

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

TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ES. IMM. N° 28/2023

Promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Emilia Grassi.

Esperto stimatore: Geom. Alberto Olivieri.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa.

Data prossima udienza: 07 marzo 2024.

LOTTO UNICO

Prospetto Riassuntivo

1) Continuità trascrizioni: all'attuale proprietaria [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Valentina Andreini di Livorno del 24/02/2009, repertorio n. 14665, trascritto a Livorno il 25/02/2009 al n. 1674 del particolare.

A [REDACTED], il bene era pervenuto per acquisto fattone da [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Gloria Brugnoli di Livorno del 07/07/2003, repertorio n. 49411, trascritto a Livorno in data 08/07/2003 al n. 6774 del particolare.

A Riccardo Cannavò, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone da

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

██████████, con atto a rogito del Notaio Francesco Alfieri di Livorno del 28/05/1998, repertorio n. 81149, trascritto a Livorno in data 29/05/1998 al n. 3839 del particolare.

A ██████████ pervenne per acquisto fattone da ██████████ ██████████ con atto a rogito del Notaio Andrea Ferrara di Cecina del 25/06/1990, repertorio n. 20654, trascritto a Livorno in data 02/07/1990 al n. 4909 del particolare.

Ai signori ██████████ pervenne: per la quota di 1/6 ciascuno, per successione del padre signor ██████████ deceduto il 27/11/1981, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Livorno al n. 78, vol. 629, trascritta a Livorno in data 23/07/1988 al n. 5508 del particolare; e per la quota di 2/6 ciascuno, per successione della madre signora ██████████ deceduta il 29/08/1989, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Livorno al n. 93, vol. 666, trascritta a Livorno in data 08/11/1990 al n. 8040 del particolare.

Alla signora ██████████, la quota di 4/6, era pervenuta dai seguenti titoli: la quota di 3/6 per acquisto fattone dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Livorno, con atto ricevuto dal funzionario rogante Dott. Mauro Giuntoli, in data 20/05/1980, repertorio n. 3747, trascritto a Livorno in data 27/05/1980 al n. 3674 del particolare; e la quota di 1/6 per successione del marito signor Ruggiero De Raffaele, sopra citata.

Al signor Ruggiero De Raffaele, la quota di 3/6, pervenne (unitamente alla moglie Orlanda Ciaravola sopra citata), per acquisto fattone dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Livorno, con atto ricevuto

dal funzionario rogante Dott. Mauro Giuntoli, in data 20/05/1980, repertorio n. 3747, trascritto a Livorno in data 27/05/1980 al n. 3674 del particolare.

2) Abusi edilizi: l'immobile è difforme dal suo stato legittimo, per l'assenza dell'infisso a delimitazione del disimpegno d'ingresso e per la presenza di un soppalchino/controsoffitto nel bagno che riduce l'altezza minima consentita.

3) Cause ostative alla vendita: gli accertamenti non hanno riscontrato la presenza di cause ostative alla vendita.

4) Valore di stima: € 73.000,00 → Valore base asta € 60.000,00.

5) Descrizione sommaria: piena proprietà di un appartamento di tipo popolare, posto al piano terzo di un fabbricato condominiale costruito dall'Istituto Autonomo Per Le Case Popolari della Provincia di Livorno nel 1938, ubicato nel Comune di Livorno in Via Ademollo n. 12, interno 9, composto da ingresso/disimpegno, bagno con finestra, soggiorno con lato cottura a vista, camera, per una complessiva superficie commerciale di mq 53 di cui utili mq 42; censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 21 Particella 2828 Subalterno 667, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 161,39.

Confini: vano scala condominiale, affaccio su Via Ademollo, affaccio laterale su cortile interno, appartamento confinante di altrui proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

6) Stato di occupazione dell'immobile: libero.

Il sottoscritto Geom. Alberto Ulivieri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 1119 dell'Albo Professionale, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte

Publicazione
ripubblicazione o ripro

le ricerche necessarie all'individuazione del bene, redige la presente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Premesso

- che il procedimento di cui all'oggetto, riguarda il pignoramento immobiliare del 09/02/2023 repertorio 539, trascritto a Livorno in data 28/02/2023 al n° 2391 del particolare, in favore della [REDACTED]
- che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è attenuto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata agli atti, eseguendo l'aggiornamento ipotecario a nome dell'esecutato fino al 11/01/2024;
- che il sopralluogo all'immobile pignorato è avvenuto alla presenza del Custode, in data 14/06/2023;

ciò premesso

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

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- D.LGS N. 42/04
- STIMA DEL BENE
- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSTISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005
- ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO
- LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Trattasi di una unità immobiliare, per cui si procede alla costituzione di un **Lotto Unico**.

DESCRIZIONE CATASTALE:

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

- **Foglio 21, particella 2828, subalterno 667, categoria A/3 di classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 161,39.**

Situazioni catastali e variazioni dell'unità immobiliare indicate in visura:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. *(La superficie catastale di 50 mq indicata in visura non corrisponde a quella reale del bene pari a 53 mq).*
- Variazione nel classamento del 27/05/2010 Pratica n. LI0072121,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

n.7651.1/2010. (*classamento e rendita proposti con la variazione sottostante, validati dall'Ufficio*).

- Variazione del 03/06/2009 Pratica n. LI0076286 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.5906.1/2009).

- Variazione di modifica identificativo del 21/03/2008 Pratica n. LI0035071 (n.5906.1/2009). (*Il bene assume i dati Foglio 21 Particella 2828 Subalterno 667 con la variazione d'Ufficio di allineamento mappe*).

- Variazione del 01/10/1997 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.64214.1/1997). (*Il bene assume i dati Foglio 21 Particella 676 Subalterno 602 con soppressione dei precedenti dati Foglio 21 Particella 676 Subalterno 23*).

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestazione catastale appartamento:

- Pagano Chiara, proprietà per 1/1.

Lo stato di fatto dell'appartamento è difforme dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale, per l'assenza dell'infisso nel disimpegno di ingresso e per la presenza di un soppalchino nel bagno che riduce l'altezza. Tali difformità non incidono sulla consistenza e sui dati di classamento, per cui non vi è obbligo di presentare una nuova planimetria catastale ma altresì si dovrà sistemare lo stato dei luoghi in conformità alla rappresentazione grafica, per il rispetto dei requisiti igienico sanitari urbanistici, dei quali si parlerà nel relativo paragrafo.

Si allegano la visura catastale (**allegato n° 1**) e la planimetria catastale (**allegato n° 2**).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un appartamento al piano terzo di un fabbricato popolare ubicato a Livorno in Via Luigi Ademollo n. 12, costruito dall'Istituto Autonomo Per Le Case Popolari nel 1938.

La porzione di fabbricato contraddistinta dal civico 12, fa parte di un più ampio blocco edilizio di cinque piani fuori terra, con cortile pertinenziale interno, compreso tra Via Luigi Ademollo, Via Angiolo Badaloni, Via Alessandro Pannocchia e Via Aristide Vivarelli.

Al civico 12 di Via Ademollo si accede direttamente dalla pubblica via, tramite il vano scala condominiale, privo di ascensore, si giunge all'appartamento interno 9, posto a sinistra per chi arriva sul pianerottolo condominiale del terzo piano.

L'immobile è ubicato in un quartiere residenziale caratterizzato da fabbricati di edilizia popolare ed il fabbricato in esame appare in mediocre stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da ingresso/disimpegno, bagno con finestra, soggiorno con lato cottura a vista, camera, per una complessiva superficie esterna lorda (SEL) di mq 53.

Superficie utile dei singoli vani, rilevata al sopralluogo: ingresso/disimpegno 2,64 mq; bagno 4,27 mq; soggiorno con lato cottura 21,92 mq; camera 13,16 mq.

Alla data del sopralluogo eseguito, l'appartamento risultava caratterizzato dalle seguenti tipologie di rifinitura: pavimenti in gres/monocottura o simili; bagno rivestito a parete con piastrelle di ceramica in stile mosaico; lato cottura privo di rivestimento a parete; finestre in alluminio con doppio vetro

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ed avvolgibili in plastica; porta interna del wc in legno e vetro e della camera in legno tamburato; impianto idrico-sanitario sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a t.f. e radiatori in ghisa.

Si allegano: fotografie scattate il 14.06.2023 (**allegato n° 3**), rappresentazione grafica dello stato rilevato al sopralluogo (**allegato n° 4**).

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON ATTO DI PIGNORAMENTO:

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/02/2023 repertorio 539, trascritto a Livorno in data 28/02/2023 al n° 2391 del particolare, corrispondono ai dati catastali del bene in esame.

PROPRIETA' DEL BENE E TITOLARI DI DIRITTI REALI:

All'attuale proprietaria [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Valentina Andreini di Livorno del 24/02/2009, repertorio n. 14665, trascritto a Livorno il 25/02/2009 al n. 1674 del particolare.

A [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto fattone da [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Gloria Brugnoli di Livorno del 07/07/2003, repertorio n. 49411, trascritto a Livorno in data 08/07/2003 al n. 6774 del particolare.

A [REDACTED], l'immobile era pervenuto per acquisto fattone da Franco Banchelli, con atto a rogito del Notaio Francesco Alfieri di Livorno del 28/05/1998, repertorio n. 81149, trascritto a Livorno in data 29/05/1998 al n. 3839 del particolare.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

A [REDACTED], pervenne per acquisto fattone da [REDACTED] [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Andrea Ferrara di Cecina del 25/06/1990, repertorio n. 20654, trascritto a Livorno in data 02/07/1990 al n. 4909 del particolare.

Ai signori [REDACTED], pervenne: per la quota di 1/6 ciascuno, per successione del padre signor [REDACTED], deceduto il 27/11/1981, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Livorno al n. 78, vol. 629, trascritta a Livorno in data 23/07/1988 al n. 5508 del particolare; e per la quota di 2/6 ciascuno, per successione della madre signora [REDACTED], deceduta il 29/08/1989, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Livorno al n. 93, vol. 666, trascritta a Livorno in data 08/11/1990 al n. 8040 del particolare.

Alla signora [REDACTED], la quota di 4/6, era pervenuta dai seguenti titoli: la quota di 3/6 per acquisto fattone dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Livorno, con atto ricevuto dal funzionario rogante Dott. Mauro Giuntoli, in data 20/05/1980, repertorio n. 3747, trascritto a Livorno in data 27/05/1980 al n. 3674 del particolare; e la quota di 1/6 per successione del marito signor Ruggiero De Raffaele, sopra citata.

Al signor [REDACTED], la quota di 3/6, pervenne (unitamente alla moglie [REDACTED] sopra citata), per acquisto fattone dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Livorno, con atto ricevuto dal funzionario rogante Dott. Mauro Giuntoli, in data 20/05/1980, repertorio n. 3747, trascritto a Livorno in data 27/05/1980 al n. 3674 del particolare.

Si allega l'atto di provenienza dell'immobile (**allegato n° 5**).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:

Dall'esame della certificazione notarile agli atti e dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento fatta a nome dell'esecutato sino al 11/01//2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

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

Trascrizioni:

- **Trascrizione del 28/02/2023 particolare n° 2391:**

Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Livorno del 09/02/2023 repertorio n. 539, in favore della [REDACTED]

Iscrizioni:

- **Iscrizione del 25/02/2009 particolare n° 515:**

Ipoteca Volontaria: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Andreini Valentina di Livorno del 24/02/2009 repertorio n. 14666/2440, in favore della [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e non abitato.

La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno non ha riscontrato contratti di locazione e/o comodato registrati sull'immobile. Si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato n° 7**).

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato è amministrato da CASALP Casa Livorno e Provincia Spa.

L'amministratore ha comunicato, in data 16/01/2024:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

- che risultano pendenze per canoni e accessori di € 1.248,49 come da estratto conto allegato con inizio dal 30/06/2012;
- che risulta un conguaglio servizi per l'anno 2020 di € 7,92;
- che restano sempre da determinare i conguagli spese del 2020, 2021, 2022 e 2023;
- che le spese condominiali compresi gli interventi di manutenzione sono addebitati nel seguente modo: il conguaglio servizi con cadenza annuale e gli oneri di manutenzione con cadenza mensile;
- che per quanto riguarda gli oneri di manutenzione ordinaria sono ancora da addebitare un totale di € 1.471,27 che dovranno essere ripartiti con i millesimi relativi a ciascuna tipologia di intervento;
- che alla data del 16/01/2024 non sono stati approvati lavori di manutenzione straordinaria.

Con separata mail del 17/01/2024, su richiesta dello scrivente, l'amministratore comunicava che:

- i millesimi dell'appartamento sono 13,303;
- le spese mensili di base sono € 10,02 di cui € 5,69 acconto spese condominiali.

In sintesi, alla data della comunicazione dell'amministratore, risulta una **pendenza complessiva di € 1.276,00.**

Si comunica altresì che, ai sensi dell'ex. Art. 63 disp. att. c.c. comma 4, *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*; in sostanza i 2 anni precedenti.

Si allega la comunicazione dell'amministratore (**allegato n° 8**).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:

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

Il fabbricato in oggetto è stato costruito dall'Istituto Autonomo Per Le Case Popolari, con Permesso di Costruire del 26/03/1938 e successivo Permesso di Abitabilità N. 7 del 17/01/1939.

Successivamente il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- relazione di asseveramento delle opere edili interne, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, protocollo n. 24907 del 05/07/1990. L'intervento asseverato risulterebbe non realizzato, vedendo le successive pratiche edilizie depositate;

- DIA protocollo n. 10654 del 17/03/1997, intervento di modifiche interne per ampliamento bagno ed altro;

- DIA protocollo n. 32049 del 03/04/2009, per la quale il Comune di Livorno ha rilasciato la comunicazione di mancata reperibilità in data 14/12/2023. Di questa pratica il Comune ha fornito solamente la comunicazione di inizio lavori protocollo n. 39557 del 28/04/2009 e la certificazione di fine lavori protocollo n. 60540 del 07/07/2009, quest'ultima con allegata la planimetria catastale a dimostrazione dell'avvenuta denuncia delle opere al Catasto.

Per quanto sopra detto non è stato possibile accertare l'oggetto dell'intervento edilizio asseverato con il deposito della DIA 32049/2009 e verificare gli elaborati grafici con quelli delle precedenti pratiche edilizie.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'unica rappresentazione grafica riscontrata nell'ultimo titolo abilitativo depositato è la planimetria catastale depositata con la certificazione di fine lavori protocollo n. 60540 del 07/07/2009.

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento con la planimetria catastale depositata con la certificazione di fine lavori di cui sopra, l'immobile risulta difforme per i seguenti motivi:

- assenza dell'infisso di separazione tra il disimpegno d'ingresso e il vano soggiorno;
- presenza di un piccolo soppalchino/controsoffitto nel bagno che riduce l'altezza netta a 225 cm, sotto il minimo consentito di 240 cm.

Per le difformità sopra elencate, per le quali si può ipotizzare l'epoca di realizzazione della DIA del 2009, è prevista la messa in pristino, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie vigenti, con l'installazione di un infisso di separazione e con la rimozione del soppalchino/controsoffitto, per le quali si stima un importo a forfait di circa € 2.000,00.

Si allegano le pratiche edilizie riscontrate (**allegato n° 9**).

D.LGS. N. 42/04:

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

STIMA DEL BENE:

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

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

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad

un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

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

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

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

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

- in caso di vendita giudiziale l'**alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare**, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'**alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine**, mentre ciò non avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore precedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Al prezzo determinato quale base asta, verranno detratte i costi stimati per la regolarizzazione edilizio/urbanistica e per le pendenze condominiali.

Valore di Mercato del bene:

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo di confronto "Market Comparison Approach" (MCA) indicato dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, recependo i prezzi praticati per la compravendita di immobili simili, del solito segmento immobiliare del bene

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

da valutare (*Subjet*), in quanto il principio fondamentale su cui si basa MCA è che sarà il mercato a stabilire il prezzo del bene da stimare, così come ha stabilito i prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il procedimento di stima MCA, una volta recepiti i prezzi di immobili presi a confronto (*Comparabili*), da atti di compravendita realmente avvenuti, mette a confronto le varie caratteristiche che distinguono ogni singolo bene, con aggiustamenti dei prezzi in base alle caratteristiche dei beni a confronto rispetto al bene da stimare (*prezzi marginali*), determinando il prezzo corretto che i *Comparabili* avrebbero avuto, qualora fossero stati venduti alla data della stima con le caratteristiche del *Subjet*.

La ricerca eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, per il reperimento degli atti di compravendita effettuati su immobili di tipo popolare ubicati nel Foglio 21 del Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, ha riscontrato i seguenti trasferimenti del diritto di proprietà avvenuti nel medesimo fabbricato di Via Ademollo n. 12:

Comparabile A: Trascrizione del 28/06/2022 n. 8316 del particolare, atto Notaio Vignoli Valerio del 03/06/2022 repertorio n. 66303, appartamento al P.1° di Via Ademollo n. 12 di superficie SEL mq 53, censito al Foglio 21 Particella 2828 Subalterno 618, categoria A/3 di classe 3° di 3,5 vani, **Prezzo € 59.000,00.**

Comparabile B: Trascrizione del 16/02/2023 n. 1883 del particolare, atto Notaio Gaetano D'Abramo del 13/02/2023 repertorio n. 62954, appartamento al P.4° di Via Ademollo n. 12 di superficie SEL mq 53, censito al Foglio 21 Particella 2828 Subalterno 671, categoria A/3 di classe 3° di 3,5 vani, **Prezzo € 70.000,00.**

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

Le caratteristiche analizzate che differenziano i due immobili comparabili con l'immobile da stimare, sono: la data della compravendita, lo stato di manutenzione ed il livello di piano.

I dati di superficie dei tre immobili oggetto del MCA sono identici, non hanno in dotazione accessori ed il numero dei servizi igienici è uno ciascuno, l'esposizione e l'orientamento sono i medesimi.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle suddette caratteristiche, sono stati assunti i seguenti dati:

Data: è stato attribuito un incremento annuo del 2%.

Stato di manutenzione: si è stimato un costo di € 15.000,00 per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro.

Livello di piano: il fabbricato è privo di ascensore per cui si è ipotizzato un decremento del 3% all'aumentare del piano.

Applicando il metodo MCA, come da Tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene in € 73.000,00 pari ad un valore unitario al mq di superficie commerciale di €/mq 1.377,36.

Si allega Tabella di calcolo MCA, (allegato n° 10).

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL BENE € 73.000,00.

Determinazione del Prezzo Base d'Asta:

Per applicare una percentuale di riduzione al valore di mercato stimato ed ottenere così il valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta), lo scrivente ha eseguito, sul portale procedure.it, la ricerca di beni comparabili aggiudicati nel Comune di Livorno in modalità di ricerca Mappa, Via Ademollo con raggio di 2 Km, metodo di stima MCA con atti di compravendita, censiti al Catasto Fabbricati con destinazione residenziale,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

di dimensione medio-piccola. La ricerca ha prodotto nove immobili comparabili aggiudicati. Per un confronto di tipo statistico, si applica la media percentuale più alta e cioè quella della divergenza tra prezzo di aggiudicazione e valore di mercato, pari allo 86,71 %, per cui il deprezzamento da applicare al valore di mercato stimato è pari al 13,29%

Riduzione del Valore di mercato del bene:

$$€ 73.000,00 \times 0,8671 = € 63.298,30$$

Al valore determinato vanno detratti i costi delle pendenze condominiali pari ad € 1.276,00 ed i costi per la regolarizzazione edilizia pari ad € 2.000,00.

$$\text{Detrazione costi} = € 63.298,30 - € 3.276,00 = € 60.022,30$$

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 60.000,00

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

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

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi ex Art. 9 Dlgs N. 122/2005:

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

ELEMENTI PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LIMITI, ASSUNZIONI E PRECISAZIONI:

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti minimi sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e s.m.i.;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile ai sensi della Legge 46/90, del DM 37/2008 e s.m.i.

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù tra le varie unità immobiliari confinanti, quali: vedute, tubazioni, conduttore per passaggio impianti, scarichi ecc...

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale e dalle planimetrie catastali acquisite su Sister.

La presente relazione è stata inviata al debitore, al creditore procedente ed al creditore intervenuto. Si allegano le ricevute di invio (**allegato n° 11**)

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Livorno, 19 gennaio 2024.

IL TECNICO

Allegati: N. 01 – visura catastale

N. 02 – planimetria catastale

N. 03 – fotografie scattate il 14.06.2023

N. 04 – rappresentazione grafica dello stato rilevato al sopralluogo

N. 05 – atto di provenienza dell'immobile

N. 06 – ispezione ipotecaria

N. 07 – comunicazione dell'Agenzia delle Entrate

N. 08 – comunicazione dell'amministratore

N. 09 – pratiche edilizie

N. 10 – tabella di calcolo MCA

N. 11 – ricevute di invio della relazione alle parti

Publicazione
ripublicatione o ripro