

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

OGGETTO: STIMA DI BENI POSTI IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B.

PROPRIETÀ:

➤ **PREMESSA.**

Per incarico ricevuto dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, legale rappresentante della società xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria degli immobili di seguito elencati, il sottoscritto Geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale della provincia di Livorno al n° 652, ha redatto la presente relazione tecnico-estimativa.

L'incarico prevede la determinazione del "valore di mercato" dei beni immobili.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione<sup>1</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"..l'ammontare 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"*<sup>2</sup>

Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di

---

<sup>1</sup> *International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2016 (EVS 2016); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quarta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura dicembre 2015 (LG ABI).

<sup>2</sup> L.G. ABI - Definizione indicata nel requisito 1, punto R.1.2.1.

mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>3</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, il valore di *vendita forzata*; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

➤ **OGGETTO DELLA PERIZIA.**

I beni oggetto della presente perizia sono rappresentati da due distinti fabbricati, uno dei quali suddiviso in più unità immobiliari e che per maggiore chiarezza procederemo a suddividere in lotti e precisamente:

⇒ **LOTTO 1** – capannone ad uso industriale-artigianale posto in Livorno, Via F.

Filzi n.c. 45/b, in piena proprietà alla xxxxxxxxxxxx. per acquisto dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto notaio G. Castelli del 21.12.2001 repertorio n°

xxxxxx;  
⇒ **LOTTO 2** –ad uso capannone industriale-artigianale posto in Livorno, Via F.

Filzi n.c. 45/b, al piano terra e primo, in piena proprietà alla xxxxxxxxx

xxx per averlo realizzato su area pervenuta per acquisto dalla xxxxxxxx

xxxcon atto notaio G. Castelli del 16.01.2002 repertorio n° xxx;  
⇒ **LOTTO 3** – unità immobiliare uso ufficio posta in Livorno, Via F. Filzi n.c.

45/b, al piano primo a sinistra per chi guarda dalla via, in piena proprietà alla

xxxxxxxxxx per averlo realizzato su area pervenuta per acquisto dalla

---

<sup>3</sup> IVS 2007 – S.2

xxxxxxxxxxxx con atto notaio G. Castelli del 16.01.2002 repertorio n°

xxxxxx;

⇒ LOTTO 4 – unità immobiliare uso ufficio posta in Livorno, Via F. Filzi n.c.  
45/b, al piano primo a destra per chi guarda dalla via, in piena proprietà alla

xxxxxxxxxxxx per averlo realizzato su area pervenuta per acquisto dalla

xxxxxxxxxxxx con atto notaio G. Castelli del 16.01.2002 repertorio n°

xxxxxx;

⇒ LOTTO 5 – porzione di cabina elettrica e volume tecnico contenente  
macchinari realizzati dalla xxxxxxxxxxxxxxx all'interno della proprietà sul  
piazzale pervenuto con il bene di cui al lotto 1; questo lotto non può essere  
venduto separatamente dagli altri lotti in quanto a servizio degli stessi e perciò,  
nell'eventualità di ordinanza di vendita o di proposta di vendita per lotti  
separati il valore dello stesso andrà ripartito tra gli immobili oggetto delle  
stesse.

Si precisa che negli atti catastali sono indicate ulteriori unità immobiliari  
intestate alla Società di cui trattasi; tali immobili sono rappresentati da un opificio  
(categoria catastale D/1) ed un lastrico solare (categoria catastale F/5) e  
precisamente i beni individuati nel foglio 7 mappale 546 sub, 651 categoria D/1  
rendita €. 1.353,12 e mappale 546 sub. 728 categoria F/5 senza rendita; per il primo  
si tratta di un duplicato dell'immobile distinto dal mappale 606 con i sub. 602, 603  
e 604, probabilmente rimasto per errore in banca dati catastali ovvero per mancata  
soppressione durante la denuncia del nuovo fabbricato mentre il secondo individua  
la copertura del capannone sulla quale sono stati installati i pannelli solari (non  
oggetto del presente rapporto).

Infine è sempre intestata alla xxxxxxxxxxxxxxx, una porzione di cabina

elettrica, distinta nel foglio 7 dal mappale 546 sub. 729, categoria D/1, che deve essere ceduta all'Enel.



Si procede alla descrizione dei beni immobili, suddividendoli per lotti come sopra indicati e fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI, con i limiti ricevuti per l’espletamento dell’incarico sulla base delle specifiche esigenze richieste dal committente e precisamente:

- indicazione dei titoli abilitativi e documenti progettuali forniti dal Committente con dispensa ad effettuare accertamenti per la verifica della conformità edilizia-urbanistica dell’immobile;
- esonero ad accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti;
- dispensa ad effettuare indagini ipotecarie per accertare eventuali gravami sull’immobile;
- dispensa alla verifica della conformità impiantistica;
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell’immobile ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto.



Successivamente si procederà alla stima degli stessi beni, sempre suddivisi per lotti.

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI.**

Oltre ai dati utili già indicati, tra le finalità del rapporto di valutazione ci sono quelle di identificare l’immobile secondo le disposizioni del Codice Civile e di verificare i requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative, ma occorre anche procedere all’analisi del mercato immobiliare



per la zona di ubicazione, dato fondamentale per la successiva valutazione; tutto questo si concretizza con lo svolgimento di indagini preliminari.

I seguenti punti, raggruppati per ciascun lotto, prevedranno quindi una parte relativa alle indagini preliminari ed una parte relativa alla descrizione del bene, ancorché sommaria.

- **LOTTO 1 – PORZIONE DI FABBRICATO USO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B (VECCHIO CAPANNONE).**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

*1) Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 7, particella 546 sub. 727, categoria D/1 rendita catastale €. 17.921,05.

L'u.i. è correttamente intestata mentre la planimetria catastale è difforme rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo in quanto non riporta la zona uffici e spogliatoi; considerando che in applicazione della circolare 6/2012 dell'allora Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate) ma soprattutto della norma di legge contenuta nell'art. 1 commi 244 e 245 della L. 190/2014<sup>4</sup>, tale mancanza incide sul costo di costruzione e quindi sulla rendita, si ritiene necessario procedere ad una variazione catastale mediante denuncia attraverso il pacchetto applicativo Docfa con una spesa valutabile in €. **1.500,00** compreso diritti catastali

---

<sup>4</sup> Cosiddetta "Legge finanziaria 2015" che determina l'applicazione della circolare 6/2012 per la determinazione delle rendite catastali degli immobili speciali e particolari di cui alle categorie catastali D e E

ed escluso I.V.A. e contributi di legge, laddove il trasferimento non avvenisse per vendita giudiziaria.



L'immobile confina con propr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx propr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx da più lati, stessa proprietà, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un più vasto fabbricato ad uso industriale realizzato nella prima metà degli anni '50, a seguito del permesso di costruzione rilasciato con deliberazione n°. 28310/xxxx.

Successivamente a causa di alcuni lavori, originariamente non concessionati, è stata presentata al Sindaco del Comune di Livorno domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in data 17 aprile 1986 protocollo numero 23778 progressivo 0519661306, mentre in tempi più recenti l'immobile è stato oggetto di frazionamento e ristrutturazione mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività, protocollata in data 7 maggio 2001 al n. 45492 e successiva Variante protocollata al n. 73927 in data 27 luglio 2001, con Comunicazione di Fine Lavori con contestuale Variante finale presentata in data 14 settembre 2001 prot. 101522,

Dopo l'acquisto la società ha provveduto ad effettuare alcuni interventi edilizi; si segnalano in particolare opere di straordinaria manutenzione che hanno interessato le facciate (protocollo 94711 del 9.11.2007) modifiche interne e di prospetto (protocollo 46042 del 20.05.2009), altre opere interne (protocollo 103283 del 15.11.2011) nonché installazione barriera verticale (protocollo 117810 del 30.12.2011) per l'accesso alla proprietà.

3) *Caratteristiche della zona.*

Il bene si trova in zona periferica a nord della città di Livorno, subito a



ridosso della zona portuale e produttiva, lungo la Via F. Filzi, nei pressi dell'incrocio con la Via Firenze, tratto urbano della vecchia S.S. 1 Aurelia, e che fa da cuscinetto tra la stessa e la parte periferica residenziale della città rappresentata dal quartiere denominato Shangai.

Per questo motivo la zona è caratterizzata sia dalla presenza di edifici industriali ed artigianali o magazzini per attività legate soprattutto ai traffici portuali, grazie anche alla viabilità per la presenza di ampie strade che permettono di raggiungere in breve tempo le direttrici di traffico principali come la superstrada Fi-Pi-Li e l'autostrada, sia immobili a carattere residenziale perlopiù di edilizia popolare, in corso di sostituzione in tempi recenti.

Dal punto di vista urbanistico il bene, che è compreso nel gruppo 5 "edifici recenti", è inserito in "area di recupero per attività produttive", disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A., dove sono previsti interventi fino alla ristrutturazione, ampliamento e sostituzione nei limiti degli indici ivi indicati, con particolare attenzione alle destinazioni d'uso che comprendono attività produttive, artigianali di servizio e attività di servizio alle imprese, nonché attività commerciali fino al 20% della SUL.

#### ✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di un capannone di forma rettangolare che si sviluppa per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>5</sup> di mq. 3.100 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>6</sup> di mq. 3.045 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

---

<sup>5</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>6</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

In buono stato di conservazione, con pavimenti in cemento rifinito al quarzo nella parte artigianale, in grés ceramico negli uffici, spogliatoi e servizio igienico con pareti rivestite con lo stesso materiale in questi due ultimi vani, finestre in alluminio, porte di accesso in lamiera a scorrere.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Si precisa che il capannone è stato oggetto di un incidente che ha causato un parziale crollo della copertura e la rottura di un pilastro; tra i limiti imposti allo scrivente vi è quello di considerare l'immobile senza alcun danno, in quanto lo stesso sarà risarcito da chi l'ha prodotto.

Il piazzale di pertinenza, che non è quello che si rappresenta alla vista in quanto non vi è separazione con l'area esterna di pertinenza dell'edificio vicino (la porzione individuata nel successivo lotto 2) ed inoltre la barra mobile di accesso ed il piccolo confine che separa parte delle cabine elettriche di cui al lotto 5, è posta all'interna della proprietà lasciando quindi una limitata porzione del piazzale stesso al di là della delimitazione visiva, si estende per una superficie di mq. 1475 circa.

Dal sopralluogo non risultano a carico della proprietà servitù apparenti, se non quelle indicate nell'atto di compravendita e che interessano anche tutto il complesso ex industriale, al quale si rimanda per una più attenta e completa lettura, nonché quelle indicate nell'atto di costituzione del diritto di superficie sulla copertura per l'installazione dei pannelli fotovoltaici, a favore della xxxxxxxxxxxx S.p.A. con atto Dott.ssa G. Brugnoli del 03.02.2011 rep. xxxx, per la durata di 13 anni e che di fatto riguardano la servitù di accesso alla proprietà nonché quella di non ombreggiamento (per una migliore individuazione si rimanda alla lettura dell'atto citato).

Il bene fa parte di un complesso edilizio ex industriale che è stato oggetto di recupero (ancora in parte da attuare) e frazionamento, costituito da più fabbricati realizzati probabilmente in epoche diverse, alcuni uniti tra loro e costituenti un unico grande corpo di fabbrica; quello di cui fa parte il bene oggetto di stima è posto ad est (all'estrema destra rispetto alla strada).

In sufficiente stato di conservazione, il fabbricato presenta una struttura in cemento armato, a vista in facciata, facciata in laterizio a faccia vista, copertura a shed con ampie vetrate e manto di copertura in laterizio sul quale sono posti pannelli fotovoltaici.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente locata alla xxxxx xxxxxxxx con contratto decorrente dal 01.01.2016 per anni 6, ad un canone mensile attuale di € 8.500,00 oltre imposte ma con aumenti costanti di € 250,00/mese per ogni anno fino al quarto (canone di € 9.000,00 mese finale) aggiornato in seguito secondo l'indice di variazione FOI dell'Istat.

- **LOTTO 2 – PORZIONE DI FABBRICATO USO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B PIANO TERRA E PRIMO (NUOVO CAPANNONE).**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 7, particella 606 sub. 602, categoria D/8 rendita catastale € 13.566,00.

L'u.i. è correttamente intestata e la planimetria catastale è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo; quest'ultima però non contiene l'area a piazzale interposta tra questo fabbricato e quello descritto al lotto 1, anche se la stessa è a servizio del magazzino di cui si tratta<sup>7</sup>.

In caso di vendita separata di questo lotto rispetto ai lotti seguenti (lotti 3 e 4), occorrerà procedere allo stralcio di questa area dal BCNC e denunciarla in catasto separatamente quale F/1 "area urbana" ovvero inserirla nella planimetria relativa a questa unità immobiliare tramite una serie di denunce di variazione per costituzione e fusione, il tutto ad un costo di circa €. **1.500,00** compreso diritti catastali ed escluso I.V.A. e contributi di legge; oltre a questo occorrerà intervenire sull'elaborato planimetrico per quanto riguarda gli altri BCNC (vani scala) come precisato al lotto seguente.

Un'ulteriore precisazione riguarda la categoria catastale D/8 che non risulterebbe appropriata per l'immobile in questione, trattandosi invece di D/7; in ogni caso quello che individua correttamente la destinazione dell'immobile è il titolo edilizio.

L'immobile confina al piano terra con l'area a comune della stessa proprietà ed al primo piano con i due lotti seguenti sempre della stessa proprietà ed affaccio sull'area comune, mentre tutto il lotto confina propr. xxxxxxxxxx da più lati, stessa proprietà, strada interna condominiale, s.s.a. e più precisi confini.

## 2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ad uso artigianale costruito su area pervenuta alla società xxxxxxxxxxxx con atto del 2002 già citato in precedenza, in seguito alla pratica edilizia registrata al protocollo n° 56673 del 08.07.2003 che ha

<sup>7</sup> Tale area è parte del subalterno 601 quale bene comune non censibile (BCNC) - vedasi elaborato planimetrico allegato.

ottenuto la concessione n° 32 del 15.04.2004 e successiva variante finale depositata con protocollo n° 77173 del 06.10.2006 e dichiarazione di agibilità depositata in data 10.11.2006 e registrata al protocollo n° 87415.

Durante il sopralluogo è emersa una lieve difformità riguardante la realizzazione di una parete nella parte tergale (rispetto al montacarichi) del magazzino del piano primo, la cui sanabilità va confrontata con il rispetto dei rapporti aeroilluminati; comunque la rimozione della parete ovvero l'eventuale sanabilità, potrà avere un costo compreso tra e. 500,00 ed €. **1.000,00** circa.

### 3) *Caratteristiche della zona.*

Il bene si trova in zona periferica a nord della città di Livorno, subito a ridosso della zona portuale e produttiva, lungo la Via F. Filzi, nei pressi dell'incrocio con la Via Firenze, tratto urbano della vecchia S.S. 1 Aurelia, e che fa da cuscinetto tra la stessa e la parte periferica residenziale della città rappresentata dal quartiere denominato Shangai.

Per questo motivo la zona è caratterizzata sia dalla presenza di edifici industriali ed artigianali o magazzini per attività legate soprattutto ai traffici portuali, grazie anche alla viabilità per la presenza di ampie strade che permettono di raggiungere in breve tempo le direttrici di traffico principali come la superstrada Fi-Pi-Li e l'autostrada, sia immobili a carattere residenziale perlopiù di edilizia popolare, in corso di sostituzione in tempi recenti.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui bene fa parte , che essendo di nuova costruzione non è rappresentato nella tavola dei gruppi di edifici ma si considera per norma (art. 7, ultimo comma, R.U. vigente) di gruppo 5 "edifici recenti", è inserito in "area di recupero per attività produttive", disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A., dove sono previsti interventi fino alla ristrutturazione,

ampliamento e sostituzione nei limiti degli indici ivi indicati, con particolare attenzione alle destinazione d'uso che comprendono attività produttive, artigianali di servizio e attività di servizio alle imprese, nonché attività commerciali fino al 20% della SUL.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di un capannone di forma irregolare (rettangolare con spigolo tagliato) che si sviluppa su due piani, collegati tra loro da un montacarichi, per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>8</sup> di mq. 1.395 circa al piano terra e mq. 565 circa al piano primo, oltre alla quota parte del vano scale sul retro al quale si accede al piano superiore e a quello sul davanti che permette l'accesso alla porzione terranea, il tutto per una SEL complessiva di mq. 1.978 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>9</sup> di mq. 1.915 circa escluso l'incidenza dei vani scale (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In ottimo stato di conservazione presenta pavimenti in cemento verniciato, zona spogliatoi e servizi in grés ceramico, finestre in alluminio, porta d'accesso sezionale avvolgibile a doppia parete con elementi in acciaio e a taglio termico.

Nella denuncia di agibilità sono elencati una serie di certificazioni degli impianti che comunque lo scrivente non ha verificato.

Il piazzale di pertinenza, che non è quello che si rappresenta alla vista in quanto non vi è separazione con l'area esterna di pertinenza dell'edificio vicino (la porzione individuata nel precedente lotto 1), si estende per una superficie di mq. 930 circa.

---

<sup>8</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>9</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Dal sopralluogo non risultano a carico della proprietà servitù apparenti, se non quelle indicate nell'atto di compravendita e che interessano anche tutto il complesso ex industriale, al quale si rimanda per una più attenta e completa lettura.

Il bene è posto in un fabbricato prossimo al complesso edilizio ex industriale che è stato oggetto di recupero (ancora in parte da attuare) e frazionamento già indicato al lotto 1, ma isolato.

In buono stato di conservazione, il fabbricato presenta una struttura in cemento armato precompresso, tamponamenti esterni con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato e tinteggiati, copertura piana sulla quale sono posti pannelli fotovoltaici.

La restante area condominiale è in parte destinata a parcheggio, pavimentata con betonelle "chiuse", una parte permeabile con betonelle aperte, una parte a verde con porzioni di aiuole ricavate sul lato che guarda la via, con presenza di camminamenti inclinati in piastrelloni di cemento per l'accessibilità alle persone disabili all'ufficio principale (lotto 4).

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente locata parzialmente (la sola porzione del piano terra nonché la parte di piazzale attribuita in questo rapporto all'immobile (ma di fatto ancora BCNC) alla xxxxxxxxxxxxxxxx con decorrenza del contratto dal 01.11.2016 per anni 6, ad un canone mensile iniziale di € 5.400,00 oltre imposte aggiornato in seguito secondo l'indice di variazione FOI dell'Istat.

- **LOTTO 3 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45 PIANO PRIMO LATO EST (UFFICIO PICCOLO).**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:



- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 7, particella 606 sub. 603, categoria D/8 rendita catastale €. 1.144,00.

L'u.i. è correttamente intestata e la planimetria catastale è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo.

In caso di vendita separata ed in tempi antecedenti di questo lotto rispetto al lotto precedente (lotto 2) e seguente (lotto 4), occorrerà procedere prima allo stralcio della porzione di area descritta al lotto 2 dal BCNC che perderà quindi la comunione con il bene di cui trattasi.

Si evidenzia un'anomalia nell'elaborato planimetrico che ha assegnato il vano scale di accesso all'u.i. ed alla porzione del piano primo del lotto 2, quale BCNC a tutte le u.i. del fabbricato, compresa quindi il bene di cui al lotto 4 che non ha alcun accesso in esso, così come viene sempre assegnato comune a tutte le u.i. il vano scale posto sul davanti, di accesso al piano terra del lotto 2 ed al piano primo del lotto 4 e sul quale l'ufficio individuato in questo lotto non ha alcun accesso; si ritiene corretto procedere prima di qualsiasi vendita (in modo che al momento della presentazione vi sia sempre un unico proprietario) di modificare l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, assegnando nuovi subalterni ai due vani scala e renderli privati per ciascun ufficio ovvero a comune ai soli beni ai quali servono, il tutto per una spesa valutata in €. **500,00** oltre accessori.

L'immobile confina con il lotto 2 sempre della stessa proprietà ed affaccio sull'area comune, mentre tutto il lotto confina propr. xxxxxxxxxx da più lati,

stessa proprietà, strada interna condominiale, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ad uso artigianale costruito su area pervenuta alla società xxxxxxxxxx con atto del 2002 già citato in precedenza, in seguito alla pratica edilizia registrata al protocollo n° 56673 del 08.07.2003 che ha ottenuto la concessione n° 32 del 15.04.2004 e successiva variante finale depositata con protocollo n° 77173 del 06.10.2006 e dichiarazione di agibilità depositata in data 10.11.2006 e registrata al protocollo n° 87415.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 2.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo con accesso dal vano scale posto sul retro del fabbricato rispetto alla Via Filzi, a sinistra per chi sale le scale e formata da quattro vani ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>10</sup> di mq. 140 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>11</sup> di mq. 130 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In discreto stato di conservazione, con pavimenti flottanti in laminato effetto legno nei vani ed in in grés ceramico, come il rivestimento delle pareti, nei due servizi igienici servizi igienici, finestre in alluminio, porte interne tamburate in legno e verniciate, presenza di split con pompe di calore nei vani principali per garantire il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo.

---

<sup>10</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>11</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Di pertinenza di questo unità immobiliare è stata assegnata la proprietà o comproprietà del vano scale (del quale si è detto in precedenza) che sviluppa una superficie di mq. 21 circa, nonché la comproprietà di 1/3 dell'area residua, porzione del sub. 601, parte della quale destinata a verde e parte a posti auto e già descritta al precedente lotto 2.

Nella denuncia di agibilità sono elencati una serie di certificazioni degli impianti che comunque lo scrivente non ha verificato.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 2, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente libera.

- **LOTTO 4 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B PIANO PRIMO LATO OVEST (UFFICIO GRANDE).**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 7, particella 606 sub. 604, categoria D/8 rendita catastale €. 5.432,00.

L'u.i. è correttamente intestata e la planimetria catastale è conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo.

In caso di vendita separata ed in tempi antecedenti di questo lotto rispetto ai lotti precedenti (lotti 2 e 3), occorrerà prima procedere allo stralcio della porzione di area descritta al lotto 2 dal BCNC che perderà quindi la comunione con

il bene di cui trattasi, così come la modifica dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni per assegnare il vano scale posto sul retro comune ai soli beni descritti ai lotti 2 e 3 e per assegnare il vano scale di accesso a questa unità immobiliare a comune tra questo lotto ed il lotto 2.

L'immobile confina con il lotto 2 sempre della stessa proprietà ed affaccio sull'area comune, mentre tutto il lotto confina propr. xxxxxxxxxxxxxxxx da più lati, stessa proprietà, strada interna condominiale, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ad uso artigianale costruito su area pervenuta alla società xxxxxxxx con atto del 2002 già citato in precedenza, in seguito alla pratica edilizia registrata al protocollo n° 56673 del 08.07.2003 che ha ottenuto la concessione n° 32 del 15.04.2004 e successiva variante finale depositata con protocollo n° 77173 del 06.10.2006 e dichiarazione di agibilità depositata in data 10.11.2006 e registrata al protocollo n° 87415.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 2.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo con accesso dal vano scale posto sul davanti del fabbricato rispetto alla Via Filzi, con impianto di ascensore, e formata da un ampio vano suddiviso con pareti mobili in una serie di locali ad uso ufficio, con zona servizi igienici e archivio in prossimità dell'accesso, il tutto per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>12</sup> di mq. 690 circa ed

<sup>12</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>13</sup> di mq. 660 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In discreto stato di conservazione, con pavimenti flottanti in laminato effetto legno nei vani ed in in grés ceramico, come il rivestimento delle pareti, nei vari servizi igienici, finestre in alluminio, porte interne a scorrere tamburate in legno e verniciate (ad esclusione delle parti divise con pareti mobili), impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento e raffrescamento estivo mediante climatizzazione a cassetta sul soffitto.

Di pertinenza di questo unità immobiliare è stata assegnata la comproprietà del vano scale (del quale si è detto in precedenza) che sviluppa una superficie di mq. 37 circa, nonché la comproprietà di 1/3 dell'area residua, porzione del sub. 601, parte della quale destinata a verde e parte a posti auto e già descritta al precedente lotto 2.

Nella denuncia di agibilità sono elencati una serie di certificazioni degli impianti che comunque lo scrivente non ha verificato.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 2, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente occupata dalla società proprietaria.

- **LOTTO 5 – CABINE ELETTRICHE POSTE IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B**  
**ALL'INTERNO DEL PIAZZALE DEL LOTTO I.**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

---

<sup>13</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

Le cabine elettriche sono parzialmente distinte al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 7, particella 546 dai subalterni:

- 729, categoria D/1 rendita catastale €. 104,00 (da cedere all'ENEL);
- 730, categoria D/1 rendita catastale €. 104,00;
- 731, categoria D/1 rendita catastale €. 104,00.

I beni sono correttamente intestati così come le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Un'ulteriore volume tecnico che contiene macchinari per l'impianto fotovoltaico non è presente in banca dati catastali né rappresentato in mappa.

Tutte le cabine confinano con la stessa proprietà xxxxxx da tutti i lati, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

La cabina elettrica è stata installata a seguito della pratica edilizia n° 18462 del 25.02.2011 con successiva variante protocollo n° 37267 del 21.04.2011.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 1.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di un piccolo manufatto prefabbricato realizzato in calcestruzzo, suddiviso in tre distinte cabine elettriche, con la prima lato Via Filzi, quale locale dell'ente distributore<sup>14</sup>, della dimensione SIL di mq. 6,60 circa, la seconda al

---

<sup>14</sup> Si tratta del locale Enel di derivazione della MT al quale ha accesso solo l'ente erogatore

centro, quale locale di misura<sup>15</sup>, di mq. 2,70 e la terza lato piazzale di pertinenza del lotto 1, quale locale utente<sup>16</sup>, di m. 5,60 circa, per una superficie SEL complessiva di mq. 17 circa. (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

Un ulteriore cabina elettrica, della stessa superficie dell'altra, che contiene il quadro e gli inverter dell'impianto fotovoltaico) è posta all'interno del piazzale sopraindicato, non fissa al suolo ma poggiata su basamento.

La prima cabina elettrica è realizzata con pannelli in cemento vibrocompresso su fondazione in calcestruzzo probabilmente tipo a vasca, con soletta di copertura piana o leggermente inclinata.

La seconda cabina è del tipo a casetta con struttura in acciaio e tamponamenti rivestiti in pvc.

Data la recente realizzazione si trovano in ottime condizioni (non è stato possibile l'accesso ai locali gestiti da Enel.

➤ **STIMA DEI BENI.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>17</sup>.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”<sup>18</sup> ed il “principio dello scopo”<sup>19</sup>.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>20</sup>, giuridico<sup>21</sup> ed economico<sup>22</sup>.

---

<sup>15</sup> Si tratta della sala di controllo dei consumi alla quale hanno accesso sia l'ente erogatore che l'utente

<sup>16</sup> Si tratta del locale dove sono posti il trasformatore ed il quadro elettrico

<sup>17</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

<sup>18</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>19</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

<sup>20</sup> Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato<sup>23</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>24</sup>, quello *finanziario*<sup>25</sup> e quello dei *costi*<sup>26</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili

---

<sup>21</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

<sup>22</sup> La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

<sup>23</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

<sup>24</sup> Sales comparison approach;

<sup>25</sup> Income capitalisation approach;

<sup>26</sup> Cost approach;

deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile possa essere vario, partendo in via principale dal metodo del confronto di mercato, vagliando poi la possibilità di utilizzare, nel caso di indisponibilità di beni comparabili, gli altri due procedimenti.

Vediamo nel dettaglio i principi di queste metodiche.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia da tutti i codici internazionali che da quelli nazionali, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del MCA prevede *“aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima”*<sup>27</sup>.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari oggetto di stima”*<sup>28</sup> la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.<sup>29</sup>

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati

---

<sup>27</sup> CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

<sup>28</sup> CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

<sup>29</sup> CVI IV edizione, capitolo 5, punto 4.4

impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera

contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Con il metodo finanziario in generale si provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi prodotti dall'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti:

- il procedimento a capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
- il procedimento a capitalizzazione finanziaria (*yeld capitalization*);
- l'analisi del flusso di cassa scontato (*discount cash flow analysis – DCFA*).

Nel primo caso viene convertito in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore (*gross rent multiplier*).

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Il DCFA mira a simulare un completo ciclo di vita dell'investimento immobiliare, per quei casi speciali, particolari o complessi che non rientrano negli altri due metodi ovvero nel caso di trasformazione (immobili in sviluppo).

Il metodo dei costi, detto anche di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, si basa sul principio di sostituzione che afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del valore del suolo edificato e del costo di costruzione di un immobile sostituto che abbia la stessa utilità funzionale; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Nel caso in esame, trattandosi di immobili di varia tipologia e destinazione, si procederà con il metodo ritenuto più consono ad ogni singolo caso, seguendo comunque la gerarchia illustrata in precedenza.

Procediamo nella valutazione di ogni singolo lotto

- **LOTTO 1 – PORZIONE DI FABBRICATO USO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B (VECCHIO CAPANNONE).**

Seguendo le indicazioni “gerarchiche” dei codici di valutazione più volte citati lo scrivente ha proceduto alla verifica della presenza di avvenute transazioni in epoca recente di immobili di pari destinazione e appartenenti allo stesso segmento di mercato, al fine di stimare il bene con il metodo del confronto attraverso il M.C.A..

La ricerca ha riguardato i beni di categoria catastale D/1, D/7 e D/8 presenti nel foglio catastale 7 e nel foglio catastale 9, ritenuto che entrambi presentino le stesse caratteristiche di localizzazione per contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, servizi, equidistanza dalla zona portuale; purtroppo tale ricerca non ha avuto esito positivo avendo riscontrato nel periodo compreso tra il gennaio 2015 e fine maggio 2017 solo due atti di compravendita, uno dei quali riguardante un capannone di piccola dimensione mentre l'altro riguardava un capannone posto nello stesso complesso immobiliare ed altri beni, con un prezzo espresso in forma unica e perciò difficilmente frazionabile senza la presenza di altri beni comparabili, oltre ad una serie di atti che riguardavano però l'opzione di riscatto finale di un contratto di Leasing.

Non potendo perciò procedere ad una stima per confronto diretto, lo scrivente procederà mediante una stima con il metodo finanziario e, per il caso, quello della capitalizzazione finanziaria, attraverso la differenza tra redditi e costi di esercizio, dal momento iniziale (nel nostro caso il momento della stima) a quello della rivendita finale (*reversion*) dopo un determinato periodo di disponibilità<sup>30</sup>, quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (*capital*

---

<sup>30</sup> il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare (Linee Guida ABI punto N.2.4.4.)

gain).

Lo svolgimento della stima prevede di procedere mediante tre punti:

1. Ricerca del reddito dell'immobile da valutare;
2. Flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive nel periodo di disponibilità, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
3. Determinazione del valore attuale dell'immobile.

Come si vede il metodo finanziario prevede la determinazione di redditi e di saggi.

Per la stima diretta di entrambi, non avendo input oggettivi o osservabili sufficienti a garantire che l'utilizzo degli stessi possa portare ad una conclusione attendibile<sup>31</sup>, lo scrivente ha cercato di ottenere dati tra le offerte immobiliari.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS<sup>32</sup> che dalla norma UNI 11612:2015<sup>33</sup>; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi *asking price* non per una determinazione diretta del valore di mercato del bene oggetto di stima ma, appunto, per giungere ad una definizione del valore di locazione e del saggio di capitalizzazione e da questi, indirettamente, il valore di mercato.

Infatti i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in

---

<sup>31</sup> La destinazione dell'immobile come si è visto non ha permesso un confronto diretto con atti di compravendita che abbiano interessato beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ne tantomeno per le locazioni.

<sup>32</sup> IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. In generale un immobile da valutare (*subject*) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.”

<sup>33</sup> UNI 11612:2015 - punto 4.1 - Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*);”

special modo quelle superficiali, elementi fondamentali per giungere ad un risultato affidabile.



Al contrario l'utilizzo delle offerte di vendita e quelle di affitto (per quest'ultime si sottolineano le difficoltà legate all'indagine diretta<sup>34</sup>), applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire il saggio di capitalizzazione necessario per procedere ad una stima con il metodo finanziario.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che saranno precisate di volta in volta.

Nel merito:

1) Reddito dell'immobile

Pur in presenza di un canone di locazione, lo scrivente in applicazione del principio dell'ordinarietà, ha determinato un canone di mercato dell'immobile attraverso un'indagine sulle offerte di locazione presenti nei siti specializzati (immobiliare.it; soloaffitti.it; casa.it; eureka.it), opportunamente modificati attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio che si determina tra l'offerta e la definitiva vendita (traibile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma 2016 o Agenzia delle Entrate), applicato in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di manutenzione nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta “ricerca remota”, andando a verificare redditi anche di immobili in zone diverse e determinando la differenza tra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sui listini immobiliari);



---

<sup>34</sup> E' noto che il mercato degli affitti non può essere indagato sugli atti depositati in quanto soggetti a restrizioni per la privacy. Per questo motivo l'indagine viene in genere effettuata su dati medi ovvero su proposte di locazione presenti su stampa o siti specializzati.



La media matematica di tale elaborazione dei dati ha portato alla determinazione di un canone di mercato annuo pari ad €. 106.000,00, in linea con quello effettivamente percepito che è di €. 108.000,00 (una volta a pieno regime) che sarà perciò assunto.

## 2. Flusso di cassa Redditi/Costi R-C dell'immobile

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale  $n$  di 12 anni<sup>35</sup> ed attualizzato al momento della stima ( $t=0$ ).

Dal canone di affitto lordo, è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Quest'ultimi sono stati stimati in ragione del 33% del canone annuale di affitto ed in tali costi rientrano quelli relativi all'ammortamento del fabbricato (1%), alla manutenzione (2%), all'assicurazione (1%), all'amministrazione (2%), alle imposte (23%) e all'inesigibilità di alcune somme (4%), come riscontrabile da pubblicazioni in materia.

In definitiva il canone di affitto netto è dato da:

$$\text{€. } 108.000,00 * (1-0,33) = \text{€. } 72.360,00$$

e le spese annue immobiliari sono date da:

$$\text{€. } 108.000,00 * 0,33 = \text{€. } 35.640,00$$

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato dello 0,50% (in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 1,50% in considerazione di una inflazione reale.

---

<sup>35</sup> Periodo pari alla durata del contratto, oltre il quale è consigliato non andare.

Le poste nette (redditi - costi) sono state quindi anticipate al momento della stima mediante un saggio di sconto (fissato pari al saggio di capitalizzazione) determinato sulla base della *yield and change formulas* che si applica quando si prevede che un immobile sia soggetto a fenomeni di rivalutazione o svalutazione nel tempo per tenere conto della rivendita finale. In definitiva il saggio di capitalizzazione finanziaria ( $z$  o più correttamente chiamato  $I_y$  o  $I_f$ ) è stato determinato sulla base della seguente formula:

$$I_y = i + d$$

dove

$i$  = saggio di capitalizzazione stimato (*Io netto*)

$d$  = saggio del mercato immobiliare (fissato nel caso nello 050% dato il perdurare del periodo di contrazione dei prezzi che comunque sta visibilmente rallentando).

Il saggio di capitalizzazione  $Io$  può essere stimato in maniera diretta o in maniera indiretta, ovvero mettendo insieme le due modalità, applicando i concetti propri della matematica finanziaria.

Come detto nelle premesse non avendo dati oggettivi per la determinazione diretta, si procede in maniera indiretta, ricavandolo dal rapporto tra canone e valore di mercato.

Quest'ultimo è stato ricavato, come nel caso della locazione attraverso un'indagine di mercato sulle offerte di vendita presenti nei siti specializzati (immobiliare.it; soloaffitti.it; casa.it; eureka.it), anch'essi opportunamente corretti attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio che si determina tra l'offerta e la definitiva vendita (traibile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma 2016 o Agenzia delle Entrate), applicato in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di

manutenzione nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare valori anche di immobili in zone diverse e determinando la differenza tra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sui listini immobiliari).

I valori annui ricavati sia di locazione che di valore, sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione<sup>36</sup> dei dati, utilizzata al fine di ricavare il saggio di capitalizzazione come vedremo più avanti, svolta con il *criterio dei minimi quadrati*; la verifica di tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la *devianza spiegata* (variabilità dei dati) e la *devianza residua* (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto), che viene definito *indice di determinazione R<sub>2</sub>*.

Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto; in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95; nel nostro caso sono stati ottenuti indici di determinazione per i canoni pari allo 0,954 circa e per i valori pari allo 0,989 circa.

Una volta superata la verifica si procede al calcolo delle variabili  $b_0$  e  $b_1$ , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando  $x = 0$ ) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (canone o prezzo al metro quadro).

Il valore osservato (canone di locazione e prezzo), è dato dall'equazione:

$$\gamma = b_1 + b_0 * x$$

---

<sup>36</sup> "Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di .... dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente)" - O.Mella, M.Negri, G.Vacchi "Manuale di Estimo Immobiliare - stime con applicazione degli IVS" - Ed. Utet per iniziativa di Geo.Val. Esperti

dove x è la superficie del subject.

Svolte tali operazioni i dati acquisiti dallo scrivente hanno mostrato canoni annui al metro quadro di superficie commerciale<sup>37</sup> di €. 31.87 (media matematica) ed €. 29,26 circa (analisi di regressione), mentre i valori ottenuti sono stati rispettivamente €/mq. 493,73 ed €/me. 504,77 circa.

Le operazioni elaborate hanno permesso di determinare il saggio di capitalizzazione, analizzando sia il metodo diretto, attraverso la ricerca remota e dato dalla media matematica dei valori corretti (sia di mercato che di locazione) che ha portato ad un saggio del **6,45%**, sia attraverso appunto l'analisi di regressione dei valori, sia di locazione che di mercato, che ha portato alla determinazione di un saggio del **5,80%**.

Ottenuti i valori osservati con la ricerca remota e l'analisi di regressione, si è proceduto altresì a determinare il saggio di capitalizzazione ricorrendo alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (*debt coverage ratio - DCR*) derivata dal campo delle stime cauzionali; invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito sulla base della seguente espressione:

$$i = DCR * LTV * I_m$$

dove:

*DCR*: rapporto di copertura del debito (ricavato nel caso = 1,21);

*LTV*: percentuale del mutuo erogato (fissato nel 60% trattandosi di bene artigianale);

*I<sub>m</sub>*: saggio di capitalizzazione del mutuo<sup>38</sup> è pari a

$$I_m = \frac{r}{1 - (1 + r)^{-s}}$$

<sup>37</sup> che nel caso dell'immobile da stimare, non essendovi superfici secondarie, corrisponde alla SEL.

<sup>38</sup> e' pari alla quota di ammortamento costante riferita all'unità di capitale.

dove:

$r$ : saggio di interesse annuo del mutuo (ricavato al 2,77% considerando il tasso Eurirs per mutui ventennali allo 1,12% e spread al 1,53%)<sup>39</sup>

$s$ : durata del mutuo (15 anni come avviene di media per immobili non residenziali)

Attraverso il saggio di interesse del mutuo ed il valore osservato dell'immobile, si ricava l'importo massimo di mutuo concedibile e la quota annua di ammortamento del mutuo; quest'ultima rapportata al canone annuo definisce il DCR.

Sostituendo nelle formule sopra riportate i valori, si ottiene un saggio di interesse lordo  $I_o$  del **5.95%**.

Andando a mediare i dati ottenuti, attribuendo un peso del 50% al saggio ricavato con il DCR ed un 25% cadauno ai saggi ricavati attraverso la ricerca remota e l'analisi di regressione, si ottiene un saggio lordo medio di capitalizzazione del **6,04%** che corrisponde ad un saggio di interesse netto del **4,05%** mediante la riduzione della quota percentuale delle spese incidenti sul reddito lordo dell'immobile (in questo caso il 33%) ed un saggio di capitalizzazione finanziaria complessivo  $I_y$  del **4,55%**.

### 3. Valore attuale dell'immobile

La determinazione del valore attuale del bene ( $V$ ) è data dall'applicazione della formula che segue:

$$V = \frac{R - C}{1 - \left( \frac{1 + d}{1 + I_y} \right)^n}$$

dove

<sup>39</sup> Il dato Eurirs è la media dei tassi giornalieri ricavati nel mese di aprile 2017 per mutui a 15 anni e lo spread è ricavato per differenza tra l'Eurirs ed il dato medio pubblicato dal Ministero del Tesoro dei tassi per mutui fissi e sul quale viene calcolato il tasso d'usura - periodo aprile-giugno 2017.

*R-C*: è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;

*d*: saggio di mercato immobiliare fissato nello 0,50, considerando la permanenza della recessione;

*I<sub>y</sub>*: saggio di capitalizzazione finanziaria (anche *I<sub>f</sub>*);

*n*: periodo di disponibilità fissato in 10 anni.

In conclusione il valore di mercato attuale dell'immobile è quantificato in complessivi €. 11.742.925,37, come da tabella che si rimette in allegato, arrotondato ad €. **1.743.000,00** (diconsi euro unmilionesettecentoquarantatremila/00).

- **LOTTO 2 – PORZIONE DI FABBRICATO USO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B PIANO TERRA E PRIMO (NUOVO CAPANNONE).**

Il caso in esame è simile al precedente, variando solo lo stato di manutenzione del subject dovuto alla più recente realizzazione e, chiaramente, la superficie.

L'analisi si è svolta come indicato al lotto 1 portando ai seguenti risultati:

- canone di mercato stimato €. **72.100,00**;
- incidenza canone locazione annuo €/mq. 34,23 circa e valore di mercato €/mq. 640,16 che determina un saggio di capitalizzazione tramite ricerca remota pari al 5,35%
- analisi di regressione svolta mediante il criterio dei minimi quadrati (con verifica sul canone di locazione dove  $R^2 = 0,960$  circa e sul valore di mercato dove  $R^2 = 0,990$ ) che determina un saggio di capitalizzazione del 5,13%

– determinazione del saggio tramite il rapporto di copertura del debito (che nel caso è stato ricavato nel 1,07) che ha portato al risultato del 5,27%

– media pesata dei saggi precedentemente detti, che ha portato al risultato finale di un valore del saggio di capitalizzazione pari al 5,25%.

L'applicazione del saggio ricavato e di quelli assunti, basandosi sul canone di mercato rilevato ha portato a determinare un valore attuale dell'immobile di €. **1.337.000,00** (diconsi euro unmilionetrecentotrentasettemila/00).

Si precisa che quello indicato nelle tabelle come canone effettivo, si riferisce solo alla porzione del piano terra dell'immobile.

• **LOTTO 3 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45 PIANO PRIMO LATO EST (UFFICIO PICCOLO).**

Le difficoltà trovate nella ricerca di capannoni localizzati nella zona o in quelle simili (nei fogli catastali 7 e 9) si sono ripetute anche per questo bene a destinazione direzionale.

Lo scrivente ha quindi optato per una stima basata sul metodo finanziario facendo sempre riferimento alle proposte di locazione e vendita, come nei due casi precedenti, ai quali si rimanda per le motivazioni e per la spiegazione di come si sono svolte le operazioni peritali.

L'analisi si è svolta come indicato al lotto 1, in questo caso su beni destinati ad ufficio, portando ai seguenti risultati:

– canone di mercato stimato<sup>40</sup> €. **14.000,00**;

---

<sup>40</sup> In via prudenziale è stato assunto il minore dei canoni determinati secondo i tre procedimenti: ricerca remota, criterio dei minimi quadrati e rapporto di copertura del debito; tale canone è riferito alla sola parte immobiliare non includendo perciò le attrezzature presenti.

- incidenza canone locazione annuo €/mq. 81,96 circa e valore di mercato €/mq. 1.258,84 che determina un saggio di capitalizzazione tramite ricerca remota pari al 6,51%
- analisi di regressione svolta mediante il criterio dei minimi quadrati (con verifica sul canone di locazione dove  $R^2 = 0,980$  circa e sul valore di mercato dove  $R^2 = 0,993$ ) che determina un saggio di capitalizzazione del 6,96%
- determinazione del saggio tramite il rapporto di copertura del debito (che è stato ricavato pari ad 1,40) che ha portato al risultato del 6,92%
- media pesata dei saggi precedentemente detti, che ha portato al risultato finale di un valore del saggio di capitalizzazione pari al **6,83%**.

L'applicazione del saggio ricavato e di quelli assunti, basandosi sul canone di mercato rilevato ha portato a determinare un valore attuale dell'immobile di €. **197.000,00** (diconsi euro centonovantasettemila/00).

- **LOTTO 4 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B PIANO PRIMO LATO OVEST (UFFICIO GRANDE).**

Il caso in esame è simile al precedente lotto 3, variando solo la superficie.

L'analisi si è svolta come indicato al lotto 1 portando ai seguenti risultati:

- canone di mercato stimato<sup>41</sup> €. **58.600,00**;
- incidenza canone locazione annuo €/mq. 79,89 circa e valore di mercato €/mq. 1.149,83 che determina un saggio di capitalizzazione tramite ricerca remota pari al 6,95%

---

<sup>41</sup> Vedasi nota 40

- analisi di regressione svolta mediante il criterio dei minimi quadrati (con verifica sul canone di locazione dove  $R^2 = 0,980$  circa e sul valore di mercato dove  $R^2 = 0,987$ ) che determina un saggio di capitalizzazione del 8,88%
- determinazione del saggio tramite il rapporto di copertura del debito (che è stato ricavato pari ad 1,64) che ha portato al risultato del 8,12%
- media pesata dei saggi precedentemente detti, che ha portato al risultato finale di un valore del saggio di capitalizzazione pari al **8,02%**.

L'applicazione del saggio ricavato e di quelli assunti, basandosi sul canone di mercato rilevato ha portato a determinare un valore attuale dell'immobile di €. **704.000,00** (diconsi euro settecentoquattromila/00).

• **LOTTO 5 – CABINE ELETTRICHE POSTE IN LIVORNO, VIA F. FILZI N.C. 45/B ALL'INTERNO DEL PIAZZALE DEL LOTTO I.**

Per le cabine elettriche lo scrivente ha ritenuto di dover procedere mediante il metodo dei costi, deprezzati per il solo deperimento fisico con il metodo lineare per quanto riguarda la struttura, e secondo il metodo della somma degli anni<sup>42</sup> per quanto riguarda i macchinari presenti.

Sono state eseguite indagini di mercato per verificare i costi a nuovo sia della cabina prefabbricata che degli impianti presenti.

✓ *Cabina elettrica:*

Una cabina prefabbricata in c.a.v. nuova, compresa di montaggio ha, oggi, un costo che si aggira intorno ad €. 20.000,00.

Considerando che sono trascorsi 5 anni e che la vita economica della

---

<sup>42</sup> Ved. M. Simonotti: "Metodi di stima immobiliare" Flaccovio Editore pag. 316

cabina elettrica è di almeno 40 circa, sia ha un deprezzamento lineare del 12,50% e perciò un valore pari a:

$$€. 20.000,00 * (1 - 0,125) = €. 17.500,00.$$

Una parte della stessa, che rappresenta circa il 40% del totale, deve essere però ceduta all'ENEL e perciò il valore della cabina elettrica sopraindicato deve essere ridotto del 40%, il che porta ad un valore della porzione che rimarrà in proprietà alla xxxxxxxxxxxxx pari ad €. 10.500,00.

A tale cifra dovranno essere aggiunti i costi indiretti di costruzione, che in questo caso sono relativi alle sole spese tecniche in quanto il valore dell'area è già stato conteggiato in quello relativo al lotto 1, pari ad €. 3.000,00 circa per un costo deprezzato complessivo di €. 13.500,00.

Nella stima non si è tenuto conto, in via cautelativa, della casetta prefabbricata che contiene gli inverter dell'impianto fotovoltaico, per compensazione dei costi di una eventuale sanatoria (qualora fosse ritenuta alla stregua di una casa mobile e quindi, ancorché non ancorata al suolo, necessaria di pratica edilizia) e della denuncia catastale.

✓ *Macchinari:*

Sono stati rilevati 2 quadri elettrici, un trasformatore e 3 inverter.

Per i primi, quadri elettrici e trasformatore, il costo a nuovo è mediante di circa €. 10.000,00 cadauno, mentre per gli inverter il costo a nuovo (di impianto simile in quanto quello in uso è fuori produzione) è mediamente di circa €. 9.000,00.

Per la stima del costo deprezzato degli stessi, in funzione della vita effettiva (circa 4 anni) e la vita utile (circa 40 anni) si procede tramite la formula:

$$C_d = C - \left[ (C - E) * \frac{2 * (n - s + 1)}{n * (n + 1)} \right]$$

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

Le cabine elettriche sono parzialmente distinte al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 7, particella 546 dai subalterni:

- 729, categoria D/1 rendita catastale €. 104,00 (da cedere all'ENEL);
- 730, categoria D/1 rendita catastale €. 104,00;
- 731, categoria D/1 rendita catastale €. 104,00.

I beni sono correttamente intestati così come le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Un'ulteriore volume tecnico che contiene macchinari per l'impianto fotovoltaico non è presente in banca dati catastali né rappresentato in mappa.

Tutte le cabine confinano con la stessa proprietà xxxxx da tutti i lati, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

La cabina elettrica è stata installata a seguito della pratica edilizia n° 18462 del 25.02.2011 con successiva variante protocollo n° 37267 del 21.04.2011.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 1.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di un piccolo manufatto prefabbricato realizzato in calcestruzzo, suddiviso in tre distinte cabine elettriche, con la prima lato Via Filzi, quale locale dell'ente distributore<sup>14</sup>, della dimensione SIL di mq. 6,60 circa, la seconda al

<sup>14</sup> Si tratta del locale Enel di derivazione della MT al quale ha accesso solo l'ente erogatore

convenienza di una vendita a breve o a lungo termine legata soprattutto alle prospettive di andamento del mercato immobiliare, lo scrivente, pur con tutte le cautele del caso e nella consapevolezza che il valore di mercato è riconosciuto internazionalmente come valore di un immobile in un determinato momento e che lo stesso possa variare nel tempo anche molto rapidamente a causa di turbative dei mercati, è possibile analizzare le informazioni di mercato che si possano rilevare in questo momento per poter esprimere un giudizio.

Alcuni fattori statistici evidenziano per la città di Livorno un aumento del numero delle compravendite (+27% nel 2016 rispetto al 2015) per immobili non residenziali con previsione di stabilità nell'anno in corso<sup>43</sup>, ma anche il dato che riguarda le prospettive dei prezzi medi a livello nazionale pare, da più fonti, invertire la tendenza negativa e frenare la caduta.

Lo studio proposto da "RUR - Rete Urbana delle Rappresentanze"<sup>44</sup> in collaborazione con YARD, pubblicato a febbraio 2017 e dal titolo "*Rapporto di previsione sul Real Estate italiano*" dopo aver fatto un'ampia analisi del mercato immobiliare residenziale e corporate, anche in funzione dello scenario del contesto nazionale ed internazionale, riporta le elaborazioni effettuate sulla base delle " ... *previsioni di un esteso panel di tecnici della rete Yard, di esperti e top player del settore, operanti in tutte le regioni italiane, intervistato da RUR a fine 2016 ...*" che hanno fornito " ....*indicazioni utili a supporto di analisi e decisioni riguardanti il triennio 2017-2019.*".

L'analisi riporta una serie di grafici e indicazioni anche relative ad immobili non residenziali dove "*Più lineare appare la ripresa per i settori*

---

<sup>43</sup> Fonte Nomisma - 1° osservatorio sul mercato immobiliare 2017.

<sup>44</sup> a cui aderiscono Banca Intesa, San Paolo, Sistemi Urbani-Gruppo FS, UnipolSai, Fintecna-Cdp, Federcasa, Erg, Telecomitalia, Salini Costruzioni, Giustino Costruzioni e Censis

*corporate, anche se l'andamento dei prezzi non lascia intravedere esaltanti prospettive al breve. Meglio gli immobili commerciali che dovrebbero raggiungere nel 2019 un apprezzabile livello nei volumi scambiati, più che per vivacità dei prezzi. Alla fine del triennio, saranno gli immobili per il terziario e per gli uffici a segnare le migliori performances, quanto ad andamento dei prezzi, in previsione di una più incisiva riorganizzazione della nostra struttura produttiva dei servizi. Un andamento simile riguarderà il mercato della logistica e degli edifici industriali, ma con una minore dinamicità nei prezzi"*

E' chiaro che il dato, generale, deve essere valutato sotto l'aspetto locale e con riferimento all'immobile (in termini di qualità dell'ubicazione, della costruzione, della dimensione e utilizzazione del bene, ecc.).

In questo senso le prospettive per quest'anno, anche se alcune previsioni economiche nazionali sono state riviste al rialzo nell'ultimo mese, sono comunque ancora negative, ma in prospettiva, fino appunto al 2019 o meglio al 2020, si può mostrare qualche ottimismo; ciò in funzione di una possibile ripresa economica locale, una volta terminata la questione che riguarda la nuova Darsena Europa, che dovrebbe portare ad un aumento dei traffici portuali con interessamento anche dei beni a destinazione logistica (depositi ed uffici).

In questo senso perciò una previsione di cessione di immobili non immediata ma rinviata di due/tre anni potrebbe essere positiva, tanto più che nel frattempo la proprietà potrà comunque incassare i canoni di affitto oggi in essere, se mantenuti; quest'ultima prospettiva non andrà, a parere dello scrivente, ad incidere sull'appetibilità dei beni dato che le locazioni sono recentissime e di durata fino al 2028, mantenendo perciò gli immobili ancora molti anni (almeno 8/9) in redditività.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.4 della norma UNI 11612:2015, con i limiti e le deroghe indicate nel capitolo "oggetto della perizia".

Livorno, data stima: maggio 2017

data rapporto: 15 luglio 2017

il tecnico

geom. Fulvio Venturini

Allegato: per ciascun lotto (da 1 a 4):

tabella valutazione;

copia visura catastale

copia planimetria catastale o elaborato planimetrico.

planimetrie e visure cabine elettriche (lotto 5)

stralcio studio RUR.

## VERBALE DI GIURAMENTO

Oggi del mese di luglio dell'anno Duemiladiciassette nei locali della Cancelleria del Tribunale di Livorno, davanti al sottoscritto Cancelliere, si è presentato il Geometra Fulvio Venturini nato a Livorno il 13 Luglio 1956, doc. ric. C.I. 1930759AA Comune di Livorno del 28.11.2008, libero professionista con studio in Livorno, Via Verdi 7, il quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la sua stessa perizia.

Dopo di che il perito, previa ammonizione a norma di Legge, presta giuramento pronunciando le parole: “Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al sol fine di far conoscere la verità”.

Del ché il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto

il perito

il Cancelliere

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it