 132
Pendenze giudiziarie	pag. 133
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 133
Descrizione del bene	pag. 136
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 138
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 138
Scelta del procedimento di stima	pag. 139

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

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

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

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

Il bene è pervenuto in proprietà alla ██████████ 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 94, particella 554, sub. 603, categoria C/1 di classe 11, consistenza mq. 75, superficie catastale mq. 85, rendita € 2.777,25 (Allegati n. 72 e 73).

L'attuale identificazione catastale deriva da una modifica per inserimento dei dati di superficie del 9/11/2015.

La proprietà su indicata risulta intestata alla ██████████.

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. 5419 (Allegato n. 36) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in data antecedente al 1/9/1967 e da indagini più approfondite è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito con il permesso di costruire rilasciato con deliberazione in data 3/9/1946 e dichiarato abitabile il 24/7/1947 (Allegato n. 37).



Data l'epoca di costruzione non è stato possibile reperire il progetto originario, comunque l'immobile originariamente aveva la stessa consistenza attuale con fondi commerciali a piano terra e attività alberghiera a piano primo.

E' stata reperita una pratica edilizia di manutenzione straordinaria al fabbricato ai sensi della L.R. n.1/2005 del 23/8/2005 protocollo n. 62345.

Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare non risulta essere conforme con gli elaborati catastali in nostro possesso avendo, in fase di sopralluogo, rilevato alcune modifiche di distribuzione interna, con notevole riduzione della zona di vendita, che possono essere sanate ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 65/2014.

La quantificazione dei costi per le spese tecniche da sostenere comprensivo di diritti di segreteria oltre a Iva e cassa professionale ammonta a circa € 5.000,00.

Si precisa che le modifiche rilevate risultano essere ininfluenti sulla consistenza e la stima finale del bene ma non sulla determinazione della rendita catastale che applica dei coefficienti riduttivi per la superficie non adibita a vendita.

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 74).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 19 dicembre 2023 alle ore 12:00 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Buontalenti n. 59/61, piano terra, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e il sig. [REDACTED] in qualità di coniuge della conduttrice sig.ra [REDACTED] il quale ha permesso l'accesso e la visita dell'intero fondo, consentendo di eseguire i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari.

Vengono allegati i verbali redatti (Allegati n. 75 e 76) e la documentazione fotografica (Allegato n. 77)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 12:30.

Il fondo commerciale risulta adibito a rivendita pane e altri generi alimentari

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 febbraio 2019 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di 19 febbraio 2019 numero 1314 serie 3T a favore della sig.ra [REDACTED]

██████████ con decorrenza dal 1 febbraio 2019 al 31 gennaio 2025 per il canone annuo di € 9.774,00 (Allegato n. 78).

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di affitto stipulato nell'anno 2019 prevede la locazione di un fondo commerciale ad un canone di € 814,50 mensili ($€ 9.774,00 / 12 \text{ mesi} = € 814,50$).

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 secondo quanto accertato risulta essere congruo secondo il mercato immobiliare degli affitti della zona e con immobili aventi caratteristiche simili a quello il esame.

A maggior chiarimento secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate si verifica la congruità sulla base della rendita catastale: il valore minimo del canone di affitto per un bene di categoria C/1 (Negozzi e botteghe) è dato dal 10% del valore catastale del bene.

Rendita catastale (RC) € 2.777,25.

Valore catastale (VC) € 118.977,39

Canone minimo annuale = $VC \times 10\% = € 118.977,39 \times 10\% = € 11.977,74$

Alla luce di quanto su esposto si è verificato che il il canone di locazione non sarebbe da ritenersi congruo facendo riferimento al valore catastale del fondo però a nostro parere con le opere eseguite la zona di vendita è stata ridotta a con maggiore utilizzo degli spazi a servizio dell'attività destinati a retro-bottega, a seguito della definizione delle pendenze urbanistico-catastali sarà definita la giusta rendita catastale e con i coefficienti correttivi verrà ridotta, a seguito del calcolo teorico sopra indicato il canone di locazione sarà da ritenersi congruo.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione ricevuta in fase di sopralluogo e da quanto accertato successivamente nell'edificio non esiste condominio costituito non ci sono spese di manutenzione ordinaria essendo l'intero edificio occupato da una sola attività commerciale.

Non sono previste opere di manutenzione straordinaria nelle parti condominiali.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (C/1) e l'unità immobiliare può rientrare come bene strumentale dell'attività la vendita è soggetta a normale regime di IVA a maggior ragione essendo la proprietà 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 Buontalenti n. 59/61, 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 Buontalenti n. 59/61, 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.

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 Buontalenti n. 59/61, 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 Buontalenti n. 59/61, 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 Buontalenti n. 59/61, 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 Buontalenti n. 59/61, 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.

Immobilabile in Livorno Via Buontalenti n. 59/61, piano terra.

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	Immobilabile in Livorno Via Buontalenti n. 59/61 Accettazione Eredità
10/1/02	27/1/05	833	27/1/05	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobilabile in Livorno Via Buontalenti n. 59/61 Accettazione Eredità
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobilabile in Livorno Via Buontalenti n. 59/61 Conferimento beni in Società

Si attesta la continuità delle trascrizioni.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il fondo commerciale oggetto di stima è posto in Livorno Via Buontalenti n. 59/61, piano terra, fa parte di un edificio di tipo condominiale costruito nel periodo post bellico durante la ricostruzione della città, elevato per due piani fuori terra composto da fondi a piano terra e a piano primo e un ex albergo ora in disuso; nel fabbricato solo il fondo in oggetto è occupato mentre il resto dell'edificio risulta non attivo.

Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 299200563273b9979856d1e6a7d4680

Il fondo ha accesso principale direttamente da Via Buontalenti con una superficie di mq. 81,00 di superficie coperta lorda commerciale costituito da zona di vendita posta lungo gli affacci di Via Buontalenti e locali vari posti sul retro oltre a 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 sono rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare il fondo si presenta normali condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Rivestimento delle pareti del w.c. con piastrelle di tipo commerciale.
- Pavimenti in ceramica di di tipo commerciale.
- Infissi esterni in alluminio e vetro e serranda metallica di ingresso sulla strada.
- Impiantistica idrica ed elettrica.
- Impianto di riscaldamento/condizionamento.

Il grado di finitura di tipo normale è da considerarsi in buono stato di conservazione, pertanto non sono necessarie importanti opere di rimodernamento.

Nel complesso, come già indicato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione anche data l'epoca di costruzione, in mediocri condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiale, in generale che come detto l'edificio è occupato da una sola attività commerciale.

Quindi per il fondo non si prevedono importanti spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, e revisione serramenti, ecc.

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

Da rilevare che le modifiche interne apportate in assenza di titolo abilitativo hanno ridotto la zona di vendita che per l'attività attuale di vendita di prodotti alimentari può essere sufficiente con l'uso della zona retro-bottega sottoutilizzato.

Confini: Via Buontalenti, proprietà [REDACTED], altra proprietà [REDACTED]

Certificazione energetica:

Nel contratto di affitto non viene menzionata la Classe Energetica però prendendo in esame la tipologia costruttiva, il grado di finitura delle chiusure esterne e l'epoca di costruzione si ritiene di ipotizzare che il bene potrebbe essere 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 due piani fuori terra composto da unico ingresso ubicato collegato direttamente con Via Buontalenti.

La tipologia edilizia adottata è tipica dell'epoca di costruzione come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 2/3 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo oltre ad altri edifici più recenti elevati anche 5/6 piani fuori terra.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura tipica dell'epoca di costruzione, solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

Le facciate su strada si presentano in scadente stato di stato di conservazione e manutenzione.

Il fondo oggetto di stima, come detto, ha due accessi diretti su Via Buontalenti.

Dal disegno architettonico la facciata principale posta sulle vie pubbliche presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza a parte una fascia in mattoni facciavista in corrispondenza delle finestre del piano primo e la linea di marcapiano.

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 scarso stato manutentivo e conservativo e bisognose di opere di manutenzione straordinaria.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato al centro città nella zona denominata dei mercati per cui appetibile dal punto di vista commerciale di quasi tutti i prodotti al dettaglio con tutte le principali attività merceologiche e tutte le tipologie alimentari.

Si ritiene che un fondo di tali dimensioni avente la buona distribuzione con lo spazio al pubblico ben visibile dalle via pubbliche e dei locali come retro-bottega possa ritenersi commercialmente appetibile come attuale rivendita di generi alimentari o altre tipologie merceologiche anche se negli ultimi anni il commercio negli ultimi anni ha subito un calo economico notevole.

Gli edifici presenti nella zona hanno tutti caratteristiche simili con fondi commerciali a piano terra e abitazioni/uffici ai piani superiori.

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 € 1.1500,00 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 Buontalenti n. 59/61, piano terra, composto da ampio locale di vendita e locali vari da utilizzare come retro-bottega e w.c.

- Fondo mq. 81,00

- Stato manutentivo normale.

- Classe energetica "G" (presunta).

- COMPARABILE N. 1:

- Fondo commerciale in Livorno Via della Rondinella n. 2, piano terra.

- Superficie mq. 45,00

- Stato manutentivo buono prezzo € 50.000,00

- Valore a mq. ≈ € 1.100,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Fondo in Livorno Via del Fante n. 20, piano terra.

- Superficie mq. 110,00

- Stato manutentivo normale
- Valore a mq. \approx € 1.150,00
- Classe energetica "G".

prezzo € 125.000,00

- COMPARABILE N. 3:

- Fondo in Livorno Via Buontalenti n. 136, piano terra.
- Superficie mq. 110,00
- Stato manutentivo normale
- Valore a mq. \approx € 1.300,00
- Classe energetica "G".

prezzo € 145.000,00

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 rileva che il prezzo unitario a mq. medio è di circa € 1.150,00/1.200,00 in particolare il primo e il secondo si avvicinano per caratteristiche al nostro Subject, in conclusione si ritiene equa una valutazione unitaria a mq. di € 1.150,00.

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 € 90/95.000,00.

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.



ASTE GIUDIZIARIE

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 € 1.150,00 a mq. considerando che l'unità immobiliare che nella sua complessità si presenta in mediocri condizioni manutentive con una scarsa commerciabilità.

Valore di stima:

Fondo: mq 81,00 x €/mq. 1.150,00 = € 93.150,00 ≈ € 93.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

Il fondo posto in Livorno Via Buontalenti n. 59/61, piano terra, ha il più probabile valore di mercato di € 93.000,00 (Euro Novantatremila/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	€ 93.150,00
Detrazione 10 %	€ - 9.315,00
A detrarre spese per la regolarità edilizia	€ - 5.000,00
Valore a base d'asta	€ 78.835,00 ≈ € 79.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un fondo commerciale posto in Livorno Via Buontalenti n. 59/61 ha il più probabile valore di base d'asta di € 79.000,00 (Euro Settantanovemila/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	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	[REDACTED]				
6/10/1997	notaio	Mario Miccoli	data	6/10/1997	repertorio	29814
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	10/10/1997	n. particolare	7213
Periodo dal	ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
	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

E' stata costruita una parete interna in difformità alla certificazione di fine lavori con variante del 23/9/2005 protocollo n. 70103.
Difformità sanabile ai sensi della L.R. 65/2014

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	2/11/2020
	Data scadenza	30/9/2025
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 405,45

Il canone (se presente) è congruo NO Il titolo è opponibile alla procedura SI

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Firmato Da: COSTAGLI GIOVANNI Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2932005163273b9979858d1e6a7d4680

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.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 270.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	
Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 243.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 240.000,00

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. 159
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 159
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 159
Gravami sulla proprietà	pag. 160
Stato di possesso	pag. 160
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 162
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 162
Pendenze giudiziarie	pag. 162
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 162
Descrizione del bene	pag. 166
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 167
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 168
Scelta del procedimento di stima	pag. 168
Determinazione del valore di mercato	pag. 170
Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 171

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

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.

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:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 31, particella 881 (ex 250), sub. 602, categoria A/2 di classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 144, rendita € 1.446,08 (Allegati n. 89 e 90).

L'attuale identificazione catastale deriva da una denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica del 26/7/2012 pratica n. LI0097601 in atti dal 26/7/2012.

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 RISPONDEZZA EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Livorno in data 12 gennaio 2024 al protocollo n. 5420 (Allegato n. 91) è stata verificata la regolarità edilizia del bene in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato eseguito in data antecedente il 1/9/1967, non è stato possibile reperire il progetto originario però l'unità abitativa è stata soggetta ad intervento di ristrutturazione.

Per il bene in oggetto è stato presentato un progetto di ristrutturazione protocollo n. 136 del 2/1/2002, è seguita certificazione di fine lavori con variante protocollo n. 70103 del 23/9/2005 (Allegato n. 92).

Il progetto prevedeva la realizzazione di una scala interna con abbattimento di parte del solaio per la messa in comunicazione dell'appartamento del piano primo con il nostro in esame al piano secondo.

Confrontando gli elaborati grafici del progetto rilasciato, la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi: si rileva che è stata costruita una parete nel corridoio a chiudere la scala proveniente dal piano sottostante.

La dichiarazione di fine lavori riporta un elaborato mentre la planimetria catastale in atti riporta la parete a chiusura della scala come di fatto è lo stato dei luoghi.

Da una ricerca approfondita negli archivi catastali è emerso che in data 10/8/2005 protocollo LI0070536è stata depositata giusta planimetria in conformità agli elaborati progettuali, successivamente nel 2012 è stata depositata la planimetria catastale in atti che è si conforme allo stato dei luoghi ma in difformità alla parte urbanistica depositata negli archivi comunali.

Alla luce di quanto su esposto deve essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014.

La quantificazione dei costi per le spese tecniche da sostenere comprensivo di diritti di segreteria oltre a Iva e cassa professionale ammonta a circa € 3.000,00.

A maggior chiarimento viene allegato l'elaborato grafico dello stato rilevato aggiornato alla data del sopralluogo (allegato n. 93).

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 5 gennaio 2024 alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Borsi n. 44, piano secondo, alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie, della sig.ra [REDACTED] in qualità di conduttore dell'appartamento la quale ha consentito l'accesso e la visita dell'intero appartamento.

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. 94 e 95) e la documentazione fotografica (Allegato n. 96)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11:30.

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 ottobre 2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di 2 novembre 2020 numero 6276 serie 3T a favore della sig.ra [REDACTED] con decorrenza dal 1 ottobre 2020 al 30 settembre 2025 con un canone annuo di € 4.865,40 (Allegato n. 97).

- Verifica della congruità del contratto affitto/locazione:

Il contratto di affitto stipulato nell'anno 2020 prevede la locazione di un appartamento ad un canone di € 405,45 mensili (€ 4.865,40 / 12 mesi = € 405,45).

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 **non 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 (5 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:

$$€ 4.865,40 \times (1-0,35) = € 3.162,51$$

e le spese immobiliari su descritte sono date da:

$$€ 4.865,40 \times 0,35 = € 1.702,89$$

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: $V = 3.162,40 / 2,50\% = 126.496,00 \approx € 126.500,00$



ASTE GIUDIZIARIE

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

VINCOLE ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

ASTE GIUDIZIARIE

Come da dichiarazione ricevuta in fase di sopralluogo e da quanto accertato successivamente nell'edificio non esiste condominio costituito ma le spese di manutenzione ordinaria essendo di modesta entità (luce e pulizia scale) vengono gestite autonomamente dai condomini.

Non sono previste opere di manutenzione straordinaria nelle parti condominiali.

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:

ASTE GIUDIZIARIE

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico della ██████████ 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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.

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 Borsi n. 44, piano secondo.
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 Borsi n. 44, piano secondo.
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.
[REDACTED]
Immobile in Livorno Via Borsi n. 44, piano secondo.
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	---
6/10/97	10/10/97	7213	10/10/97	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Borsi n. 44 Compravendita
7/12/09	9/12/09	12111	9/12/09	[REDACTED]		Piena proprietà	[REDACTED]		Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Vivoli n. 2



								Conferimento beni in Società
--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------------------

Si attesta la continuità delle trascrizioni.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'appartamento oggetto di stima è posto in Livorno Via Borsi n. 44, piano secondo lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda il prospetto principale, fa parte di un modesto edificio di tipo condominiale elevato per tre piani fuori terra composto da appartamenti aventi accesso dal vano scale collegato direttamente con Via Borsi.

La distribuzione del fabbricato è composta da due abitazioni a piano, l'unità della [REDACTED] occupata dalla sig.ra [REDACTED] è la prima a destra salendo le scale, l'appartamento misura mq. 133,00 di superficie coperta lorda commerciale, con la seguente consistenza: ampio ingresso/corridoio, cucina, sala, ripostiglio, n. 4 camere, bagno, n. 2 balconi per una superficie di circa mq. 7,00.

Il tutto corrispondente a cinque vani principali e due accessori diretti oltre ai balconi.

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 sono bene rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale l'appartamento si presente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Rivestimento delle pareti del bagno 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.
- 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, si precisa che nel bagno sono presenti due lavandini separati.
- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofono con apriporta elettrico, telefono, TV e gas metano.
- Impianto di riscaldamento autonomo 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, per quanto riguarda la parte esterna, riferita ai prospetti e parti condominiale, in generale si ritiene che siano necessarie opere di manutenzione straordinaria abbastanza importanti.

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: affaccio su Via Borsi, affaccio su Via Vivoli, affaccio su giardini interni di altra proprietà, vano scale condominiale, altro appartamento del piano di proprietà [REDACTED]

Certificazione energetica:

Nel contratto di locazione del 1 ottobre 2022 è citato un APE redatto dal Geom. Alessio Cecchetti trasmesso alla Regione Toscana in data 26/7/2017.

Da quanto riportato nel contratto di affitto si evince che il bene è classificato nella Classe Energetica "F".

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 Borsi.

L'edificio di tipo residenziale è costituito da due abitazioni per piano ad esclusione del piano terzo che è una.

Il bene di cui trattasi è ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro città con edifici di tipo residenziale di un certo pregio costituiti da condomini recenti e altri edifici di carattere storico comunque ben armonizzati tra loro.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore e risulta costruito con struttura in classica in muratura portante, solai in laterizio e calcestruzzo, scala condominiale con gradini rivestiti in pietra naturale, copertura a tetto ricoperta di tegole.

Le facciate poste su strade pubbliche si presentano in mediocre stato di conservazione e di manutenzione e necessiterebbero di opere manutentive importanti; l'appartamento oggetto di stima ha gli affacci su Via Borsi e Via Vivoli.

Dal disegno architettonico i prospetti presentano un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza con riquadrature di tipo semplice intorno alle finestre e evidenziata la linea di marcapiano.

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

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile dall'ingresso principale con porta in legno lungo Via Borsi e tramite il vano scale si raggiunge il bene.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato alla prima periferia rispetto al centro città comunque in buona posizione non distante dal centro città 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. ritenendo che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare per un appartamento 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 € 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) ubicati in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Appartamento in Livorno Via Borsi n. 44, piano secondo, composto da ampio ingresso/corridoio, cucina, sala, ripostiglio, n. 4 camere, bagno, n. 2 balconi; edificio senza impianto ascensore.
- Appartamento mq. 133,00
- Stato manutentivo buono
- Classe energetica "F".

- COMPARABILE N. 1:

- Appartamento in Livorno Via Calzabigi n. 26, piano primo composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio e n. 3 balconi; edificio con impianto ascensore.
- Appartamento mq. 100,00
- Stato manutentivo buono prezzo € 225.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.250,00
- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Appartamento in Livorno Via Calzabigi n. 1, piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni e ripostiglio; edificio con impianto ascensore.
- Appartamento mq. 80,00
- Stato manutentivo da ristrutturato prezzo € 210.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.600,00
- Classe energetica "F".

- COMPARABILE N. 3:

- Appartamento in Livorno Via Delle Sedie n. 14, piano quinto, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 balconi posto auto, edificio con impianto ascensore
- Superficie mq. 120,00
- Stato manutentivo normale prezzo € 200.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.600,00
- 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 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 essendo le scale "comode" anche se i tre comparabili presi in esame fanno di edifici con impianto ascensore (il nostro Subject ne è sprovvisto) ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di € 270.000,00. 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 i balconi si ritiene di dare un unico valore commerciale a corpo di € 4.000,00

Valore di stima:

Appartamento	mq 133,00 x €/mq. 2.000,00 =	€ 266.000,00
Balconi	a corpo	€ 4.000,00
		€ 270.000,00



L'appartamento posti in Livorno Via Borsi n. 44, piano secondo, ha il più probabile valore di mercato di € 270.000,00 (Euro Duecentosettantamila/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	€ 270.000,00
Detrazione 10 %	€ - 27.000,00
Detrazione per regolarità edilizia	€ - 3.000,00
Valore a base d'asta	€ 240.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un appartamento posto in Livorno Via Borsi n. 44, piano secondo, ha il più probabile valore di base d'asta di € 240.000,00 (Euro Duecentoquarantamila/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]				
	notato	Mario Miccoli	data	30/7/2001	repertorio	9/902
Periodo dal 10/1/2002 al 7/12/2009	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Ufficio del Registro	data	20/10/2003	n. particolare	10264
	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
A favore di	[REDACTED]					
notato	Mario Miccoli	data	10/1/2002	repertorio	16/911	
TRASCRIZIONE						
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 NO

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

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 NO

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

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

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

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

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 10.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 9.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 9.000,00

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. 175
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 175
Identificazione urbanistica	pag. 175
Gravami sulla proprietà	pag. 176
Stato di possesso	pag. 176
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 176
Pendenze giudiziarie	pag. 176
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 176
Descrizione del bene	pag. 180
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 180
Scelta del procedimento di stima	pag. 180
Determinazione del valore di mercato	pag. 181
Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 181



INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

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

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:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Livorno al foglio 74, particella 48, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie catastale mq. 2740, R.D. € 6,37, R.A. € 4,95 (Allegati n. 98 e 99).

L'attuale identificazione catastale deriva da un frazionamento del 11/3/1974 in atti dal 15/7/1980.

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 URBANISTICA:

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Livorno in data 31 gennaio 2024 protocollo 15027 (Allegato n. 100) l'area interessata risulta:

Piano Strutturale: Interno al perimetro del territorio urbanizzato.

Ambito insediativo.

U.T.O.E. 9 "Montenero-Castellaccio".

Regolamento Urbanistico: Aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica (art. 21 delle NN.TT.A) classificato come zona "A" secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Minima parte in viabilità.

Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n.

536/2018.

Dalla verifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente al punto "B2 Modificazione delle aree" viene riportato: *Le aree libere sono inedificabili.*

In conclusione il terreno di proprietà della [REDACTED] non ha nessuna possibilità di edificabilità.



GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 5 gennaio 2024 alle ore 12:00 sono iniziate le operazioni peritali presso il terreno posto in Loc. Montenero , alla presenza del Dott. Andrea Pinta incaricato Istituto Vendite Giudiziarie.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente eseguendo i rilievi fotografici ritenuti necessari.

Viene allegato il verbale d sopralluogo (Allegato n. 101) e la documentazione fotografica (Allegato n. 102)

Il sopralluogo si è concluso alle ore 12:30.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- La vendita è soggetta a normale regime di IVA essendo la parte esecutata 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).

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

Terreno in Livorno Loc. Montenero.



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.

Terreno in Livorno Loc. Montenero.

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.

Terreno in Livorno Loc. Montenero.

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.

Terreno in Livorno Loc. Montenero.

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.

Terreno in Livorno Loc. Montenero.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Iscrizioni:



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 ricerca non è stato possibile trovare un numero sufficiente di comparabili simili al terreno in oggetto essendo lo stesso in stato di abbandono senza infrastrutture fisse che possono valorizzarlo (es. annessi agricoli o altri manufatti a servizio, pozzo, ecc.) privo di recinzione e in notevole pendenza dato l'andamento del terreno.

Secondo quanto su esposto si ritiene di valutare il bene con un valore unico a corpo nello stato in cui si trova con notevoli spese per renderlo accessibile senza pericoli.

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 dei fabbricati di zona, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, accessori diretti e indiretti all'unità principale, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato di abbandono in cui si trova si ritiene di valutare il terreno a corpo € 10.000,00 (Euro Diecimila/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	€ 10.000,00
Detrazione 10 %	€ - 1.000,00
Valore a base d'asta	€ 9.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà composta da un appezzamento di terreno posto in Livorno Loc. Montenero, ha il più probabile valore di base d'asta di € 9.000,00 (Euro Novemila/00).

CONCLUSIONI:

La copia della perizia è stata inviata alle parti tramite PEC all' [REDACTED]

[REDACTED] e per posta raccomandata alla [REDACTED]

[REDACTED] (allegato n. 103).

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli dopo aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli dal Sig. Giudice Dott.ssa Emilia Grassi in data 6/11/2023 rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti in merito, ringraziando della fiducia accordata.

In fede.

Livorno 10 maggio 2024

Geom. Giovanni Costagli



ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|----------------|---|
| Allegato n. 1 | Richiesta all’Agenzia delle Entrate dell’esistenza di contratti di affitto. |
| Allegato n. 2 | Risposta dell’Agenzia delle Entrate. |
| Allegato n. 3 | Richiesta di copia all’Agenzia delle Entrate dei contratti di affitto. |
| Allegato n. 4 | Visura ipotecaria [REDACTED] |
| Allegato n. 5 | Visura storica catastale appartamento Via Bartolena n. 37, int. 2. |
| Allegato n. 6 | Planimetria catastale appartamento Via Bartolena n. 37, int. 2. |
| Allegato n. 7 | Visura storica catastale posto auto Via Bartolena n. 37, int. 2. |
| Allegato n. 8 | Planimetria catastale posto auto Via Bartolena n. 37, int. 2. |
| Allegato n. 9 | Ricevuta protocollo comunale, lotti n. 1 e 2. |
| Allegato n. 10 | Certificato di abitabilità Via Bartolena n. 37. |
| Allegato n. 11 | Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 1. |
| Allegato n. 12 | Verbale di sopralluogo, lotto n. 1. |
| Allegato n. 13 | Dichiarazione dell’occupante, lotto n. 1. |
| Allegato n. 14 | Documentazione fotografica, lotto n. 1. |
| Allegato n. 15 | Contratto di locazione [REDACTED] |
| Allegato n. 16 | Dichiarazione Amministratore [REDACTED] situazione condominiale lotto n. 1. |
| Allegato n. 17 | Visura storica catastale appartamento Via Bartolena n. 37, int. 1. |
| Allegato n. 18 | Planimetria catastale appartamento Via Bartolena n. 37, int. 1. |
| Allegato n. 19 | Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 2. |
| Allegato n. 20 | Verbale di sopralluogo, lotto n. 2. |
| Allegato n. 21 | Dichiarazione dell’occupante, lotto n. 2. |
| Allegato n. 22 | Documentazione fotografica, lotto n. 2. |
| Allegato n. 23 | Contratto di locazione [REDACTED] |
| Allegato n. 24 | Dichiarazione Amministratore [REDACTED] situazione condominiale lotto n. 2. |
| Allegato n. 25 | Visura storica catastale fondo Via Solferino n. 24. |
| Allegato n. 26 | Planimetria catastale fondo Via Solferino n. 24. |
| Allegato n. 27 | Ricevuta protocollo comunale, lotto 3. |
| Allegato n. 28 | Elaborato grafico stato di fatto, lotto n.3. |



Allegato n. 29

Verbale di sopralluogo, lotto n. 3.

Allegato n. 30

Dichiarazione dell'occupante, lotto n. 3.

Allegato n. 31

Documentazione fotografica, lotto n. 3.

Allegato n. 32

Contratto di locazione

Allegato n. 33

Dichiarazione Amministratore situazione condominiale lotto n. 3.

Allegato n. 34

Visura storica catastale fondo Via Buontalenti n. 63.

Allegato n. 35

Planimetria catastale fondo Via Buontalenti n. 63.

Allegato n. 36

Ricevuta protocollo comunale, lotti n. 4 e 6

Allegato n. 37

Certificato di abitabilità Via Buontalenti.

Allegato n. 38

Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 4.

Allegato n. 39

Verbale di sopralluogo, lotto n. 4

Allegato n. 40

Dichiarazione dell'occupante, lotto n. 4.

Allegato n. 41

Documentazione fotografica, lotto n. 4.

Allegato n. 42

Visura storica catastale appartamento Via della Coroncina n. 4.

Allegato n. 43

Planimetria catastale appartamento Via della Coroncina n. 4.

Allegato n. 44

Ricevuta protocollo comunale, lotti 5 e 6.

Allegato n. 45

Certificato di abitabilità Via della Coroncina.

Allegato n. 46

Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 5.

Allegato n. 47

Verbale di sopralluogo, lotto n. 5.

Allegato n. 48

Dichiarazione dell'occupante, lotto n. 5.

Allegato n. 49

Documentazione fotografica, lotto n. 5.

Allegato n. 50

Contratto di locazione

Allegato n. 51

Dichiarazione Amministratore situazione condominiale lotto n. 5.

Allegato n. 52

Visura storica catastale fondo Via della Coroncina n. 2.

Allegato n. 53

Planimetria catastale fondo Via della Coroncina n. 2.

Allegato n. 54

Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 6.

Allegato n. 55

Verbale di sopralluogo, lotto n. 6.

Allegato n. 56

Documentazione fotografica, lotto n. 6.

Allegato n. 57

Contratto di locazione

Allegato n. 58

Dichiarazione Amministratore situazione condominiale lotto n. 6.

Allegato n. 59

Visura storica catastale fondo Via Buontalenti n. 110.

Allegato n. 60

Planimetria catastale fondo Via Buontalenti n. 110.

Allegato n. 61

Ricevuta protocollo comunale, lotto 7.

Allegato n. 62

Certificato di abitabilità Via Buontalenti.

Allegato n. 63	Computo metrico estimativo.
Allegato n. 64	Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 7.
Allegato n. 65	Verbale di sopralluogo, lotto n. 7.
Allegato n. 66	Dichiarazione dell'occupante, lotto n. 7.
Allegato n. 67	Documentazione fotografica, lotto n. 7.
Allegato n. 68	Contratto di locazione lotto n. 7.
Allegato n. 69	Rinnovo contratto di affitto lotto n. 7.
Allegato n. 70	Ricevuta pagamento canone mensile lotto n. 7.
Allegato n. 71	Dichiarazione Amministratore [REDACTED] situazione condominiale lotto n. 7.
Allegato n. 72	Visura storica catastale fondo Via Buontalenti n. 59/61.
Allegato n. 73	Planimetria catastale fondo Via Buontalenti n. 59/61.
Allegato n. 74	Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 8.
Allegato n. 75	Verbale di sopralluogo, lotto n. 8.
Allegato n. 76	Dichiarazione dell'occupante, lotto n. 8.
Allegato n. 77	Documentazione fotografica, lotto n. 8.
Allegato n. 78	Contratto di locazione [REDACTED]
Allegato n. 79	Visura storica catastale autorimessa Via Vivoli n. 2.
Allegato n. 80	Planimetria catastale autorimessa Via Vivoli n. 2.
Allegato n. 81	Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 9.
Allegato n. 82	Verbale di sopralluogo del 26/3/24.
Allegato n. 83	Dichiarazione dell'occupante sig. [REDACTED] del 26/3/24.
Allegato n. 84	Documentazione fotografica, lotto n. 9.
Allegato n. 85	Verbale di sopralluogo del 5/1/24.
Allegato n. 86	Dichiarazione dell'occupante [REDACTED] del 5/1/24.
Allegato n. 87	Testamento [REDACTED].
Allegato n. 88	Contratto di locazione [REDACTED].
Allegato n. 89	Visura storica catastale appartamento Via Borsi n. 44.
Allegato n. 90	Planimetria catastale appartamento Via Borsi n. 44.
Allegato n. 91	Ricevuta protocollo comunale, lotto n. 10.
Allegato n. 92	Dichiarazione di fine lavori.
Allegato n. 93	Elaborato grafico stato di fatto, lotto n. 10.
Allegato n. 94	Verbale di sopralluogo, lotto n. 10.
Allegato n. 95	Dichiarazione dell'occupante, lotto n. 10.
Allegato n. 96	Documentazione fotografica, lotto n. 10.





Allegato n. 97

Allegato n. 98

Allegato n. 99

Allegato n. 100

Allegato n. 101

Allegato n. 102

Allegato n. 103

Contratto di locazione 

Visura storica catastale terreno Montenero.

Estratto di mappa terreno Montenero.

Certificato di destinazione urbanistica.

Verbale di sopralluogo.

Documentazione fotografica, lotto n. 11.

Ricevute avvenuto invio della relazione alle parti.

