

- TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO -

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 31/2023 R. G. E.

PROMOSSA DA: COND. VIA DI SALVIANO NN° 90-102

CONTRO:

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

GIUDICE: DR.SSA GRASSI EMILIA

ESPERTO ESTIMATORE: GEOM. DAMI ANDREA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FEBBRAIO 2024

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTTORESSA EMILIA GRASSI



PERIZIA DELL'ESTIMATORE GEOM. DAMI ANDREA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 31 – 2023 R.G.E.

Promossa da:

CONDOMINIO VIA DI SALVIANO NN° 90-102 - LIVORNO

c/o Avv. Scalise Stefano – via Grande n° 26 – Livorno

Parte intervenuta in corso:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

c/o Sig./Dr. Corsi Marco – domiciliato c/o AdE-R - Direzione Regionale Toscana in viale Matteotti
n° 16 - Firenze

Contro:

(C.F.:

Esperto estimatore: Geom. Dami Andrea

Data incarico: 29/04/2023

Data giuramento: 03/05/2023

- 1) **Descrizione del bene:** piena proprietà di un immobile uso abitazione ubicato nel Comune di Livorno, Via di Salviano n° 90, piano secondo, individuato al Catasto Fabbricati dell' Agenzia delle Entrate – Territorio di Livorno al Foglio 32 Particella 37 Subalterno 6 del Comune di Livorno.

2) **Valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti:** Lotto Unico con valore di stima ragguagliato di € 117.125,10 e prezzo a base d'asta di € 105.500,00.

3) **Stato di occupazione del bene:** attualmente occupato dall'esecutata dal figlio

4) **Esistenza di eventuali abusi edilizi:** si, vi sono delle modeste modifiche interne realizzate difformemente e quindi da eliminare ripristinando così lo stato legittimo del bene.

5) **Continuità delle trascrizioni:**

6) **Cause ostative alla vendita:** nessuna.

Corrispondenza con Atto di Pignoramento : si

Diritto di prelazione ex Art. 9 D.lgs 122/2005: no

Bene di lusso ai sensi D.M. 02/08/1969: no

Vendita soggetta: ad imposta di Registro

Conformità urbanistica: no

Conformità catastale: si

Servitù: nessuna

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Geom. Dami Andrea, con studio in Piombino (Li), Via Dalmazia n° 11/B, libero professionista Geometra, iscritto al n° 806 dell'Albo dei Geometri e G. L. della Provincia di Livorno,

ed i palazzi adiacenti a via di Salviano. Lo stato di manutenzione della casa è normale/sufficiente; la stessa è dotata dei consueti impianti tecnologici "standard" incluso il riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

Dai rilievi effettuati si è quindi determinata la consistenza espressa in mq. – sia al netto che al lordo delle murature - del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

a) SUPERF. UTILE INTERNA DELL'ABITAZIONE	= mq. 55,23;
b) SUPERF. UTILE INTERNA DELLA SOFFITTA	= mq. 49,32;
c) SUPERF. UTILE INTERNA DEL BALCONE P.3°	= mq. 8,80;
d) SUPERF. LORDA DELL'ABITAZIONE	= mq. 72,39;
e) SUPERF. LORDA RAGGUAGL. SOFFITTA	= mq. 11,17;
f) SUPERF. LORDA RAGGUAGL. TERRAZZA P.3°	= mq. 3,30;
<u>TOTALE SUPERFICIE LORDA O COMMERCIALE</u>	= mq. 86,86.

Si precisa che la superficie lorda della soffitta è stata ridotta (o raggugiata) moltiplicandola per il parametro di 0,30 mentre quella del terrazzo al piano 3° per il parametro di 0,33.

L'altro vano soffitta lato corte non è stato invece computato in quanto abusivo; per un esame più attento del bene oggetto di stima si rimanda alla visione della documentazione fotografica (all. n° 03) e dell'elaborato grafico in scala (all. n° 08).

B) INQUADRAMENTO CATASTALE:

- LOTTO UNICO

L'abitazione risulta essere censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Livorno - Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al:

Foglio 32 Particella 37 Subalterno 6 come Categoria A/4, Classe 2°, Vani 6,0, Superficie Catastale 90 mq. e Rendita Catastale di € 325,37;

C) SITUAZIONE URBANISTICA:

- LOTTO UNICO

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata (archivio pratiche) del Comune di Livorno – anche con nominativi di proprietari antecedenti a quelli attuali - sono emerse le sottoelencate pratiche edilizie connesse all'abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare.

- non è stata trovata alcuna pratica edilizia inerente la costruzione dello stabile, che come già prima indicato, dovrebbe risalire agli anni 1945-1950;
- è stata rinvenuta la pratica quale istanza di Condono Edilizio, ai sensi della Legge n° 47/1985, assunta al Protocollo n° 71936 del 1986 – Prog. 0057718208 per **chiusura di finestra lato corte dell'allora cucina con adiacente bagnetto** (ora la cucina è posta lato strada); l'istanza ha avuto buon esito in quanto si è formato il "silenzio-assenso";
- (comproprietario con l'esecutata, al momento dell'acquisto della casa) è stata rinvenuta altra istanza di Condono Edilizio, ai sensi della Legge n° 724/1994, assunta al Protocollo n° 08869 del 1995 – per **modifiche interne all'abitazione**; l'istanza ha avuto *esito negativo* in quanto il richiedente non ha mai pagato a saldo l'importo dovuto a titolo di oblazione;
- è stata trovata un'altra pratica edilizia a firma del Geom. Malventi Mauro di Livorno, assunta al Protocollo n° 27346/95 del 1995 – ai sensi dell'Art. 8 D.L. n° 193/95 per **modifiche interne all'abitazione con contestuale abbassamento del solaio del sottotetto al fine di realizzare dei locali soffitta con una maggiore altezza interna ed apertura di n° 2 lucernari sul tetto**; l'istanza è stata accolta, e quindi ha avuto *esito positivo*, ad eccezione dei lucernari per i quali l'Ufficio Edilizia ha informato con Telegramma spedito il 10/07/1995 il richiedente che per tale intervento occorre una pratica di Concessione Edilizia;
- è stata rinvenuta un'ultima pratica edilizia sempre a firma del Geom. Malventi Mauro di Livorno, assunta al Protocollo n° 29073 del 1995 – per **realizzazione di**

n° 2 lucernari sul tetto; l'istanza ha avuto esito positivo con rilascio di Concessione Edilizia n° 29 in data 17/02/1996.

Esaminando lo stato effettivo, rinvenuto in sede di sopralluogo, con lo stato legittimato indicato nella planimetria catastale agli atti unitamente agli elaborati grafici e non di cui alla suddetta istanza di Concessione Edilizia e pratiche precedenti lo scrivente nota alcune modeste difformità urbanistiche i che si vanno qui di seguito a specificare:

1. ***DIFORMITA' URBANISTICA RILEVATE:*** rispetto all'ultimo stato legittimato dell'abitazione, ovvero quello al termine del rilascio da parte del Comune di Livorno – Ufficio Edilizia Privata di Concessione Edilizia per apertura lucernari ed alla relativa variazione Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Livorno si sono rinvenute nella casa dell'esecutato le seguenti irregolarità: a) la porzione di parete a sinistra dell'ingresso (subito dopo la porta della camera) è presente sia in Comune che al Catasto ma non in sede di sopralluogo; b) vi è una porzione di parete in legno nel piano soffitta non riportato sia in Comune che al Catasto; c) è stata creata un'apertura nel muro della porzione di sottotetto lato corte non adibito a soffitta nei disegni in Comune ed in Catasto. Per tali modeste irregolarità si potrebbe presentare una o due pratiche per la sanatoria delle stesse; ad avviso dello scrivente risulta abbastanza più onerosa le stessa sia per il tecnico da incaricare che per i costi di sanzione da versare al Comune; risulta indubbiamente meno oneroso effettuare le opere di messa in pristino per far tornare l'abitazione legittima sotto il profilo urbanistico e catastale rimurando e intonacare l'apertura nel vano soffitta "abusivo", ricostruendo in mattoni forati o carton-gesso la paretina a sinistra dell'ingresso ed abbattendo la parete in legno che si trova nel piano soffitta con relativo calo a terra del materiale di risulta e suo trasporto alla pubblica discarica. Dopo attenta valutazione i costi per le opere di sistemazione appena sopra elencate risultano molto più economici rispetto al costo dei compensi tecnici e relativi importi sanzionatori per le pratiche edilizie; anzi sono TRE VOLTE INFERIORI!!!

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A chiusura del paragrafo si conferma quanto poco sopra indicato e cioè che l'unità immobiliare dell'esecutata **risulta non essere urbanisticamente conforme.**

La spesa occorrente per far tornare l'abitazione PIENAMENTE CONFORME, come prima indicato, per le tre difformità rilevate è pari ad € 1.500,00 (EuroMillecinquecento/00), ovviamente lo scrivente Perito del Giudice provvederà a decurtarla dalla valutazione di mercato del bene oggetto di pignoramento.

D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

- LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate al 22/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) per tramite dello Studio Bardini Rag. Michela di Volterra (Pi), il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

Trascrizione part. n° 4483 del 25/06/1987

Atto pubblico Notaio Lepore di Livorno del 23/06/1987 rep. 4337 con cui

Trascrizione part. n° 1062 del 11/02/2000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizione part. n° 2878 del 13/04/1987

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizione part. n° 2642 del 08/11/1947

GRAVAMI

A carico di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione contro part. n° 1547 gen. 7326 del 25/06/1987

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo soggetto debitore.

Iscrizione contro part. n° 645 gen. 3775 del 27/04/1993

Pubblico Ufficiale Vignoli Valerio rep. 30250 del 22/04/1993 - ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo soggetto terzo datore d'ipoteca, immobili siti in Livorno.

Iscrizione contro part. n° 176 gen. 1059 del 20/01/2000

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo soggetto debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione contro part. n° 645 gen. 3775 del 31/12/2004

Pubblico Ufficiale Giovannini Gianluca rep. 5587/219 del 30/12/2004 - ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo soggetto terzo datore d'ipoteca, immobili siti in Livorno.

Iscrizione contro part. n° 144 del 24/01/2023

Ipoteca giudiziale Tribunale di Livorno del 18/04/2022 rep. 799 a favore Condominio via di Salviano 90-102 – Livorno CF: 92034780491 per € 24.000,00 di cui € 10.906,50 di capitale.

Contro:

Grava in Livorno CU: F. 32 mapp. 37/6 A4

NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Trascrizione part. n° 2982 del 10/03/2023

Pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 23/02/2023

NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Alla presente si allega copia della Ricerca Ipotecaria ventennale a firma Studio Bardini Michela di Volterra - Pisa (all. n° 09) e copia della Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (all. n° 10).

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA:

- LOTTO UNICO

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "*valore di mercato*" e del "*valore di base d'asta*" del bene in esame, da considerarsi però due tipologie di valori diverse tra loro per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima. Come peraltro riportato da vari testi di riferimento sull'Estimo, appare chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i vari aspetti che concorrono a valutare il bene nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

bene da parte dell'aggiudicatario, in questo caso – di per sé abbastanza comune - può essere individuato nel **10% (Diecipercento)** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, dei tempi propri della procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, e della presenza o no di opere non conformi urbanisticamente o catastalmente; lo scrivente considererà altresì il bene in esame effettivamente libero nel suo essere.

F) STIMA DEL BENE:

- LOTTO UNICO

Valutazione dell'abitazione:

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il bene in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per l'appartamento uso residenziale oggetto di Perizia pari a 1.500,00 €/mq. (EuroMillecinquecentocinquanta/ZeroCentesimalmetroquadrato).

Il sopracitato valore unitario è stato determinato in conseguenza di una ricerca di mercato dei vari beni comparabili all'oggetto in perizia e dall'analisi di banche dati di indicatori dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate. Di seguito sono riportati alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, in vendita al momento della redazione della presente relazione di stima oltre alla ricerca dei valori immobiliari più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – 1° Semestre 2023.

COMPARABILE N° 1

Tipologia: abitazione

Ubicazione: via Costanza -quartiere Salviano - Livorno

Piano: secondo con ascensore

Stato di manutenzione: sufficiente (da ristrutturare)

Superficie commerciale: 70,00 mq.

COMPARABILE N° 4

Tipologia: abitazione

Ubicazione: Via del Leone 19 - Livorno

Piano: primo (con ascensore)

Stato di manutenzione: scadente/sufficiente (da ristrutturare)

Superficie commerciale: 100,00 mq.

Locali accessori e/o pertinenze: cantina + posto auto in area condominiale

Valore di vendita: € 185.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.850,00 al mq.

Fonte del dato: immobiliare.it - Codice Annuncio: 108758743

COMPARABILE N° 5

Fonte del dato: Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 1° semestre 2023

Tipologia prevalente: Residenziale – abitazioni civili e/o economiche

Ubicazione: Piombino – zona Semicentrale via Galilei – Cisternone – Ospedale – Stazione - Coteto-

Codice zona C3 – Microzona 2

Abitazioni di tipo economico

Valore commerciale unitario minimo: €. 1.300,00 al mq.

Valore commerciale unitario massimo: €. 1.500,00 al mq.

Stato conservativo: normale

VALORE DI MERCATO

Tenendo conto che il bene da stimare risulta essere un'abitazione, adeguatamente valutati i Comparabili da 1 a 5 di cui sopra, si ribadisce che il congruo valore al metro quadrato della casa oggetto di pignoramento (come sopra già indicato) è pari a 1.500 €/mq., di conseguenza si ha:

TOTALE SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE DELLA CASA = 86,86 mq.

86,86 mq x 1.500,00 €/mq. = € 130.290,00

Valore di Mercato dell'abitazione = € 130.290,00

Poichè risulta essere un Amministratore condominiale per lo stabile di via di Salviano n° 90-102 risultano, in maniera chiara ed inequivocabile, debiti per quote condominiali da parte di

verso detto stabile che è anche poi la parte che ha promosso l'Esecuzione Immobiliare n°

31-2023; stessi ammontano ad € 11.644,90

(diconsiEuroUndicimilaseicentoquarantaquattro/90Centesimi) riferiti alla data del 18-01-2023 che andranno quindi detratto dal valore di mercato dell'abitazione.

Allo stesso valore di mercato vanno sottratti anche i costi per le opere di messa in pristino dello stato dei luoghi al fine di regolarizzare urbanisticamente la casa, indicati alla fine del paragrafo C), che sono pari ad € 1.500,00 (diconsiEuroMillecinquecento/00Centesimi).

Vi è poi indicato nella domanda di intervento successivo all'avvio dell'Espropriazione Immobiliare n° 31-2023 che l'Agenzia delle Entrate – Riscossione – Direzione Regionale Toscana, per tramite dell'incaricato Dr. Corsi Marco, vanta un credito nei confronti di che è pari ad € 2.566,34 (diconsiEuroDuemilacinquecentosessantasei/34Centesimi); questi importi però non possono essere decurtati dal valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.

Perciò, riepilogando, si ha:

Valore di Mercato del bene	€ 130.290,00	<u>meno</u>
debiti verso il condominio	€ 11.644,90	<u>meno</u>
opere x regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00 =	
Valore di Mercato ragguagliato	= € 117.125,10	

G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE:

- LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, l'immobile di proprietà della parte esecutata oggetto della presente relazione di stima assume il valore di € 117.125,10 (diconsiEuroCentodiciassettemilacentoventicinque/10Centesimi).

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA



La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà valutando attentamente tutti quei fattori che concorrono a formarlo che peraltro sono già stati enunciati nell'ultima parte del paragrafo F) e che, allo scrivente perito incaricato, pare inutile ribadire di nuovo apportando così gli opportuni aggiustamenti rispetto al valore sopra determinato.

LOTTO UNICO

Per quanto sopra espresso e sempre prendendo a parametro il valore del bene appena sopra indicato, il sottoscritto ritiene che il magazzino di cui trattasi debba avere **una valutazione a base d'asta** così come sotto individuata:

Valore del bene a Base d'Asta = € 117.125,10 meno il 10% ovvero meno € 11.712,51 = € 105.412,59 arrotondato ad € 105.500,00 (diconsiEuroCentocinquemilacinquecento/00Centesimi).



H) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione peritale, che si compone di n° 18 pagine dattiloscritte oltre a n° 12 allegati, di aver risposto in ogni sua parte al quesito proposto dal Giudice Dottoressa Grassi Emilia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento, delucidazione o integrazione che si rendesse necessario/a, ringraziando quest'ultimo per la fiducia accordata.

l'Esperto Estimatore

(Geom. Dami Andrea)



Piombino 26 Febbraio 2024

- Allegati:

- 1) - Decreto di nomina con quesito per C.T.U.+ verbale di giuramento (9 pagine);



- 2) - Verbale di primo accesso del 06/06/2023 (3 pagine);
- 3) - Documentazione fotografica (5 pagine);
- 4) - Estratto dal S.I.T. della Provincia di Livorno – ortofoto a colori in scala 1:564;
- 5) - Estratto di mappa catastale Foglio 32 Particella 37 di Livorno in scala 1:1.000;
- 6) - Visura catastale storica bene pignorato (3 pagine);
- 7) - Planimetria catastale attualmente in atti in scala 1:200 (formato A4);
- 8) - Elaborato grafico in scala con stato effettivo redatto dal C.T.U. in scala 1:100 (formato A3);
- 9) - Ricerca ipotecaria ventennale + elenco formalità del bene (6 pagine);
- 10) - Nota di Iscrizione ipotecaria dell'Atto di Pignoramento (2 pagine);
- 11) - Certificato storico di residenza e stato di famiglia dell'esecutata (2 pagine);
- 12) - Lettera a conferma di spedizione via PEC della Perizia alle parti (4 pagine fronte-retro);

