****

LOTTO UNO

Appartamento per abitazione, ubicato in Comune di Livorno, Corso Amedeo n. 185 al piano terzo, censito al Foglio 95, Particella 1313, Sub. 609 (abitazione).

****

A) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di fabbricato ubicato in Corso Amedeo n. 183-185, collocato in zona centrale del Comune, al piano terzo, sulla sinistra e dietro per chi guarda la facciata. L'appartamento ha accesso dalle scale condominiali tramite un disimpegno a comune con altre unità immobiliari derivanti dal frazionamento dell'originaria abitazione.

Esso è composto da ingresso, un vano, oltre locale cottura, bagno e terrazzo, con soppalco praticabile ma non abitabile e raggiungibile mediante scala interna in legno e ripostiglio-sottotetto, nel quale è collocata la caldaia murale.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio **95**, Mappale **1313**, Sub. **609**, Cat. **A/2**, Classe **2°**, Consistenza **2,5** vani e Rendita Catastale **€. 316,33**.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura ordinaria, con solai in latero-cemento e copertura in laterizio a padiglione.

Al fabbricato si accede dalla via pubblica mediante portone in legno, che permette l'accesso al vano scala. Si segnala la presenza di impianto citofonico, mentre è assente l'impianto di ascensore.

Attualmente di cinque piani fuori terra, è composto da n. 2 appartamenti al piano terra, n. 5 appartamenti al piano primo, n. 2 appartamenti al piano secondo, n. 6 appartamenti al piano terzo e n. 1 appartamento al piano quarto.

La facciata principale lineare liscia, intonacata e tinteggiata, risulta caratterizzata da due vetrate con saracinesca e due portoni al piano terra per accesso ai vani scala del fabbricato e da finestrature con cornici di cemento, dal piano primo al piano terzo e con infissi di legno e vetro, protette da persiane ad ante anch'esse in legno. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio si può definire normale.

Le rifiniture dell'appartamento, in buono stato conservativo, risultano essere del seguente tenore:

- intonaci di tipo civile per pareti e soffitti;
- rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica;
- pavimentazione in piastrelle in monocottura e battiscopa in marmo;
- porte interne in legno;
- infissi in legno e doppio vetro con persiane ad ante in legno;
- articoli igienico sanitari comprendente i pezzi di uso comune;
- impianti sottotraccia: idrico, elettrico, telefono;
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a combustione e corpi scaldanti in alluminio.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 24 maggio 2024, il bene risultava essere libero e a disposizione dell'esecutato. Non vi sono atti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate di

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Livorno.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. del bene oggetto di stima che qui di seguito viene riportata:

- l'abitazione sviluppa una superficie utile di mq. 38,88 circa e superficie complessiva lorda, comprensiva delle murature, di circa mq. 49,00, mentre il terrazzo ha superficie di mq. 3,82 circa;
- il locale soppalco e locale tecnico-ripostiglio hanno superficie di mq. 16,90 circa;

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati dell'elaborato grafico (**Planimetrie**) e di rilievo fotografico (**Fotografie**).

B) <u>DESCRIZIONE CATASTALE</u>

Appartamento individuato al Foglio **95**, Mappale **1313**, Sub. **609**, Cat. **A/2,** Classe **2°**, Consistenza **2,5** vani, Superficie 59 mq. e Rendita Catastale **€. 316,33**.

Originariamente l'unità immobiliare era censita al Foglio 18B, Mappale 1313, Sub. 609 e con variazione di ufficio per identificativo per allineamento mappe del 18/05/2007 – Prot. N. 7/2007, assumeva il Foglio 95.

La planimetria catastale dell'appartamento è quella presentata in data 03/08/2006, che non risulta essere conforme alla situazione attuale in quanto non è stato riportato il sottotetto utilizzato come locale tecnico-ripostiglio ed il soppalco è stato realizzato senza che sia stata richiesta alcuna autorizzazione edilizia.

C) <u>DESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA</u>

C.1) Inquadramento Urbanistico Edilizio

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta essere individuato all'interno del Piano Strutturale Comune Livorno nel Sistema Funzionale delle centralità insediativo (art. 18), con Sottosistema 4-B Insediativo centrale (art. 20), aree di impianto storico centrale (art. 11) con gruppo edifici n. 3 con valore di immagine storico-ambientale.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, da accertamenti effettuati presso il Comune di Livorno, risulta che l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1901 e ad esso era stato attribuito il numero civico 185, dal 06/05/1957, mentre in precedenza assumeva il civico 43 dal anno 1928 e il civico n. 20 dal 1901.

Attualmente il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra, con n. 2 appartamenti al piano terra, n. 5 appartamenti al piano primo, n. 2 appartamenti al piano secondo, n. 6 appartamenti al piano terzo e n. 1 appartamento al piano quarto.

L'immobile è stato successivamente oggetto delle seguenti richieste di pratiche edilizie:

- Pratica edilizia Prot. n. 30942 del 25/07/1995 per modifiche interne (art. 8 – D.L. 193/1995);
- Pratica edilizia Prot. n. 49861 del 07/07/2000 per ristrutturazione facciate e tetto;
- Pratica edilizia Prot. n. 21069 del 13/03/2004 per modifiche interne;
- Pratica edilizia Prot. n. 20245 del 17/03/2005 per fusione e frazionamento dell'originario appartamento in sei unità immobiliari distinte;

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Pratica edilizia Prot. n. 59958 del 18/07/2012 per rinnovo della DIA Prot. n. 20245 del 17/03/2005.

C.2) Abusi edilizi

Al momento del sopralluogo lo stato di fatto dell'unità immobiliare è risultato essere non conforme alla planimetria in atti, in quanto, nell'anno 2005 e seguenti, periodo dell'esecuzione dei lavori di frazionamento e ristrutturazione, sono state realizzate delle irregolarità.

Durante i lavori di ristrutturazione edilizia per il frazionamento dell'originario appartamento in più unità distinte, come riferitomi dall'attuale proprietario, il locale sottotetto è stato utilizzato come locale tecnico-ripostiglio, dove è stata collocata la caldaia murale, mentre nel vano principale dell'appartamento in oggetto, è stato costruito un soppalco, senza che ne sia stata richiesta autorizzazione. La superficie dei locali è circa mq. 16,90.

A seguito di richiesta di accesso degli atti amministrativi all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, ho potuto verificare la pratica iniziale relativa al frazionamento, e non esistono pratiche successive o di variante finale relative alla realizzazione del soppalco.

Dalle misurazioni effettuate sul posto, ho riscontrato che il vano principale ha dimensioni di ml. 4,75 x 3,65, mentre il locale soppalco misura ml 2,51 x 3,65. Il soppalco è stato posto ad un'altezza dal solaio sottostante di ml. 2,43, mentre l'altezza media della parte superiore è di ml. 2,30.

In considerazione delle misurazioni effettuate, posso dire che il suddetto soppalco ha dimensioni superiori a quelle consentite, circa 13,50 cm., in quanto maggiori del 50% della superficie utile del locale su cui si affaccia, come espresso al punto 33 del Regolamento Edilizio del Comune di Livorno, pertanto tale opera risulta non conforme.

Per la regolarizzazione dell'unità abitativa è necessario quindi fare richiesta di accertamento di conformità, ai sensi della L.R. 65//2014, per il soppalco, sempre che venga accettata dall'Ufficio Edilizia Privata di Livorno, ma prima si dovrà procedere allo accorciamento di parte di soppalco (travicelli e tavolato in legno) per una lunghezza di cm. 13,50 e superficie di mq. 0,49 circa., in quanto nel Regolamento Edilizio del Comune di Livorno, non è consentito realizzare soppalchi della stessa dimensione della stanza, ma di superficie massima pari alla metà.

Inoltre dovrà essere presentata nuova planimetria catastale.

Le spese da sostenere saranno di importo pari a circa €. 6.500,00, così ripartite:

- spese di accorciamento e rifinitura parte lignea, per ripristino della dimensione del soppalco, pari a €. 2.700,00;
- spese per compenso pratica edilizia e catastale, pari a €. 3.800,00 (spese tecniche per comune e catasto, €. 2.000,00 e spese per sanzione, diritti comunali e catastali, €. 1.800,00).

C.3) Possibilità di dividere il bene

Trattasi di bene che risulta totalmente di proprietà dell'esecutato, pertanto non viene valutata la possibilità di poterlo dividere, date le esigue dimensioni, già derivanti da precedente

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frazionamento.

C.4) Regime fiscale di vendita

La parte proprietaria non è impresa costruttrice, ma soggetto con partita iva, pertanto per tale condizione, il trasferimento del bene è assoggettato ad aliquota IVA.

C.5) Agevolazioni fiscali prima casa

Trattasi di abitazione, non di lusso, la cui categoria catastale ricade tra quelle per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

C.6) Diritto di prelazione

Nel caso in esame non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2005.

D) <u>DISPONIBILITA' DEI BENI</u>

D.1) Situazione di possesso

La Società Immobiliare Ponte allo Spino Srl, con sede in Livorno, CF. 00661190496 è la proprietaria per la quota intera, dell'unità immobiliare ubicata in Livorno, Corso Amedeo n. 185, pervenuta a seguito di compravendita dai [redacted] - repertorio n. 10.323 del 19/05/1989, notaio [redacted], registrato al n. 1754 in data 01/06/1989.
Precedente intestatari erano i [redacted] ed Imperia, pervenuti a seguito di successione della [redacted], deceduta in data 02/09/1983, denuncia di successione presso Ufficio del Registro di Livorno al n. 91, Volume 586 in data 15/02/1984.

Confini: corridoio a comune, propr. [redacted], salvo altri e più precisi confini.

La vendita dell'unità immobiliare è soggetta alla Disciplina di cui all'art. 6 del D.Lgs n. 192/2005, e successive modifiche, pertanto risulterà necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

D.2) Situazione condominiale

Al fine di quantificare gli oneri condominiali eventualmente a carico del futuro aggiudicatario del bene, il sottoscritto ha richiesto all'amministratore del condominio, Amministrazione beni di Rossi Patrizia, l'ammontare delle spese condominiali scadute e non pagate e l'eventuale esistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate.
L'amministratore ha risposto inviando mail in data 17/09/2024 allegando la scheda contabile relativa alle spese condominiali sino al 30/09/2024 della Soc. Immobiliare Ponte allo Spino Srl.
La Soc. Immobiliare Ponte allo Spino Srl non risulta essere in regola con i pagamenti, in quanto risultano da saldare quote condominiali da luglio 2023 a settembre 2024, per l'importo di €. 345,00. (**Spese condominiali**).

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.3) Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta essere libero e a disposizione dell'esecutata, Soc. Immobiliare Ponte allo Spino Srl, non vi è in essere nessun atto di locazione o comodato presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno.

E) <u>ELENCO DEGLI ATTI PRESSO CONSERVATORIA DEI RR.II.</u>

Vengono di seguito elencate le note delle trascrizioni e delle iscrizioni relativamente al suddetto bene:

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

1) Iscrizione n° 2159 del 07/02/2019

Ipoteca volontaria a garanzia di concessione amministrativa/riscossione iscritto in data 07/02/2019 al n. 2159 del Registro Particolare,
a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma - CF. 13756881002,
contro: Immobiliare Ponte alla Spino Srl, con sede in Livorno - CF. 00661190496.
importo capitale: euro 36.600,48 – importo totale: euro 73.200,96
per diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'immobile per abitazione in Livorno, Corso Amedeo n. 185 – Piano 3,
dati catastali: Fg. 95 - Part. 1313 - Sub. 609.

2) Trascrizione n° 17265 del 12/10/2023

Verbale di pignoramento di immobili iscritto in data 12/10/2023 al n. 17265 del Registro Particolare, notificato con atto Ufficiali Giudiziari con sede in Livorno, repertorio n. 3815 del 29/09/2023,
a favore: Condominio Corso Amedeo nn. 183-185 Livorno - CF. 92040810498,
contro: Immobiliare Ponte allo Spino Srl, con sede in Livorno - CF. 00661190496.
per diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'immobile per abitazione in Livorno, Corso Amedeo n. 185 – Piano 3,
dati catastali: Fg. 95 - Part. 1313 - Sub. 609.

F) <u>GIUDIZIO E CALCOLO DI STIMA</u>

Come previsto dal quesito, il sottoscritto procederà alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del Lotto in esame.

1) Valore di mercato

Per il caso in esame, il sottoscritto ritiene necessario determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima a confronto con altri beni simili per caratteristiche ed ubicazione prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri.

Il sottoscritto procederà alla valutazione comparando il bene stesso con altri delle medesime

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appetibilità e similari per *caratteristiche estrinseche*, quali l'ubicazione, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, ecc. e *caratteristiche intrinseche* come la tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità degli ambienti, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, ecc.. Per la determinazione dell'unità di superficie, la scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.
Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, per cui gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma verranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa.
I futuri aggiudicatari, infatti, non potranno prendere visione diretta dei beni in esame e saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare.
Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile a quelli in oggetto posti, invece, sul libero mercato.
Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi di buon interesse per il mercato immobiliare, considerato che si tratta di appartamenti facenti parte di edificio in complesso residenziale, posto in zona centrale della città di Livorno, dove sono presenti servizi ed infrastrutture di quartiere, come gli stessi collegamenti con le altre zone del centro cittadino mediante i mezzi pubblici di trasporto, con elevata presenza di traffico veicolare.
Per la determinazione dell'unità di superficie, lo scrivente utilizzerà i parametri di riferimento della Legge n° 392/78 riguardante le riduzioni da apportare ai vani di destinazione non ordinaria. La superficie totale verrà determinata come somma della superficie utile con la superficie degli accessori opportunamente ragguagliate.
La superficie dei locali principali e delle relative pertinenze è stata opportunamente ragguagliata come di seguito riportato:

destinazione	superficie	coeff.	superf. ragguagliata
abitazione al piano terzo	49,00 mq.	1,00	49,00 mq.
terrazzo al piano terzo	4,00 mq.	0,25	1,00 mq.
			50,00 mq.

Il locale sottotetto ed il soppalco, aventi superficie complessiva di mq. 16,90 non vengono considerati nel computo delle superfici dell'appartamento, in quanto non regolarmente realizzati.

2) Valore a base d'asta

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale abbattimento percentuale, può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze e delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima e di presa in possesso dopo oltre alle spese per ripristinare le difformità precedentemente descritte.

Lo scrivente considererà il bene in esame libero nel suo essere e la futura vendita non è soggetta ad IVA.

Scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame sottolineando che nell'ultimo quinquennio il mercato immobiliare cittadino ha registrato notevoli variazioni dei valori. Ho pertanto ritenuto opportuno ricavare tale valori nei seguenti modi:

a) Stima per Via Analitica o capitalizzazione

Attraverso la capitalizzazione del bene fondiario, calcolato alla luce della vigente normativa fitti liberi o convenzionati all'attualità.

b) Stima per Via Sintetica

Seguendo la stima per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi medi correnti nella zona da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto della diversa ubicazione e panoramicità, del differente tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

A) Stima per Via Analitica

Il procedimento per stima analitica consiste in tre fasi:

determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare (Bf);
scelta del saggio di interesse (r) e risoluzione della formula Bf / r;
eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

a) Determinazione del Beneficio fondiario (Bf)

Il Beneficio fondiario è determinato tra la differenza tra il Reddito lordo e le spese.

Il reddito lordo (Rl) è determinato basandosi sulla redditività media dei fitti della zona. Considerate le caratteristiche dell'immobile in relazione ai canoni di affitto per immobili destinati ad abitazioni, tenuto conto che il canone risulta compreso tra 7,5 e 8,5 €./mq., si può assumere un canone di affitto di €./mq. 7,50, pertanto visto che la superficie utile di mq. 50, risulta che, alla data odierna, il bene oggetto di stima può essere offerto sul mercato delle locazioni ad un canone mensile di €. 375,00 e da cui risulta un reddito annuo lordo di €. 4.320,00.

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dovremo quindi prendere in considerazione le spese da detrarre, che sono appresso specificate:

- Spese di manutenzione: 3,5 % (dato medio statistico compreso tra 3,5% al 6,0%);
- Improduttività: 3,0 % (perdite per sfitto, inesigibilità e ritardato pagamento);
- Spese di assicurazione: 2,0 %;
- Spese per imposte e interessi per anticipazioni: 25 %.

Tali spese ammontano alla percentuale del 33,5 % del reddito lordo, avremo quindi:
€. 4.500,00 x 0,335 = €. 1.507,50
Il Beneficio fondiario è determinato dalla differenza del Reddito lordo detratto delle spese
Bf = €. (4.500,00 – 1.507,50) = €. 2.992,50 arrotondato €. 3.000,00

b) Scelta del saggio e determinazione della capitalizzazione

Per investimenti sui beni immobili il saggio di capitalizzazione (saggio che rappresenta la fruttuosità media del bene considerato) mediamente oscilla per centri urbani di media dimensione, dal 1,5% al 5,5%.
Si assumerà quindi un saggio di capitalizzazione medio (Rm), calcolato tra la media dei due valori:
Rm = (1,5 + 5,5)/2 = 3,5 %.

Il probabile valore di mercato del bene immobiliare viene determinato applicando la seguente formula:
V = Bf / R da cui avremo:
Valore = €. 3.000,00 / 3,50 % = €. 85.714,29

Valore arrotondato = €. 91.000,00
Rappresenta il valore di mercato secondo la Stima Analitica.

B) Stima per Via Sintetica e coefficienti di merito

Per la ricerca del più probabile valore di mercato vengono presi a confronto comparabili relativi a compravendite di beni immobiliari aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, avvenute negli ultimi 12 mesi; dati relativi ad annunci immobiliari di appartamenti per abitazione posti in vendita al momento della redazione della presente perizia, nonché i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2023, riguardanti la microzona di riferimento.
Dal lato commerciale il bene è da considerarsi di sufficiente interesse per il mercato immobiliare, in quanto ubicato in una zona centrale della città di Livorno, caratterizzata principalmente da immobili ad uso residenziale e commerciale al dettaglio e ben fornita di tutti i servizi.
Ottimi sono i collegamenti con il centro abitato di Livorno, mentre sono scarse le possibilità di parcheggio.
La zona in esame ha risentito particolarmente della crisi immobiliare degli ultimi anni, con conseguenze tangibili sia dal numero di compravendite effettuate, che sui relativi prezzi di cessione.

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte, comparando il bene in oggetto con altri simili per zona, vetustà, ecc., e considerando che l'immobile è stato costruito antecedente al 1901 ma che l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e pertanto in buone condizioni di manutenzione, appare congruo attribuire all'appartamento un valore medio pari a 1.650,00 €./mq.
La superficie commerciale dell'appartamento è mq. 50,00.

- Superficie commerciale dell'appartamento di mq. 50,00 valutabile con prezzo di €. 1.650,00 al mq. per un valore complessivo di €. 82.500,00

Valore arrotondato = €. 83.000,00

C) Stima Sintetica del costo produzione con applicazione dei coeff. di merito

Costo dell'area	mq.	50	x €./mq. 100,00	= €.	5.000,00
Costo costruzione dell'unità					
(16,00x3,40+34,00x(5,18+3,98)/2) =	mc.	210	x €./mc. 250,00	= €.	52.500,00
Oneri Urbanizzazione	mc.	210	x €./mc. 66,212	= €.	13.904,52
	mc.	210	x €./mc. 23,480	= €.	4.930,80
Contributo costo costruzione	mq.	50	x €./mq. 292,01 x 10%	= €.	1.460,05
			Totale	= €.	77.795,37
Spese tecniche e generali	20 %			= €.	15.569,07
Spese di commercializzazione	2 %			= €.	1.556,90
Profitto atteso	25 %			= €.	19.448,84
			Totale valore commerciale	= €.	114.359,19

Da cui risulta un prezzo al mq. di €. 2.289,18 determinato dal rapporto tra il valore commerciale e la superficie:
€. 114.359,19 : 50 = 2.287,18 €./mq. che arrotondiamo a €. 2.300,00.

In considerazione che si tratta di un immobile non di nuova costruzione verrà applicato un coefficiente di decurtazione pari al 20%, tenendo conto della posizione, grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, caratteristiche costruttive e qualitative ed epoca della costruzione e grado di vetustà del bene.
€./mq. 2.300,00 x 0,75 = €./mq. 1.725,00 da cui avremo
Valore immobile = mq. 50,00 x €./mq. 1.725,00 = €. 86.250,00

Valore arrotondato = €. 86.000,00

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D) Riepilogo delle valutazioni e media dei valori

I valori determinati differiscono fra loro del 4,6% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati.

Mediando i valori stimati dei tre procedimenti, possiamo ottenere il Valore di mercato del bene oggetto della presente perizia:

€. (86.000,00 + 83.000,00 + 86.000,00) : 3 = €. 85.000,00

VALORE DEL BENE

In base alle stime sopra citate, il bene assume il valore complessivo di **€. 85.000,00**.

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali 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 forzosa 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 tempi e modi tali da modificare in maniera anche sensibile il valore del bene vendibile;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene stesso, che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto a lui dovuto), che all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità;
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con conseguenti aumenti di spese;
- la difficoltà di poter regolarizzare eventuali difformità riscontrate.

Tenendo conto che si tratta di stima per base d'asta giudiziaria sarà possibile incontrare alcune difficoltà per accedere al bene e quindi anche i tempi per l'effettiva presa di possesso del bene stesso potranno risultare eccessivi, pertanto si ritiene dovere effettuare un abbattimento di circa il 10% sul totale, determinando così un valore d'asta pari a **€. 76.500,00**.

Per tale immobile non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex. Art. 9 Dlgs n. 122/2005.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli attuali proprietari sono soggetti "privati".

Per quanto sopra esposto, nella determinazione del prezzo si terrà conto anche delle spese da sostenere, da parte dell'aggiudicatario, riguardanti le spese condominiali insolute.

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avremo pertanto:

- Valore di mercato	€.	85.000,00
- Valore ridotto per base d'asta	€.	76.500,00
- Spese tecniche e regol. urbanistica	€.	6.500,00
- Spese condominiali	€.	345,00
- Valore dell'immobile	€.	69.655,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il bene assume il valore complessivo arrotondato pari a **€. 70.000,00** (euro settantamila/00).

G) RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI STIMATI

lotto	descrizione	indirizzo	importo
UNO	Appartamento per abitazione piano terzo	Corso Amedeo, 185 - Livorno	€. 70.000,00

H) CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di diciannove pagine e con allegata documentazione fotografica e planimetrie, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la deposita in cancelleria, congiuntamente ai fascicoli di causa.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Luca Turini)

Livorno, lì 27.09.2024

Allegati:

– planimetrie;

– fotografie;

Via Calzabigi, 80 - 57125 LIVORNO - Tel. 0586 861498 - Cell. 333 2964391 - c. f. TRN LCU 64H04 E625K - p.iva 00908710494

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009