
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 53 / 2024

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data incarico: 22/04/2024

Data giuramento: 23/04/2024

Data udienza: 07/11/2024

LOTTO 1

Descrizione dei beni: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Livorno, Piazza G.Garibaldi n.18 .

LOTTO 2

Descrizione dei beni: piena proprietà di un locale autorimessa posta al piano interrato di un fabbricato ubicato nel Comune di Livorno, Via San Marco n.20 .

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE;

- A.1. Inquadramento immobili oggetto di analisi;
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza;
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- A.4. Gravami sulla proprietà;
- A.5. Stato di possesso;
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale;
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento;
- A.8. Pendenze Giudiziarie;
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni;

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

C) STIMA DEI BENI

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione dei valori di mercato;
- C.4. Determinazione dei prezzi a base d'asta;

D) CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobili oggetto di analisi****LOTTO 1 – Appartamento**

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale composto complessivamente da n. 7 piani fuori terra, il tutto ubicato nel Comune di Livorno, Piazza G. Garibaldi n.18.

LOTTO 2 -Autorimessa

Trattasi della piena proprietà di un locale uso autorimessa ubicato al piano interrato di un fabbricato residenziale composto complessivamente da n. 7 piani fuori terra e un piano interrato, ubicato nel Comune di Livorno, Via San Marco n.20.

Gli immobili risultano attualmente di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, natxxx, in forza di:

TITOLARITA' LOTTO 1 – Appartamento

- Atto di compravendita del Notaio Giulio Castelli di Livorno del 28/12/1993, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Livorno al part. n° 8997 del 29/12/1993, acquisto effettuato in comunione legale dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Per la quota di 1/2: accettazione tacita di eredità xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza del decreto del Tribunale di Livorno n.4829/2023 emesso in data 14/08/2023 nella causa R.G. n.2529/2023 (trascritto il 05/10/2023 al R.G. 16805 Part. 11884).

- Atto di compravendita del Notaio Mario Miccoli di Livorno del 03/03/2004, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Livorno al part. n° 2380 del 08/03/2004, acquisto effettuato in comunione legale dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Per la quota di 1/2: accettazione tacita di eredità del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza del decreto del Tribunale di Livorno n.4829/2023 emesso in data 14/08/2023 nella causa R.G. n.2529/2023 (trascritto il 05/10/2023 al R.G. 16805 Part. 11884).

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza**LOTTO 1 - APPARTAMENTO**

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come segue:

- Foglio 17, P.IIa 2464, Sub. 4, Cat. A/2, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale Totale 93,00 mq e Rendita Catastale € 632,66 ;

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato conforme alla documentazione catastale in atti, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

L'intestazione catastale dell'immobile risulta non aggiornata con l'accettazione tacita dell'eredità del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica del sub. 4 (all. n° 06) la planimetria catastale del sub. 4 (all. n° 07) e l'estratto di mappa wegis (all. n° 10).

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come segue:

- Foglio 93, P.Illa 54, Sub. 119, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale Totale 29,00 mq e Rendita Catastale € 89,97 ;

Al momento del sopralluogo l'autorimessa è risultata conforme alla documentazione catastale in atti, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale..

L'intestazione catastale dell'immobile risulta non aggiornata con l'accettazione tacita dell'eredità del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica del sub. 119 (all. n° 08) la planimetria catastale del sub. 119 (all. n° 09), e l'estratto di mappa wegis (all. n° 11).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto viene reso esclusivamente quale contributo della situazione dei beni al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Si precisa che la verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica strutturale e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione e ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

L'esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del sistema di smaltimento delle acque reflue.

La presente verifica urbanistico-edilizia e catastale delle u.i. si limita esclusivamente alle parti di proprietà privata oggetto di esecuzione immobiliare, escludendo quelle di proprietà comune e/o condominiale ai sensi dell'art. 9bis comma 1ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'abitazione in esame è stato edificato in forza del Permesso di Costruzione n. 50 del 23/02/1959 (P.E. prot. 4007/1959) ed è stato dichiarato abitabile con il rilascio da parte del Comune di Livorno dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 135 del 15/09/1961.

L'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) e l'area sulla quale insiste non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Pertanto, sulla base della documentazione in possesso dello scrivente e fornita dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno e sulla scorta degli accertamenti effettuati in loco, **l'abitazione è risultata conforme al Permesso di Costruzione n. 50 del 23/02/1959.**

Da segnalare comunque la presenza di lievi incongruenze dimensionali che non costituiscono difformità edilizia bensì rientrano nella definizione di "tolleranze costruttive", ai sensi dell'art. 34bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024 c.d. "salva casa", ed in parte ai sensi dell'art. 13sexies del Regolamento Edilizio Comunale attualmente vigente.

In particolare le incongruenze sono le seguenti:

- 1) superficie dell'immobile che si discosta entro il 5% dalla superficie desumibile dagli elaborati grafici a corredo del P.C. n. 50 del 23/02/1959
- 2) lievi irregolarità esecutive di muri esterni ed interni
- 3) diversa indicazione dell'altezza interna rispetto agli elaborati grafici a corredo del P.C. n. 50 del 23/02/1959

Alla presente si allegano: estratti dal Permesso di Costruire n. 50 del 23/02/1959 e dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 135/1961 (all. n° 12)

LOTTO 2 – AUTORIMESSA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno, è emerso che le opere che hanno interessato il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa in esame e che ne hanno permesso la realizzazione sono state approvate mediante l'Autorizzazione Edilizia n.366/A del 18/06/1992, con le rispettive varianti. Il piano interrato con le rispettive unità immobiliari di cui sopra è stato dichiarato abitabile con il rilascio da parte del Comune di Livorno dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 134 del 23/11/1993.

In data 25/03/1991 è stato inoltre rilasciato il certificato di prevenzione incendi per il piano interrato di cui fa parte l'immobile in oggetto, da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, con scadenza 10/01/1997. Non sono stati reperiti documenti relativi ai successivi rinnovi.

L'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) e l'area sulla quale insiste non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Per il caso in esame inoltre, ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo

dell'immobile può essere costituito dal titolo edilizio "rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi," e pertanto dall'Autorizzazione Edilizia N.366A/1992.

Sulla base della documentazione in possesso dello scrivente e fornita dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno e sulla scorta degli accertamenti effettuati in loco, l'autorimessa è risultata non conforme all'Autorizzazione Edilizia n. 366/A del 18/06/1992 e successiva variante approvata in data 08/03/1993 per la presenza della seguente difformità:

1. Dimensioni in pianta inferiori rispetto allo stato di variante (la profondità del locale è stata realizzata inferiore di 0,48 m rispetto a quanto previsto dal progetto), che determinano una riduzione della superficie lorda dell'immobile di circa il 7%.

La difformità di cui sopra potrà essere sanata con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, fatta salva la doppia conformità urbanistico-edilizia tra l'epoca di realizzazione degli abusi e quella di presentazione della pratica di sanatoria.

Per quest'ultima lo scrivente indica un costo tecnico puramente indicativo in termini di spese tecniche stimabili in € 2.500,00, ai quali dovrà essere aggiunta la sanzione amministrativa, difficilmente quantificabile perché determinata dall'ufficio tecnico comunale (di importo comunque non inferiore ad € 1.000,00).

Alla presente si allegano: estratto dalla della A.E. 366A/1992 e dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 134/1993 (all. n° 13)

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi, non è stata riscontrata la presenza di gravami per entrambi i lotti in questione.

A.5. Stato di possesso

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dalla parte esecutata.

LOTTO 2 - AUTORIMESSA

Al momento del sopralluogo l'autorimessa è risultata occupata dai beni dalla parte esecutata.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

Per quanto concerne la posizione economica dell' esecutata nei confronti del condominio di P.zza Garibaldi 18, si precisa che alla data del 18/06/2024 come dichiarato dall'Amministratore xxxxxxxxxxxxxxxx di Livorno tramite PEC del 18/06/2024, per l'immobile in esame i versamenti risultano regolari e non risultano lavori straordinari deliberati.

LOTTO 2 - AUTORIMESSA

Per quanto concerne la posizione economica dell' esecutata nei confronti del condominio di Via San Marco 20, si precisa che alla data del 20/06/2024 come dichiarato dall'Amministratore xxxxxxxxxxxxxxxx di Livorno tramite PEC del 20/06/2024, per l'immobile in esame i versamenti risultano regolari e non risultano lavori straordinari deliberati.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento degli immobili di entrambi i lotti è soggetto ad imposta di registro.
Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, per quanto riguarda l'appartamento.

Per i lotti non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Livorno non sono emerse pendenze giudiziarie per i lotti in esame.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Livorno, e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Part. n° 8997 del 29/12/1993

Atto di compravendita del Notaio Giulio Castelli di Livorno rep. n. 36538 del 28/12/1993, con il quale i Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale dei beni hanno acquistato dai Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la piena proprietà dell'appartamento di cui al LOTTO 1.

Part. n° 2380 del 08/03/2004

Atto di compravendita del Notaio Mario Miccoli di Livorno rep. n. 36968 del 03/03/2004, con il quale i Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale dei beni hanno acquistato dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la piena proprietà dell'autorimessa di cui al LOTTO 2.

Part. n° 11884 del 05/10/2023

Atto giudiziario – accettazione tacita di eredità rep. n. 4829 del 14/08/2023 contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza del Decreto del Tribunale di Livorno n.4829/2023 emesso nella Causa R.G. n. 2529/2023.

Si precisa che i figli del De Cuius risultano aver rinunciato all'eredità, che riguarda gli immobili di entrambi i lotti.

Part. n° 3272 del 18/03/2024

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Rep. n. 760 del 29/02/2024 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, per entrambi i lotti.

Part. n° 28 del 08/01/2013

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo rep. n. 2947/2317 del 03/01/2013 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. e contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di terzo datore di ipoteca, e la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di terzo datore d'ipoteca, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura, oltre a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di debitore non datore.

Part. n° 1190 del 19/06/2014

Ipoteca Volontaria a garanzia di finanziamento rep. n. 3965/3053 del 11/06/2014 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. e contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di terzo datore di ipoteca, e la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di terzo datore d'ipoteca, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura, oltre a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di debitore non datore.

Part. n° 1127 del 26/04/2016

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario rep. n. 2343/1731 del 22/04/2016 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxe contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di terzo datore di ipoteca, e la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di terzo datore d'ipoteca, gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura, oltre a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di debitore non datore.

Alla presente si allegano: elenco sintetico delle formalità intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxx (all. n° 14), la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (all. n° 15), copia dell'atto di provenienza part. n. 8997 del 29/12/1993 (all. n° 16), copia dell'atto di provenienza part. n. 2380 del 08/03/2004 (all. n° 17), copia della nota di trascrizione dell' accettazione tacita di eredità part. n. 11884 del 05/10/2023 (all. n° 18)

B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione****LOTTO 1 – APPARTAMENTO**

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato composto complessivamente da n. 6 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Livorno, Piazza G.Garibaldi n.18, in una zona centrale del centro città, dove buoni sono i servizi di quartiere ed i collegamenti con le principali vie di comunicazione.

Il fabbricato che costituisce l'abitazione (in aderenza agli altri edifici lungo il fronte su Piazza Garibaldi) è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura piana, con l'unica facciata visibile dalla pubblica via, quella prospiciente Piazza Garibaldi, in condizioni di manutenzione appena sufficienti.

L'abitazione ha accesso dal vano scale condominiale tramite due rampe di scale oppure con l'utilizzo dell'ascensore condominiale.

L'appartamento presenta una distribuzione interna regolare ed è composto da un ingresso-corridoio, un soggiorno con accesso al terrazzo su Piazza Garibaldi, un locale tinello, un cucinino con finestra su chiostra, una camera con accesso al terrazzo sulla facciata retrostante, un bagno con finestra su chiostra ed un ripostiglio privo di finestre.

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in graniglia, ad eccezione del bagno, pavimentato con piastrelle e rivestimenti in gres.

Tutti gli ambienti, presentano pareti intonacate e tinteggiate a civile, in condizioni di manutenzione appena sufficienti.

Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, quest'ultimi con vetro singolo e avvolgibili in pvc di color pastello, originari dell'epoca di costruzione, ed in mediocri condizioni di manutenzione.

Il bagno, provvisto di finestra, è dotato di wc, lavabo, bidet e vasca , probabilmente risalente all'epoca di costruzione ed in scarse condizioni di manutenzione.

E' presente sul soffitto del bagno una macchia da infiltrazioni probabilmente di vecchia data. Sempre all'interno del bagno è presente uno scaldacqua elettrico, mentre nel locale tinello si trova una stufa a gas, che costituisce l'unica fonte di riscaldamento per l'intero appartamento.

Gli impianti tecnologici comprendono: l'impianto elettrico sottotraccia con contatore unico nel corridoio, l'impianto idrico autonomo, l'impianto di riscaldamento autonomo a metano, composto da stufa installata nel locale cucina e allacciata a canna fumaria condominiale, l'impianto citofonico, l'impianto gas per stufa e piano cottura con contatore esterno sul terrazzo retrostante e l'impianto antenna TV.

L'altezza interna dei locali varia dai 2,96 m ai 3,04 m.

Tutti gli impianti risultano risalenti all'epoca di costruzione, con parziali modifiche effettuate nel corso degli anni, ma nel complesso necessitano di una ristrutturazione completa per adeguarli alle mutate esigenze di sicurezza e comfort richiesti attualmente ai locali abitabili.

Si segnala infine la presenza di materiali e arredi esterni di altra proprietà posizionati a ridosso delle finestre del bagno e del locale cucina, che ne impediscono parzialmente il completo utilizzo come fonte di luce e aerazione naturale.

Nel complesso, gli impianti, le rifiniture e le condizioni di manutenzione dell'immobile sono da considerarsi mediocri.

Confini

Piazza G.Garibaldi, altra proprietà per più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Consistenza

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in m². al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO.....circa	m ² .	81,50
SUPERFICIE LORDA TERRAZZI.....circa	m ² .	5,80

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 19) e dall'elaborato grafico (all. n° 21).

LOTTO 2 – AUTORIMESSA

Trattasi della piena proprietà di un locale ad uso autorimessa ubicato al piano interrato di un fabbricato residenziale composto complessivamente da n. 7 piani fuori terra e un piano interrato, il tutto ubicato nel Comune di Livorno, Via San Marco n.20 (quartiere "Venezia").

Il locale oggetto di stima fa parte di un complesso più ampio di locali ad uso autorimesse e ripostigli, ricavati dalla redistribuzione degli spazi effettuata nel 1991 nel locale interrato del più ampio fabbricato, edificato negli anni '70.

Al locale in oggetto si accede mediante un accesso carrabile posto in Via San Marco n.20, dotato di saracinesca metallica avvolgibile ad'apertura manuale, percorrendo una rampa in calcestruzzo di larghezza minima 2,35 m e altezza minima 2,15 m, e tramite spazi di manovra a comune con altri locali, come meglio individuato dalla documentazione fotografica e dall'elaborato grafico.

Il locale autorimessa, costituito da un unico spazio rettangolare, è infine accessibile dagli spazi comuni tramite un'apertura dotata di saracinesca basculante in metallo, e presenta sul lato ovest degli infissi apribili in metallo e vetro singolo che affacciano su uno scannafosso aperto superiormente e protetto da una griglia metallica, posta sul marciapiede di via San Marco che circonda il fabbricato.

Le finiture interne sono caratterizzate dalla stessa pavimentazione in massetto di calcestruzzo delle parti comuni e da pareti in muratura intonacate e tinteggiate a civile.

Nel locale sono presenti, a vista, tubazioni di scarico probabilmente relative ai locali soprastanti, appese al soffitto tramite staffe e ganci in metallo.

E' presente l'illuminazione artificiale tramite una plafoniera comandata da un interruttore, con cavi esterni in canalina di plastica.

L'altezza interna del locale è pari a 2,86 m.

Da segnalare il fatto che sia la rampa di accesso che gli spazi di manovra del piano interrato sono stati progettati in un'epoca in cui le dimensioni medie delle autovetture erano inferiori a quelle attuali. L'accesso e l'utilizzo del locale come autorimessa non è quindi garantito o agevole per veicoli attuali di medie-grandi dimensioni.

Nel complesso, gli impianti, le rifiniture e le condizioni di manutenzione dell'immobile sono da considerarsi sufficienti per un normale utilizzo come autorimessa/magazzino.

Confini

Via San Marco, altra proprietà per più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Consistenza

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in m². al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSA.....circa m². 29,00

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 20) e dall'elaborato grafico (all. n° 22).

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, in ragione del miglior e più conveniente uso degli immobili pignorati, costituire per gli stessi la formazione di due lotti distinti.

I due immobili risultano infatti totalmente distinti e autonomi l'uno dall'altro, sia per ubicazione che per destinazione d'uso.

Pertanto, a parere dello scrivente, la suddivisione in lotti consente di ottenere dalla loro vendita la possibilità di un maggiore realizzo per l'Esecuzione Immobiliare.

C.2. Scelta del procedimento di stima

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

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

" L'estimo è una disciplina che, generalmente, 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 pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " (I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi 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 " .*

E' quindi 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 fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di denaro 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.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come " l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (M.C.A.);

Il 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. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure in alternativa di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;

- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 24 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche simili.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati ai paragrafi "elenco comparabili lotto".

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

- 1) la S.E.L. dell'unità immobiliare per civile abitazione e le relative superfici accessorie.
- 2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

Data: il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per i segmenti immobiliari in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare, si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un decremento per le abitazioni, così come desunto dal rapporto pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate che ha indicato nel

periodo corrente e nella zona di riferimento, un decremento delle quotazioni percentuale pari a -2,00% annuo e una variazione nulla per le autorimesse/box.

Superficie: La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superficie riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

Servizi igienici: il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile.

Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 250,00 al mq di SEL.

Stato di manutenzione impianti: lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 150,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

Livello di piano: il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un deprezzamento del 1% del valore di mercato dell'immobile per ogni piano;

Ascensore: il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stata calcolata in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

Stima dei beni

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente i lotti in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A.,utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire un valore medio

per il **LOTTO 1 (APPARTAMENTO)** pari a **1.093,41 €/mq** e

per il **LOTTO 2 (AUTORIMESSA)** pari a **1.155,17 €/mq**

I suddetti valori unitari sono stati determinati a seguito di ricerche di compravendite di beni comparabili agli oggetti in perizia, oltre che da banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare.

ELENCO COMPARABILI LOTTO 1 – APPARTAMENTO

COMPARABILE A

Tipologia: appartamento (2 locali oltre a servizio igienico)
Ubicazione: Livorno – Piazza della Repubblica, 67
Piano: secondo
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto mediocre
Superficie catastale: 84 mq
Locali accessori: nessuno
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 100.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.190,00/mq
Classe Energetica: F
Fonte del dato: atto di compravendita part. 8924 del 16/07/2024

COMPARABILE B

Tipologia: appartamento (3 locali oltre a bagno, veranda e lavanderia)
Ubicazione: Livorno, zona Pontino
Piano: primo
Stato di manutenzione: dall'annuncio immobiliare ritenuto buono
Superficie dichiarata: 75,00 mq
Locali accessori: balcone
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo
Ascensore: no
Prezzo annuncio (ribassato del 5%): €. 114.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.520,00/mq
Classe Energetica: G
Fonte del dato: annuncio immobiliare AV0220 (www.immobiliare.it)

COMPARABILE C

Tipologia: appartamento (3 locali oltre a bagno e ripostiglio)
Ubicazione: Livorno, via Terrazzini 56
Piano: quarto
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto buono
Superficie dichiarata: 70,00 mq
Locali accessori: no
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo
Ascensore: si
Prezzo annuncio (ribassato del 5%): €. 104.500,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.493,00/mq
Classe Energetica: E
Fonte del dato: annuncio immobiliare 60915655 (www.immobiliare.it)

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Ubicazione: RIONE GARIBALDI/BARRIERA GARIBALDI/VIA DELLE CATERATTE/ TORRETTA

Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo per abitazioni di tipo civile: € 1.350,00 al mq

Valore unitario massimo per abitazioni di tipo civile: € 1.600,00 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 2° semestre 2023

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni in stabili di fascia media

Ubicazione: RIONE GARIBALDI/BARRIERA GARIBALDI/VIA DELLE CATERATTE/ TORRETTA

Valore unitario minimo per abitazioni di fascia media: € 1.122,00 al mq

Valore unitario medio per abitazioni di fascia media: € 1.400,00 al mq

Valore unitario massimo per abitazioni di fascia media: € 1.579,00 al mq

Fonte del dato: Borsino Immobiliare – Settembre 2024

N.B. = in assenza di dati desumibili dalla documentazione agli atti, per il subject è stata ipotizzata una classe energetica G

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendita Unità A	Asking Price Unità B	Asking Price Unità C	Subject S
Prezzo richiesto/Transazione	100.000,00	120.000,00	110.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	5,0%	6,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	100.000,00	114.000,00	104.500,00	91.015,28
€/mq	1160	1.520	1.493	1.093
Data DAT (mesi)	2	2	3	
Superficie Commerciale SUC (mq)	84,00	75,00	70,00	83,24
Livello piano LIV (n)	2	1	4	1
Presenza Ascensore ASC (s=1 n=-1)	-1	-1	1	1
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	1	1	1
Stato Impianti IMP (liv.)	1,50	2,00	2,00	1,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	1,00	2,00	2,00	1,00
Cantina o resedo	0,00	0,00	0,00	0,00
Garage	0,00	0,00	0,00	0,00

1. TABELLA DEI DATI

	2	1	3	1
Indice prestazione energetica EPI (kwh/mq*a)	0	0	0	0
Costo energetico (€/kwh/mq*a)	12,60	11,25	10,60	12,49
Emissioni di CO2 CDE (gCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Transazione CO2 (gCO2/mq*a)	1,250	1,125	1,050	1,249

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,020
p(LIV)/PRZ	-0,01
p(ASC)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	150,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	250,00
Cantina o resedo	5.000,00
Garage	20.000,00
Costo regguaglio costi energetiche (euro)	5.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,16
Raggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio servizio CO2 (€/CO2)	15,00
Tasso di variazione del costo medio servizio CO2	0,04

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo e caratteristiche	PC/A	PC/B	PC/C
p(DAT) (euro/mese)	166,67	190,00	174,17
p(SUC) (euro/mq)	1.190,48	1.190,48	1.190,48
p(LIV) (euro/mq)	-1.000,00	-1.140,00	-1.045,00
p(ASC) (euro/mq)	-4.000,00	-2.280,00	0.360,00
p(SER) (euro/m)	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/m)	100,00	100,00	100,00
p(STM) (euro/m)	250,00	250,00	250,00
p(CLE) (euro/m)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(EPI) (euro/kwh/mq*a)	420,00	375,00	350,00
p(CO2) (euro/gCO2/mq*a)	42,00	37,50	35,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	100.000,00	114.000,00	104.500,00
DAT (mesi)	-333,33	-380,00	-522,50
SUC (mq)	-904,76	9.809,52	15.761,90
LIV (n)	1.000,00	0,00	3.135,00
ASC (n)	-4.000,00	2.280,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (liv.)	-6.300,00	-11.250,00	-10.600,00
STM (liv.)	0,00	-15.750,00	-17.500,00
Cantina o resedo	0,00	0,00	0,00
Garage	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	-5.000,00	0,00	-10.000,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	92.481,90	95.709,52	84.974,40

Indice classe energetica:

- A4 - 10
- A3 - 9
- A2 - 8
- A1 - 7
- B - 6
- C - 5
- D - 4
- E - 3
- F - 2
- G - 1

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = **91.015,28** euro
 Prezzo Unitario S (€/mq) = **1.093,41** euro

Vmax 95.709,52
 Vmin: 84.874,40
 D% 12,766

ELENCO COMPARABILI LOTTO 2 - AUTORIMESSA

COMPARABILE A

Tipologia: AUTORIMESSA
Ubicazione: Livorno – Via della Venezia n.15
Piano: terra
Stato di manutenzione: ottimo
Superficie catastale: 43 mq
Prezzo di cessione €. 57.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.326,00/mq
Fonte del dato: atto di compravendita part. 12871 del 25/10/2023

COMPARABILE B

Tipologia: AUTORIMESSA
Ubicazione: Livorno – Via della Venezia n.23
Piano: terra
Stato di manutenzione: ottimo
Superficie catastale: 40 mq
Prezzo di cessione €. 55.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.375,00/mq
Fonte del dato: atto di compravendita part. 7722 del 21/06/2023

COMPARABILE C

Tipologia: AUTORIMESSA
Ubicazione: Livorno – Viale Caprera 49/A
Piano: terra
Stato di manutenzione: ottimo
Superficie catastale: 16 mq
Prezzo di cessione €. 20.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.250,00/mq
Fonte del dato: atto di compravendita part. 15579 del 02/12/2022

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: BOX AUTO
Ubicazione: RIONE VENEZIA
Stato di manutenzione: normale
Valore unitario minimo per box auto: €. 1.300,00 al mq
Valore unitario massimo per box auto: €. 1.500,00 al mq
Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 2° semestre 2023

ALLEGATO TABELLE MCA LOTTO 2

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendita Unità A	Compravendita Unità B	Compravendita Unità C	Subject S
Prezzo richiesto/Transazione	57.000,00	55.000,00	20.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	57.000,00	55.000,00	20.000,00	33.500,00
€/mq	1326	1.375	1.250	1.155
Data DAT (mesi)	14	15	22	
Superficie Commerciale SUC (mq)	43,00	40,00	16,00	29,00
Livello piano LIV (n)	0	0	0	-1
Presenza Ascensore ASC (SI:1 NO:-1)	-1	-1	-1	-1
Numero Servizi Igienici SER (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione impianti	3,00	3,00	3,00	2,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	3,00	3,00	3,00	2,00
resede	0,00	0,00	0,00	0,00
ripostiglio	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERISTICHE ENERGETICHE

1) costruzione senza interventi di miglioramenti corrispettivi

1. TABELLA DEI DATI

Indice prestazione energetica EPI (kwh/mq*a)	1	1	1	1
Indice prestazione energetica EPI (kwh/mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh/mq*a)	6,45	5,00	2,40	4,35
Emissione di CO2 ODE (kgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 prezzo emissione CO2 (€/kgCO2/mq*a)	0,645	5,000	0,240	0,435

2. INDICI MERCANTILI

Indice d'informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,000
p(LIV)/PRZ	-0,01
p(ASC)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	60,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	100,00
resede	5.000,00
ripostiglio	20.000,00
Costo ragguglio classi energetiche (euro)	5.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Raggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/kgCO2)	15,09
Tasso di variazione del prezzo unitario crediti di CO2	0,01

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo unitario	p(DAT)	p(SUP)	p(LIV)	p(ASC)	p(SER)	p(IMP)	p(STM)	p(CLE)	p(EPI)	p(CO2)
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00
p(LIV) (euro/mq)	-570,00	-550,00	-200,00	-570,00	-550,00	-200,00	-570,00	-550,00	-200,00	-570,00
p(ASC) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro/m)	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/n)	53,33	53,33	53,33	53,33	53,33	53,33	53,33	53,33	53,33	53,33
p(STM) (euro/n)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
p(CLE) (euro/m)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(EPI) (euro/kwh/mq*a)	215,00	200,00	80,00	215,00	200,00	80,00	215,00	200,00	80,00	215,00
p(CO2) (euro/kgCO2/mq*a)	21,50	20,00	8,00	21,50	20,00	8,00	21,50	20,00	8,00	21,50

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo caratteristico	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	57.000,00	55.000,00	20.000,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUC (mq)	-17.500,00	-13.750,00	16.250,00
LIV (n)	570,00	550,00	200,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (liv.)	-3.440,00	-3.200,00	-1.280,00
STM (liv.)	-4.300,00	-4.000,00	-1.600,00
resede	0,00	0,00	0,00
ripostiglio	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	0,00	0,00	0,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	32.330,00	34.600,00	33.570,00

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = **33.500,00** euro
 Prezzo Unitario S (€/mq) = **1.155,17** euro

Indice classe energetica:

- A4 - 10
- A3 - 9
- A2 - 8
- A1 - 7
- B - 6
- C - 5
- D - 4
- E - 3
- F - 2
- G - 1

Vmax 34.600,00

Vmin: 32.330,00

D% 7,021

VALORI DI MERCATO

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO 1 - APPARTAMENTO:

SUP. APPARTAMENTO P.1°	(81,50 mq x 1,00) =	81,50 m ²
SUP. TERRAZZI P.1°	(5,80 mq x 0,30) =	1,74 m ²
TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO 1		83,24 m²

Calcolo del valore di mercato (Vm)

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 83,24 mq x 1.093,41 €/mq = **91.015,44 €**

LOTTO 1: In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 91.000,00 (€uro NOVANTUNOMILA/00).**

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO 2 - AUTORIMESSA:

SUP. AUTORIMESSA	(29,00 mq x 1,00) =	29,00 m ²
TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO 2		29,00 m²

Calcolo del valore di mercato (Vm)

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 29,00 mq x 1.155,17 €/mq = **33.499,93 €**

LOTTO 2: In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 33.500,00 (€uro TRENTATREMILACINQUECENTO/00).**

C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche il più possibile simili a quelli in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al "progetto dati immobiliari da aggiudicazioni" con pubblicazione sul portale Procedure.it, delle caratteristiche, dei valori di mercato e dei prezzi di aggiudicazione degli immobili oggetto di procedure esecutive, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d'asta.

Da una ricerca effettuata sul suddetto portale on-line di immobili aggiudicati nel territorio del centro urbano di Livorno, il più possibile simili a quello in oggetto, sono emersi n.3 dati di riferimento da poter prendere in esame, che però presentano percentuali di riduzione molto diversi tra loro e che pertanto lo scrivente in questa occasione ritiene non attendibili.

Si riportano di seguito i dati relativi alla scheda degli immobili preso a confronto:

Procedura: Ruolo n. LI-109-2021
Ubicazione: Livorno, Corso Amedeo 95
Superficie: 85 mq
Stato di manutenzione: normale
Metodo di stima: MCA confronto di mercato
Valore di stima: 93.000,00 €
Prezzo di aggiudicazione: 59.625,00 €
% di riduzione rispetto al valore stimato: 32%
Data della stima: 24/12/2021
Data di aggiudicazione: 24/09/2024

Procedura: Ruolo n. LI-59-2022

Ubicazione: Livorno, via Cosimo del Fante 8

Superficie: 51 mq

Stato di manutenzione: ottimo

Metodo di stima: MCA confronto di mercato

Valore di stima: 84.000,00 €

Prezzo di aggiudicazione: 82.000,00 €

% di riduzione rispetto al valore stimato: 2%

Data della stima: 10/11/2022

Procedura: Ruolo n. LI-180-2019

Ubicazione: Livorno, viale G.Carducci 27

Superficie: 53 mq

Stato di manutenzione: discreto

Metodo di stima: MCA confronto di mercato

Valore di stima: 87.000,00 €

Prezzo di aggiudicazione: 102.000,00 €

% di aumento rispetto al valore stimato: 25%

Data della stima: 11/11/2021

Per la categoria "autorimesse" di cui al lotto 2, non sono stati reperiti beni comparabili.

Pertanto lo scrivente, in sede di determinazione del più probabile valore d'asta del bene pignorato, ha ritenuto opportuno non tenere conto dei dati sopra elencati, ma di applicare comunque una percentuale di riduzione al valore di stima pari al 10 %, a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alle procedure di aggiudicazione prima e delle prese in possesso dopo dei beni.

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziari l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;

- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate (LOTTO 2);

LOTTO 1 - APPARTAMENTO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato	= €. 91.000,00
Detrazione base d'asta	= - €. 9.100,00 (-10%)
Valore a base d'asta	= €. 82.000,00 arrotondato (OTTANTADUEMILA/00)

LOTTO 2 - AUTORIMESSA: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un valore a base d'asta pari a:

Valore di mercato stimato	= €. 33.500,00
Detrazioni ex art. 568:	
regolarizzazione urbanistica	= -€. 3.500,00 in via indicativa
Detrazione base d'asta	= -€. 3.000,00 (-10%)
Valore a base d'asta	= €. 27.000,00 arrotondato (VENTISETTEMILA/00)

D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei lotti sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

Stagno (LI), Ottobre 2024

L'esperto estimatore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATI

- n° 01 nomina CTU
- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 dichiarazione dell'occupante;
- n° 06 visura catastale storica del sub. 4 (lotto 1);
- n° 07 planimetria catastale del sub. 4 (lotto 1);
- n° 08 visura catastale storica del sub. 119(lotto 2);
- n° 09 planimetria catastale del sub. 119(lotto 2);
- n° 10 estratto di mappa wegis (lotto 1);
- n° 11 estratto di mappa wegis (lotto 2);
- n° 12 C.E. n. 50/1959 e Autorizzazione di Abitabilità n. 135/1961;
- n° 13 L.E. n. 366/1992 e Autorizzazione di Abitabilità n. 134/1993;
- n° 14 elenco sintetico delle formalità intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- n° 15 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- n° 16 atto di provenienza part. n. 8897 del 29/12/1993;
- n° 17 atto di provenienza part. n. 2380 del 08/03/2004;
- n° 18 nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità part. 11884 del 05/10/2023;
- n° 19 documentazione fotografica LOTTO 1;
- n° 20 documentazione fotografica LOTTO 2;
- n° 21 elaborato grafico LOTTO 1;
- n° 22 elaborato grafico LOTTO 2;
