

Dott. Ing. Mauro Mannucci

Ordine degli Ingegneri Provincia di Livorno n° 1625
Via S. Lopez, 6 - 57127 Livorno
tel. 329 8077161
e-mail: mauro.mannucci@ingpec.eu – mannucci.mauro@gmail.com
P.I. 01356030492 - C.F. MNNMRA72D30E625F

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI LIVORNO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

**VI SONO
ABUSI EDILIZI**

PERIZIA DI STIMA PER

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 195 / 2023

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Custode dell'immobile: IVG di Pisa

Esperto: Ing. Mauro Mannucci.

Data conferimento incarico: 15.12.2023

Quesito posto dal Giudice dell'esecuzione: secondo il verbale di conferimento incarico.

Data della prossima udienza: 04.07.2024

- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI -

Diritti reali: proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: Comune di Livorno, Via della Cappellina n.53 piano 2°-3°, posto sul lato sinistro per chi sale le scale;

Descrizione: appartamento per civile abitazione composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, locale di sgombero e servizio igienico al piano 2°, oltre sottotetto non abitabile al piano 3°; il tutto per una superficie lorda commerciale di circa 102 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

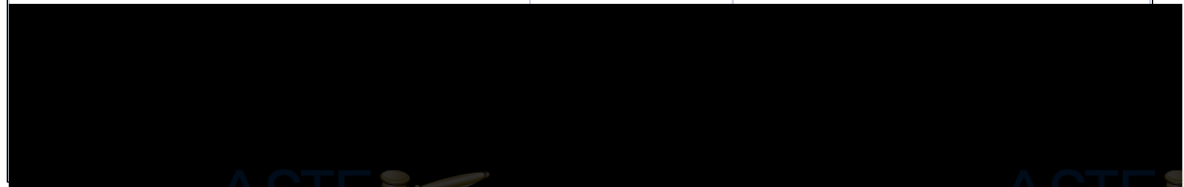
ASTE
GIUDIZIARIE



Confini: L'appartamento confina a nord con affaccio su Largo di Via della Cappellina ad ovest con affaccio su Via della Cappellina, a sud con vano scale ed altra u.i e ad est con affaccio su altre u.i., salvo se altri e più precisi confini;

Dati catastali: Comune di Livorno

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	17	3194	604	A / 4	2	5,5 vani	104 mq	€ 298,25	Via della Cappellina 53	2-3	-



Conformità catastale: non conforme allo stato di fatto, conforme allo stato di diritto (si veda par. 1);

Conformità al Pignoramento: conforme;

Continuità delle trascrizioni: garantita secondo il seguente schema:

periodo		formalità		oggetti a favore	oggetti contro	oggetto
dal	al	n° part.	data			
31/03/11	OGGI	3374	04/04/11			Livorno, CF Foglio 17 Part. 3194 Sub. 604
23/11/01	04/04/11	10780	26/11/01			Livorno, CF Foglio 8A Part. 257 Sub. 602
21/11/90	26/11/01	9336	21/11/90			Livorno, CF Foglio 8A Part. 257 Sub. 602
05/03/87	21/11/90	5259	05/03/87			Livorno, CF Foglio 8A Part. 257 Sub. 8
31/10/64	12/01/68	526	31/10/64			Livorno, CF Foglio 8A Part. 257 Sub. 8

Gravami e servitù: nessuno;

Conformità urbanistica: non conforme (si veda par. 3.2);

Certificazione di Abitabilità: non disponibile (si veda par. 3.2);



Vincoli urbanistici: nessuno (si veda par. 3.1);

Disponibilità del bene: occupato dai debitori e quindi da considerarsi libero ai fini della vendita (si veda par. 4.1)

Creditore procedente:



Ulteriori creditori iscritti:

Ulteriori creditori intervenuti:

Titolari del diritto espropriando:

Contitolari non debitori: nessuno;

Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento:

- iscrizione del 4.04.2011 particolare n. 1127: ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 233.849,00 di cui € 155.899,00 di capitale, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM) e C.F. 00348170101, per la quota di



- iscrizione del 4.10.2019 particolare n. 2985: ipoteca conc. amministrativa concessa a garanzia della somma totale di € 44.152,20,00 di cui € 22.076,10 di capitale, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) e C.F. 13756881002 per la



- Trascrizione del 29.11.2023, particolare n. 14425, atto giudiziario di pignoramento immobiliare a favore di OLYMPIA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e C.F.



Prezzo base d'asta proposto:

€ 83.250,00

Regime di vendita:

la vendita risulta non soggetta ad IVA,





Regime fiscale ai sensi del D.M. 02.08.1969:

il bene non ha le caratteristiche di abitazione di lusso

Diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n. 122/2005:

Non sussistono i presupposti

Cause ostative alla vendita:

nessuna

Possibilità di divisione in più lotti:

non sussiste la possibilità di suddivisione.



- SOMMARIO -

- 1 Riferimenti catastali
- 2 Trascrizioni ed Iscrizioni
- 3 Conformità edilizia
- 4 Disponibilità dei beni
- 5 Descrizione dei beni
- 6 Stima dei beni

Allegati

- *****
- lo sottoscritto Ing. Mauro Mannucci, nato a Livorno il 30.04.1972, con studio professionale in Livorno, Via S. Lopez n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n°1625 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, a seguito dell'incarico affidatomi in data 15.12.2023 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.sa Emilia Grassi:
 - ho provveduto a ricercare e raccogliere presso i rispettivi Enti pubblici la necessaria documentazione relativa all'immobile in oggetto;
 - in data 08.02.2024 mi sono recato sul posto per il sopralluogo ed ho potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici;

Visti i punti precedenti, il sottoscritto espone quanto segue:



1 – RIFERIMENTI CATASTALI

Confini: L'appartamento confina a nord con affaccio su Largo di Via della Cappellina ad ovest con affaccio su Via della Cappellina, a sud con vano scale ed altra u.i e ad est con affaccio su altre u.i., salvo se altri e più precisi confini;

Dati catastali: Comune di Livorno

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo	piano	int.
FABBR.	17	3194	604	A / 4	2	5,5 vani	104 mq	€ 298,25	Via della Cappellina 53	2-3	-
<i>Intestati</i>						<i>Codice Fiscale</i>		<i>Regime</i>			

Tali dati corrispondono allo stato di fatto ed a quelli presenti nell'atto di pignoramento part. 14425 del 2023, nell'atto di provenienza part. 3374 del 2011 e nelle ipoteche part. 2985 del 2019 e part. 1127 del 2011.

Nel seguito è schematizzato lo storico delle variazioni di identificativo catastale degli immobili, con i relativi intestatari nel corrispondente periodo:

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione
FABBR.	17	3194	604	A / 4	2	5,5 vani	ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/03/2011 Notaio D'ABRAMO di LIVORNO (LI) Rep. n. 52419 - Modello Unico n. 3374.1/2011 in atti dal 04/04/2011
FABBR.	17	3194	604	A / 4	2	5,5 vani	VARIAZIONE per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE del 10/12/2009 Pratica n. LI0170516 (n. 15288.1/2009)
FABBR.	17	3194	602	A / 4	2	5 vani	VARIAZIONE per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 12/12/2006 Pratica n. LI0114645 (n. 41314.9/2006)
FABBR.	18A	3194	602	A / 4	2	5 vani	VARIAZIONE per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 09/12/2006 Pratica n. LI0111955 (n. 36594.10/2006)
FABBR.	18A	257	602	A / 4	2	5 vani	ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/11/2001 Notaio VIGNOLI di LIVORNO (LI) Rep. n. 42063 - Trasc. n. 10780.1/2001 in atti dal 27/11/2001

Catasto	Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Variazione	Corrispondenti intestati
FABBR.	18A	257	602	A / 4	2	5 vani	VARIAZIONE per PICCOLO AMPLIAMENTO DEL W.C. del 24/09/2001 Pratica n. 145238 (n.6160.1/2001)	
FABBR.	18A	257	8	A / 5	3	4,5 vani	ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/11/1990 Notaio CAVALLINI di LIVORNO (LI) Rep. n. 13180 - UR Reg. n. 580 in data 30/11/1990 - Voltura n. 19.1/1991	
FABBR.	18A	257	8	A / 5	3	4,5 vani	DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 09/01/1987 - UR Sede LIVORNO (LI) Reg. Vol. 628 n. 13 in data 05/03/1987 - Voltura n. 813.1/1987	
FABBR.	18A	257	8	A / 5	3	4,5 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Come si può notare:

- l'attuale sub. 604 deriva dal precedente sub. 602 per variazione dovuta a ristrutturazione del 2009 (prot. n. 15288.1/2009);
- a sua volta il sub. 602 part. 3194 del foglio 17 deriva dal precedente sub. 602 part. 3194 del foglio 18A per variazione dovuta ad allineamento mappe del 2006 (prot. n. 41314.9/2006);
- a sua volta il sub. 602 part. 3194 del foglio 18A deriva dal precedente sub. 602 part. 257 del foglio 18A per variazione dovuta ad allineamento mappe del 2006 (prot. n. 36594.10/2006): tale precedente identificazione corrisponde a quella presente nell'atto di provenienza part. 10780 del 2001;
- a sua volta il sub. 602 part. 257 del foglio 18A deriva dal precedente sub. 8 part. 257 del foglio 18A per variazione dovuta ad ampliamento del wc del 2001 (prot. n. 6160.1/2001): tale precedente identificazione corrisponde a quella presente negli atti di provenienza part. 9336 del 1990 e part. 5259 del 1988.

L'attuale planimetria catastale (si veda in allegato) è stata depositata nel 2009 a seguito dei lavori di ristrutturazione e corrisponde allo stato di diritto urbanistico edilizio, ma non allo stato di fatto (si veda il par. 3.2).

Qualora la parte di opere abusive che risultano sanabili sia effettivamente sanata (trattasi di piccola modifica interna), sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale; nel caso in cui si optasse per una rimessa in pristino completa dello stato di diritto, la planimetria catastale risulterebbe già aggiornata.



2 – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

2.1 – Accertamento della proprietà

Dalle visure cartacee ed informatizzate effettuate presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Livorno è emerso il seguente storico delle Trascrizioni sui beni in oggetto:

periodo		formalità		oggetto
dal	al	n° part.	data	
31/03/11	OGGI	3374	04/04/11	Livorno, CF Foglio 17 Part. 3194 Sub. 604
23/11/01	04/04/11	10780	26/11/01	Livorno, CF Foglio 18A Part. 257 Sub. 602
21/11/90	26/11/01	9336	21/11/90	Livorno, CF Foglio 18A Part. 257 Sub. 602
05/03/87	21/11/90	5259	05/03/87	Livorno, CF Foglio 18A Part. 257 Sub. 8
31/10/64	12/01/68	526	31/10/64	Livorno, CF Foglio 18A Part. 257 Sub. 8

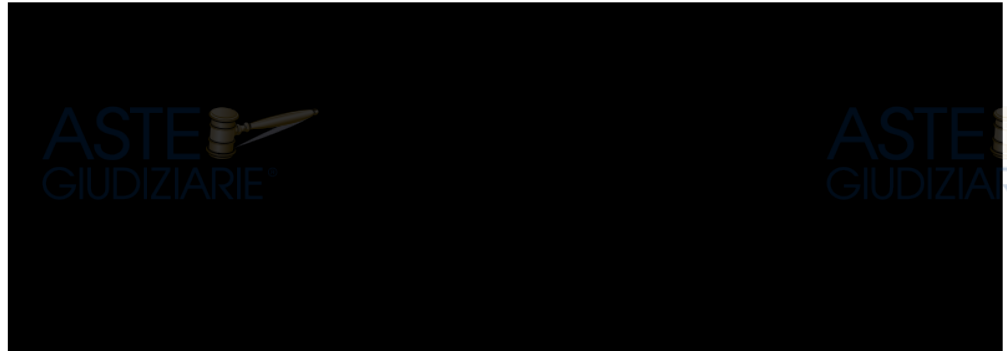
Prima del 1964 l'immobile n. 526, atto di compravendita rogato dal Notaio Von Berger di Livorno in data 31.10.1964:

a favore:



contro:

oggetto:



B. Trascrizione del 1988 particolare n. 5259, atto di successione registrato a Livorno il 5.03.1987

al n. 13 vol. 628:

a favore:

contro:

oggetto:

nota:



Nota: non risulta trascritta l'accettazione della successione; negli anni successivi l'immobile è stato però oggetto di atti di compravendita, per cui si ritiene che l'accettazione tacita dell'eredità sia acquisita e la continuità delle trascrizioni garantita.



C. Trascrizione del 21.11.1990 particolare n. 9336 atto di compravendita rogato dal Notaio Marta

Cavallini di Livorno in data 21.11.1990 rep. 13180:

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

oggetto:

[REDACTED]

D. Trascrizione del 26.11.2001 particolare n. 10780 atto di compravendita rogato dal Notaio

Valerio Vignoli di Livorno in data 23.11.2001 rep. 42063:

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]





ASTE
GIUDIZIARIE®

oggetto:

note:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E. Trascrizione del 04.04.2011 particolare n. 3374 atto di compravendita rogato dal Notaio
Gatano D'Abramo di Livorno in data 31.03.2011 rep. 52419/17582:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore:



contro:

oggetto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



note: l'immobile è stato costruito ante 1° settembre 1967 e successivamente non sono state effettuate modifiche, ad eccezione della DIA prot. 101703 del 1.12.2008. Gli impianti sono stati eseguiti a regola d'arte ma sono sprovvisti di certificazione.

Dalle suddette trascrizioni, estese oltre il ventennio, si evince quindi che i beni oggetto della presente procedura risultano intestati a:



2.2 – Situazione ipotecaria

Su tali immobili gravano, al ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. iscrizione del 4.04.2011 particolare n. 1127: ipoteca volontaria con atto del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno in data 31.03.2011 rep. 52420/17583, concessa a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 233.849,00 di cui € 155.899,00 di capitale,
a favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM) e C.F. 00348170101, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro:



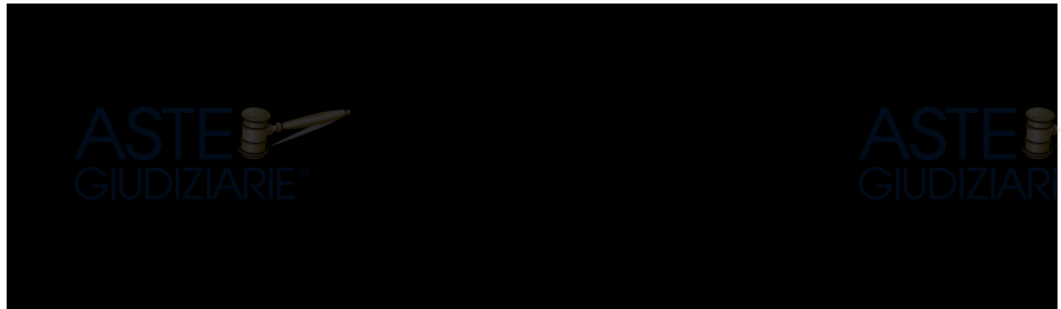
oggetto:

2. iscrizione del 4.10.2019 particolare n. 2985: ipoteca conc. amministrativa nascente da atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma in data 1.10.2019 rep. 1400/6119, concessa a garanzia della somma totale di € 44.152,20,00 di cui € 22.076,10 di capitale,
a favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) e C.F. 13756881002,
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

contro:



oggetto:



3. Trascrizione del 29.11.2023, particolare n. 14425, atto giudiziario di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Livorno in data 21.10.2023 rep. 3676:

a favore: OLYMPIA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e C.F. 05256490268, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro:



oggetto:

Nota: si precisa che



2.3 – Intervenuti nella procedura

Nella presente procedura risultano anche intervenuti i seguenti **creditori ipotecari e non:**

- 1) **Agenzia delle Entrate – Riscossione**, con Sede in Roma, C.F. e P.IVA 13756881002,



- 2) **Agenzia delle Entrate – Riscossione**, con Sede in Roma, C.F. e P.IVA 13756881002,



3) Agenzia delle Entrate – Riscossione, con Sede in Roma, C.F. e P.IVA 13756881002,



3 – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

3.1 – Inquadramento Urbanistico

Dalle visure effettuate in data 27.01.2024 dal sito della cartografia del Comune di Livorno l'immobile in oggetto

ricade nel **Piano Strutturale** vigente con la seguente destinazione:

- UTOE: 2: Borghi - Spianate;
- vincoli: nessuno;

ricade nel **Regolamento Urbanistico** vigente con la seguente destinazione:

- aree normative: aree d'impianto storico (art. 11);
- gruppi di edifici: gruppo 3 - edifici con valore di immagine storico-ambientale (art. 7);

In allegato si riportano gli estratti dei citati articoli del Regolamento Urbanistico del Comune di Livorno; gli aspetti salienti, per l'immobile in esame, sono i seguenti:

- sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia D1 e D3 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

Per un'informazione più completa si rimanda alla lettura integrale delle norme di piano che disciplinano gli interventi ammessi sull'immobile in oggetto.



3.2 - Regolarità edilizia

Abitabilità - Agibilità

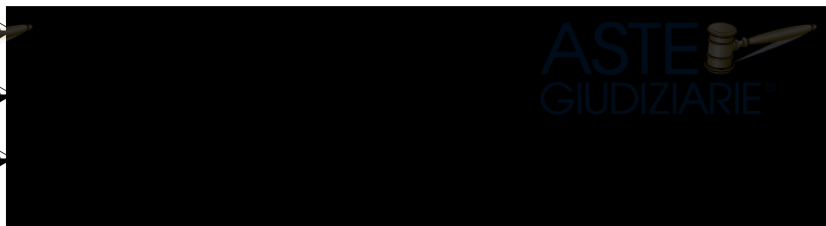
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno, è emerso che l'immobile in oggetto:

- Ha ricevuto il civico n. 53 dal 14.12.1954
- ex civico n. 8 da data imprecisata
- Ha sempre avuto la seguente configurazione:
 - o Al P.T. n. 1 appartamento
 - o Dal 1° al 2° piano, n. 2 appartamenti a piano.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Livorno non sono emerse Attestazioni di Abitabilità relative all'immobile in oggetto: ciò è spiegabile con il fatto che trattasi di un vecchio edificio, del diciannovesimo secolo, e quindi costruito antecedentemente all'entrata in vigore del R.D.1265 del 1934 che istituiva l'obbligo di produzione del certificato di abitabilità e che da allora non ha mai subito variazioni tali da doverla richiedere (tipicamente non vi sono stati frazionamenti, come risulta dallo storico del civico).

Concessioni - Autorizzazioni - Condoni

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Livorno all'indirizzo di Via della Cappellina n. 53 ed ai nominativi dei seguenti proprietari succedutesi nei vari periodi:





sono emerse le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto:

- DIA prot. 101703 del 10/12/2008, intestata a [REDACTED] enti di manutenzione straordinaria nell'immobile in Via della Cappellina n. 53 p. 2°, cat. 17-3194-602.

L'intervento ha riguardato la messa in sicurezza della copertura con inserimento di travi metalliche ed alcune modifiche interne, quali l'allargamento di una porta per realizzare un unico ambiente tra ingresso e cucina e la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso per ottenere un corridoio di separazione tra camera e locale di sgombero.

Allegati alla pratica vi sono gli elaborati grafici che descrivono le modifiche interne da eseguire.

- CILA prot. 54808 del 14/06/2011, intestata a [REDACTED] amministratore dell'immobile in Via della Cappellina n. 53, cat. 17-3194, per interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento parziale della facciata prospiciente la chiostra interna e la sostituzione di 3 colonne di scarico.

Non risultano allegati alla pratica elaborati grafici.



- CILA SUPERBONUS prot. 15785 del 07/02/2022 e 93352 del 20/07/2022 (n. pratica 286/2022/CILA), intestata [REDACTED] quale Amministratore dell'immobile in Via della Cappellina n. 53-55-57, cat. 17-3194, per interventi di manutenzione straordinaria, quali la coibentazione della copertura, la realizzazione dell'isolamento a cappotto sulle facciate esterne, la sostituzione degli infissi con nuova tipologia in PVC a taglio termico e doppio vetro, la sostituzione delle caldaie con nuove del tipo a condensazione.
- Allegati alla pratica vi sono gli elaborati grafici che descrivono le zone delle facciate su cui verranno eseguiti i lavori

Da quanto sopra descritto si evince che le planimetrie allegate alla DIA del 2008 costituiscono lo stato legittimo dell'immobile oggetto della procedura.

Stato di fatto

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 08.02.2024, lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde alle suddette planimetrie, salvo che per le seguenti difformità (si vedano le planimetrie allegate dello stato rilevato e dello stato sovrapposto):

- 1) È stata creata una paretina divisoria nel disimpegno, che lo ha suddiviso in 2 parti
- 2) È stato ampliato il solaio della soffitta, creandone una nuova porzione che ha tra l'altro ostruito le scale di accesso alla soffitta stessa.

Tali interventi sono stati realizzati in difformità al titolo edilizio ed in assenza di presentazione di nuove pratiche in merito e pertanto si può affermare che l'immobile risulta **NON conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio**

Periodo di attuazione degli abusi edilizi:

Dall'analisi degli atti ed in particolare dalla planimetria del 2008, risulta che tali interventi siano stati effettuati in data posteriore al 2008; la comproprietaria, in sede di sopralluogo, ha dichiarato verbalmente che sono stati effettuati subito dopo l'acquisto dell'immobile da parte sua e del marito, ovvero nel 2011; non risulta altresì possibile stabilire con precisione la data di intervento, ma dall'analisi dello stato di fatto e dalla vetustà dei materiali impiegati, si può ragionevolmente confermare che i lavori siano di vecchia data, probabilmente intorno al 2011-2012, come dichiarato.

Modalità di intervento per la regolarizzazione degli abusi:

Le opere abusive sono tutte modifiche interne.

Il punto 1) è una variazione non influente sui parametri edilizi e non in contrasto con le normative vigenti; nel dettaglio, nel Regolamento Edilizio vigente si legge:

- "ART. 59 - CORRIDOI E DISIMPEGNI (ANTIBAGNO)

1. Per interventi su edifici esistenti i corridoi e disimpegni non possono avere dimensione minima inferiore a mt. 1,00 e comunque superficie complessiva inferiore a mq 1,20"

La modifica non va ad influire sulla larghezza del corridoio, che è di 1,25 m (superiore al minimo di 1 m) ma va di fatto a creare 2 disimpegni separati, rispettivamente di superficie 2,6 mq e 3,3 mq (entrambi superiori al minimo di 1,20 mq)

Ne deriva che lo stato di fatto potrebbe essere regolarizzato con una semplice pratica in sanatoria; a completamento di ciò sarà poi necessario anche aggiornare la planimetria catastale.

In alternativa, si potrebbe optare per una rimessa in pristino dello stato di diritto relativo a questo punto, ovvero demolendo la paretina abusiva.

Per quanto attiene invece al punto 2), la modifica si configura come aumento di SLP; non si può assimilare ad un soppalco, ma piuttosto all'estensione di un solaio già esistente, peraltro con la chiusura parziale del vano scale, che impedisce l'utilizzo delle stesse e che costringe ad accedere alla soffitta tramite una scala verticale, oggi realizzata con una soluzione non a norma; si segnala anche che il vano scale non risulta neanche protetto da parapetto di sicurezza, esponendo a rischio di caduta.

Premesso che andrebbe indagata più a fondo la sanabilità di tale abuso, la giurisprudenza attuale divide il caso di aumento di SLP "sostanziale", ovvero un incremento delle superfici "abitabili" e quindi del carico urbanistico, per il quale sarebbe necessario un permesso di costruzione, dal caso di aumento di SLP "secondario", quale può assimilarsi il caso in esame, essendo un aumento di superficie non di un vano abitabile, ma di un sottotetto.

Considerando però l'iter da intraprendere per cercare di regolarizzare questi 1,8mq di soffitta aggiuntiva, oltre alle spese per acquistare una scala a chiocciola a norma per l'accesso, si ritiene che la via più economica sia il ripristino dello stato legittimo, con la demolizione dello spicchio di solaio aggiunto, il riutilizzo della scala a rampa esistente e l'introduzione di un parapetto di sicurezza (necessario in ogni caso).

Spese previste:

- oneri per la sanatoria: € 1.000
- spese tecniche (Comune + Catasto): ~ € 3.000
- spese per opere murarie: ~ € 2.000

Totale spese previste per la regolarizzazione: ~ € 6.000.



4 – DISPONIBILITA' DEI BENI

4.1 – Stato di possesso

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Ufficio del Registro a carico dei

contratti di locazione o comodato in corso di validità per l'immobile in oggetto.

Tale informazione è stata confermata in sede di sopralluogo, avvenuto in data 08.02.2024, grazie durante il quale lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile risulta occupato dai debitori e pertanto è da considerarsi libero a fini della vendita.

4.2 – Situazione condominiale

Lo scrivente ha fatto richiesta allo "Amministrazione Condomini e Beni Sorace sas", che gestisce il fabbricato, di avere la posizione contabile relativa all'appartamento in oggetto: dal prospetto fornito dall'Amministratore del condominio r [REDACTED] i nei confronti del Condominio per un totale di € 3.701,23.

Tale l'importo suddetto dovrà essere ripianato dal terzo acquirente e pertanto se ne terrà conto in sede di valutazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

L'Amministratore non ha segnalato ulteriori spese straordinarie, con la precisazione che sono in corso i lavori di ristrutturazione "eco bonus 110%", in parte parzialmente completati (lavori trainanti) ed in parte da iniziare (lavori trainati) una volta che la ditta incaricata abbia la liquidità necessaria.

5 - DESCRIZIONE DEI BENI

cfr. localizzazione, planimetria e documentazione fotografica (in allegato)

L'immobile è situato a Livorno, in zona Garibaldi, all'angolo tra Via Pellettier e Via della Cappellina: la zona è centrale e ben dotata di servizi ma attualmente non ha grande appetibilità di mercato in quanto pur essendo parte del centro storico, risulta oggi ampiamente frequentata ed abitata da extracomunitari.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto ha una forma ad L, con il lato lungo su Via della Cappellina e quello corto su una strada chiusa; è un palazzo di tre piani fuori terra libero su tutti i lati e contiguo con un altro edificio analogo sul lato corto; è di vecchia costruzione, sicuramente ante '900, ed ha una facciata lineare, senza balconi, che è attualmente soggetta alla realizzazione di un "cappotto termico" in ossequio al progetto di efficientamento energetico presentato, che ha finitura ad intonaco tinteggiato di color crema; la copertura è a capanna con aggetto di gronda, le finestre non sono molto ampie e sono dotate di persiane.

Il vano scale è molto stretto, le pareti presentano evidenti tracce di umidità e scrostature e le scale sono molto ripide; l'appartamento in oggetto è situato al secondo piano, sul lato sinistro per chi sale le scale, nell'ultima rampa delle quali giova segnalare che il passaggio risulta molto limitato in altezza; l'accesso è da un portoncino in legno blindato, dal quale si entra in un ampio ingresso (2,81m x 4,35m) munito di finestra, dal quale si accede alla cucina, al disimpegno ed al bagno.

La cucina ha forma quasi trapezoidale (basi 2,39m e 3,85m x altezza 4,60m), è munita di 2 finestre contrapposte e consente l'accesso al soggiorno (4,52m x 4,60m); dal disimpegno (1,25m x 1,87m) invece si entra rispettivamente: nella camera (4,52m x 3,29m), in un secondo disimpegno (1,25m x 2,53m) e successivamente nel ripostiglio (2,33m x 3,00m) munito di finestra ed infine nel vano scale che consente l'accesso al piano superiore, nel quale è situato un

sottotetto (1,27m x 4,61m) munito di 2 finestre, la cui altezza al colmo è di 2,27m, mentre l'altezza minima è di 1,70m; il bagno (0,82m x 1,71m), come in molti palazzi dell'epoca, è stato ricavato in un locale esterno al corpo principale del palazzo.

La forma dell'appartamento è quasi perfettamente rettangolare e risulta libero su 3 lati in quanto occupa la porzione terminale del fabbricato: dispone quindi di finestre affaccianti su 3 pareti opposte, che garantiscono un'ottima areazione ed illuminazione.

I pavimenti nell'ingresso e nel soggiorno sono in laminato plastico simil parquet, probabilmente incollato sui pavimenti originari in graniglia di marmo color marrone, in piastrelle di piccolo formato, ancora presenti nella camera e nel disimpegno, mentre in cucina sono in ceramica marroncina di piccolo formato, in bagno in ceramica blu, tutti di vecchia installazione, mentre nel ripostiglio sono in ceramica color crema, più recenti; nel secondo disimpegno il pavimento è addirittura in cemento grezzo, mentre in soffitta vi sono delle piastrelle marroni in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, tranne una parete nel soggiorno che ha una finitura a stucco veneziano di colore arancio; in alcune zone si rilevano tracce di umidità, in particolare in cucina, in corrispondenza dell'innesto in gronda del tetto; in cucina ed in bagno vi sono dei rivestimenti in piastrelle bianche.

Le porte sono in tamburato di legno di basso livello, le finestre sono in legno con vetro singolo e piuttosto datate, ma dovrebbero essere sostituite con la pratica superbonus.

L'impianto elettrico è sotto traccia e dotato di contatore elettronico ma i cavi sono molto vecchi, sono presenti l'impianto di adduzione del gas e dell'acqua; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, che dovrebbe essere sostituita con la pratica superbonus, ed impianti radianti in alluminio.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono piuttosto scarse, come anche il livello di finiture e dotazioni.

Superficie commerciale appartamento = 102,2 mq circa

6 – VALUTAZIONE DEI BENI

6.1 - metodo di stima utilizzato

Valore catastale (Art. 52 del DPR 131/1986).

In base a tale articolo di legge il valore di un immobile viene calcolato sulla base della rendita catastale non rivalutata dell'immobile, con opportuni coefficienti moltiplicativi in funzione della categoria catastale; nel caso in esame si avrebbe:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI
(Fabbricati e Terreni)

Categoria catastale:

A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Data di riferimento: 27 Gennaio 2024 oggi

Rendita catastale € 298,25 (cerca online)

Abitazione principale:

Calcola

A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 313,16
Moltiplicatore catastale	110
Valore catastale immobile	€ 34.447,88

A giudizio dello scrivente questi valori non sono del tutto attendibili e comunque non sono direttamente legati alle reali caratteristiche dell'immobile in questione: infatti ad oggi la rendita catastale è calcolata in base alla Categoria, alla Classe ed alla Consistenza di un'unità immobiliare urbana.

La Categoria viene assegnata in base alla posizione, alla destinazione d'uso e ad alcune caratteristiche generali dell'immobile e risponde spesso al criterio "dell'omogeneità territoriale", per cui in una certa zona della città la maggior parte degli edifici tenderanno ad avere la medesima Categoria; la Classe dipende in generale da alcune caratteristiche dell'unità immobiliare e molto spesso risponde esclusivamente al criterio "dell'omogeneità locale", per cui se in un edificio vi sono tutti A/4 di 4° classe, un appartamento anche con caratteristiche diverse avrà probabilmente la medesima classe.

Inoltre la classificazione catastale segue il principio "dell'ordinarietà", intendendo che un immobile appartiene ad una certa classe se presenta mediamente certe caratteristiche "a media vita", indipendentemente dal fatto che sia di nuova costruzione, restaurato o in cattivo stato di manutenzione.

Infine la Consistenza: nel caso di abitazioni civili si basa sul numero dei vani dell'unità immobiliare, definendo come vano un locale che abbia certe dimensioni minime e massime, per cui due appartamenti possono avere, a parità di vani, superfici completamente diverse; nel caso di altre categorie si basa sul mq catastale, il cui calcolo non ha una diretta corrispondenza ai cosiddetti "mq commerciali".

Da queste considerazioni si evince che la rendita catastale, così calcolata, è un parametro che non ha corrispondenza diretta alle reali caratteristiche dell'immobile, alla sua dimensione ed al suo stato di manutenzione, per cui non trova riscontro nell'attuale mercato immobiliare.

Metodi analitici

A giudizio dello scrivente, per stimare il valore attuale di un immobile, non è consigliabile utilizzare metodi di stima analitici, quali il "metodo della capitalizzazione dei redditi": tale metodo infatti, pur essendo fondato su principi economici tecnicamente validi, risulta di difficile applicazione date le condizioni economiche del mercato attuale, che non consentono di valutare con precisione

attendibile il tasso di capitalizzazione e l'entità delle spese ed in quanto il valore dell'immobile ricavato con tale metodo varia in maniera notevole anche per variazioni minime del tasso.

Qualora si sia in presenza di un immobile "messo a reddito" tramite una locazione, e sempre con le suddette premesse, questo metodo può però essere utilizzato per fornire un'indicazione di massima o un riscontro del valore stimato per altre vie; poiché però nel nostro caso non vi sono contratti di locazione onerosa in essere, esso non risulta applicabile.

Metodi sintetici

Dovendo stabilire il più probabile valore dell'immobile in oggetto, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "**metodo sintetico**", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Come parametro di riferimento è stato preso il metro quadro di superficie lorda dell'immobile: gli elementi accessori quali il sottotetto non abitabile, sono stati omogeneizzati al mq di appartamento tramite gli opportuni coefficienti previsti dalla norma UNI 10750, al fine di ottenere la seguente superficie lorda convenzionale:

<i>Superfici</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
appartamento	98,3	100%	98,3
sottotetto non abitabile (H media min < 2,40m e H min > 1,50m)	11,2	35%	3,9
totale			102,2

superficie lorda convenzionale = 102,2 mq



6.2 – stima del valore di mercato

Entrando nel merito della valutazione, per stimare correttamente il valore del suddetto parametro di riferimento, ovvero il mq convenzionale lordo, vi possono essere diversi metodi.

- Valutazioni OMI -

Tale metodo, basato su osservazioni del mercato immobiliare effettuate da enti istituzionali e disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, fornisce delle stime sul valore al mq di immobili riconducibili, per zona e tipologia, a quello in esame: per il Comune di Livorno la zona di interesse corrisponde alla:

- zona C2 – semicentrale (Rione Garibaldi, Barriera Garibaldi, Via delle Cateratte, Torretta);
- categoria prevalente: residenziale con abitazioni civili;
- per la tipologia "abitazioni civili", le valutazioni aggiornate al 1° semestre 2023, riferite a "condizioni normali", prevedono valori

tra un minimo di 1.400 €/mq ad un massimo di 1.650 €/mq

Per quanto attiene l'immobile in oggetto, si ritiene che la valutazione più corretta, all'interno della forbice proposta dal servizio OMI, si dovrebbe attestare intorno ai 1.400 €/mq.

- Indagini di mercato -

Altro aspetto rilevante è il rapporto attuale tra domanda e offerta nel mercato immobiliare: valutandone il rispettivo potere di negoziazione si è adeguato il valore astratto di mercato a quello che dovrebbe essere il più probabile prezzo dell'immobile nel suo complesso in una compravendita tra privati.

Dall'analisi di mercato effettuata, è risultato che i prezzi per gli immobili in zona hanno una grande variabilità, sia in funzione delle condizioni dell'appartamento, sia della sua posizione o conformazione planimetrica; analizzando un elevato numero di appartamenti in vendita ed eliminando i prezzi "anomali", si rileva che i prezzi medi in zona risultano di:

- € 1.100 per immobili "in condizioni scarse o da ristrutturare"
- € 1.300 per immobili "in condizioni medie"
- € 1.500 per immobili "in condizioni buone"
- € 1.600 per immobili "in condizioni ottime o ristrutturati di recente"

Come aspetti negativi si possono annoverare:

- la localizzazione dell'immobile è svantaggiosa: sono poco reperibili posti auto, non si trovano nelle vicinanze garage e vi è una nutrita presenza di extracomunitari;
- non vi è ascensore (aspetto molto comune in zona);
- il vano scale necessita di manutenzione e le scale sono strette e ripide
- nonostante la superficie dell'immobile sia ampia (oltre 100 mq), vi sono numerosi spazi poco utilizzabili, quali l'ingresso, il vano scale per la soffitta, il ripostiglio;
- vi è una sola camera "ufficiale" più un vano dotato di finestra che non raggiunge la superficie minima di norma per poter essere classificata come camera;
- il bagno è molto piccolo;
- le condizioni di manutenzione, le dotazioni impiantistiche e le finiture sono molto scarse.

Come aspetti positivi invece:

- La zona è comunque centrale e nelle vicinanze sono reperibili molteplici servizi per il primo approvvigionamento, banche, uffici postali, servizi di trasporto pubblici, negozi di vario genere;

- L'appartamento occupa l'estremità dell'edificio e quindi ha molte finestre con esposizione contrapposta, cosa che garantisce una buona illuminazione e ricambio d'aria;
- Il palazzo è oggetto di ristrutturazione superbonus: ad oggi è stato realizzato il rivestimento a cappotto; è prevista anche la sostituzione degli infissi e della caldaia, che però non sono state ancora effettuate.

Dalla somma di queste considerazioni, è stato stimato un valore di mercato al mq e di conseguenza il valore di mercato dell'immobile nel suo complesso:

Superficie lorda convenzionale	mq	102,2
Valore di mercato stimato della piena proprietà	€/mq	1.000
Valore di mercato stimato della piena proprietà		€ 102.220

6.3 - prezzo base d'asta

Il valore di mercato sopra stimato si riferisce appunto ad una compravendita in regime di libero mercato, in cui l'acquirente è in grado di prendere visione dell'immobile, valutarlo appieno ed imbastire una trattativa con il venditore, che porti ad un punto d'incontro tra domanda ed offerta e fissi le modalità di pagamento, eventualmente dilazionato nel tempo.

Nel caso di vendita all'asta inoltre il mercato è "alterato" e si tende a trovare un acquirente in tempi minimi e con metodologie restrittive; il partecipante all'asta concorre all'acquisto del bene con le indicazioni ricavate dalla perizia ed ha la possibilità di visionare direttamente l'immobile, ma nell'ordinanza di vendita si legge: "la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la



vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni": ciò impone allo stimatore di ridurre convenientemente il valore di mercato del bene, nello stabilire il prezzo base d'asta.

In caso di aggiudicazione l'entrata in possesso del bene avviene: in condizioni normali, dopo circa due o tre mesi e, qualora l'immobile risulti occupato e sia necessario adire a vie legali per ottenere l'effettiva esecuzione dell'immobile e la sua consegna, i tempi diventano più lunghi; nel caso in oggetto l'immobile è occupato dai debitori e quindi è da ritenersi libero ai fini della vendita.

Poiché il ripetersi di aste deserte comporta danno sia per il creditore precedente, sia per l'esecutato (provocando un aumento delle spese), si ritiene utile proporre un prezzo base d'asta che invogli a partecipare all'asta stessa e che contemporaneamente tuteli gli interessi delle parti.

Si precisa che, nella formazione del prezzo di vendita, si è tenuto conto delle spese che il terzo acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento e per il saldo delle spese condominiali arretrate: tali spese sono state scomutate dal valore di mercato.

Alla luce di quanto sopra esposto, si stima il prezzo base d'asta in:



Valore di mercato	€ 102.220	
spese (regolarizzazione edilizia e catastale) ~	€ 6.000	
spese condominiali arretrate	€ 3.701	
Valore di mercato al netto delle spese	€ 92.519	Arrotondamento
Prezzo base d'asta proposto	€ 83.267	€ 83.250

6.4 - regime di vendita, cause ostative, prelazione e divisibilità in lotti

Regime IVA: trattandosi di immobile ceduto da privati, la vendita risulta non soggetta ad IVA.

Regime fiscale ai sensi D.M. 02.08.1969

Ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente, si dichiara che il bene non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

Diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n. 122/2005

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

Cause ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita: nessuna.

Possibilità di divisione in più lotti: non sussiste tale possibilità.

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

Livorno, li 09.03.2023

Dott. Ing. Mauro Mannucci

ALLEGATI

1. Decreto di nomina e Verbale di giuramento dell'esperto;
2. Verbale di pignoramento immobili;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visura catastale storica;
5. Planimetria catastale;
6. Certificazione notarile ventennale;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Atti di provenienza;
9. Formalità pregiudizievoli;
10. Visure Urbanistiche ed estratti NTA Regolamento urbanistico;
11. Richiesta e Certificazione Toponomastica;
12. Ricerca pratiche edilizie e richiesta accesso agli atti;
13. DIA del 2008, CILA del 2011 e Superbonus 2022;
14. Richiesta e Visura all'Ufficio del Registro;
15. Dichiarazione dell'occupante;
16. Richiesta ed estratto conto condominale;
17. Localizzazione;
18. Documentazione fotografica;
19. Planimetria;
20. Valutazioni OMI.

