



Studio Tecnico
Geom. Luca BARGHIGIANI
Via Ricassoli 108 - 57126 - Livorno
tel e fax 0586/83.93.79
email: l.barghigiani@libero.it
pec: luca.barghigiani@geopec.it
αφ εδρ αγγ ελβετς εβελγ ελβετς

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Emilia GRASSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esecuzione Immobiliare n° 109/2017

Riunita con l'Esecuzione Immobiliare n° 2/2018

- Promossa da [REDACTED]
- contro: [REDACTED] L.
- esperto stimatore: Geom. Luca BARGHIGIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n° 1

Appartamento per civile abitazione, impropriamente usato come uffici,
posto in Cecina (LI), corso Matteotti n° 209, piano primo, individuato al
Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 31, Particella 14, Sub.
6.

1) Continuità delle trascrizioni:

- attuale proprietario [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED]
[REDACTED] con atto del Notaio Dott. Giovan Battista BIONDI DELLA
SDRISCIA di Livorno (LI) del 02/09/1985, Rep. 139.097/4.969, trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il 06/09/1985 al Part. 4.755.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. n°1



- con atto del Notaio Antonella BUSSETI del 08/10/1997 rep. 8.138, trascritto in data 14/11/97 al particolare 8131 la soc [REDACTED]

[REDACTED]
con sede in Livorno [REDACTED] si trasformava in [REDACTED]

- con atto del Notaio Antonella BUSSETI del 31/05/95 rep. 1.328, trascritto in data 26/07/95 al Particolare 5768 la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno, C.F.: [REDACTED] si trasformava in [REDACTED]

[REDACTED]
con sede in Livorno [REDACTED]

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono abusi edilizi meglio descritti nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita, **è emersa però una problematica relativa ad una porzione della corte di pertinenza in chiostra che risulta essere reclamata in proprietà da terze persone, a tal proposito si invita a leggere quanto riportato in perizia.**

4) Valore di stima del singolo lotto e prezzo base del singolo lotto:

Valore di mercato piena proprietà: € 143.400,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 128.000,00



5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali: piena proprietà

di appartamento per civile abitazione, impropriamente utilizzato come uffici, posto in Comune di Cecina (LI), Corso Mateotti 209, piano primo, posto frontalmente per chi giunge dalle scale, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani, bagno e terrazzi, nell'atto di compravendita del Notaio Giovan Battista BIONDI DELLA SDRISCIA del 02/09/1985 Rep. 139.097/4.969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il giorno 06/09/1985 al particolare 4.755, mediante il quale la società esecutata acquistava l'immobile in oggetto, vi è un elaborato grafico (all. B dell'atto originale) dal quale si evince che faceva parte del compendio compravenduto anche una porzione di corte lastricata posta nella chiostra. Durante le operazioni peritali lo scrivente è stato contattato dalla proprietà del condominio adiacente a quelle in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione in Cecina, scopo dell'interessamento era di mettere a conoscenza la procedura che la porzione di corte catastalmente identificata come di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà [REDACTED] ed oggetto di esecuzione, in realtà fosse assieme alla restante porzione di proprietà esclusiva della società [REDACTED] i allega alla presente copia della planimetria catastale con evidenziata la porzione di corte sopra citata (all. n° 01). A supporto di quanto dichiarato la sopra citata società forniva allo scrivente la sentenza del Tribunale di Livorno n° 85/99, emanata a

pag. n°3



seguito della Causa Civile n° 2527/95 nella quale è riportato che è stata accertata la proprietà [REDACTED] del cortile interno, si allega alla presente copia della sentenza (all. n° **02**) con evidenziato il paragrafo in cui si riferisce della proprietà del cortile interno e copia della perizia del CTU (all. n° **03**) con indicati la parte del quesito in cui si richiede di accertare la proprietà del cortile interno ai due edifici e la relativa risposta del CTU.

Di tutto quanto sopra esposto lo scrivente, a mezzo istanza, ne ha dato debitamente notizia al GDE chiedendo disposizioni in merito a come considerare la corte in questione, in particolare se la stessa doveva essere ricompresa nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione e pertanto oggetto di stima e futura vendita, oppure se la porzione di corte medesima doveva essere considerata di altra proprietà, pertanto non facente parte della procedura esecutiva e quindi non oggetto di accertamenti/stima.

In data 17/08/18 il GDE disponeva (all. n° **04**) che la stima della corte venisse effettuata separatamente.

L'appartamento in parola risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio **31**, Particella n° **14**, Sub. **6**, Cat. **A/2**, classe **2**, Vani **5**, R.C. **€ 490,63**.

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio e materiale contabile, l'accesso è stato

pag. n°4



ASTE GIUDIZIARIE.it

garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non risultavano contratti di locazione e/o similari a favore di terzi, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999 .

ASTE GIUDIZIARIE.it

- LOTTO UNO -

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, utilizzato impropriamente come uffici, posto in Comune di Cecina (LI), Corso Matteotti 209, piano primo, posto frontalmente per chi giunge dalle scale, impropriamente utilizzato come uffici, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani, bagno e terrazzi, rimane da stabilire la proprietà di una porzione di corte lastricata posta nella chiostra che risulta reclamata in proprietà da un'altra società posta nel condominio adiacente. Confini: dall'atto di acquisto risultano i seguenti confini proprietà [REDACTED]



area di corte altra proprietà, altra unità immobiliare a vano scale, salvo se
altri e più precisi confini.



DIRITTI REALI

con sede in Livorno, Via

C.F.

STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato da alcuno. Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non risultavano contratti di locazione e/o simili a favore di terzi, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita è soggetta normativa IVA.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA:

l'immobile non rientra tra quelle categorie per le quali non è possibile richiedere le agevolazioni in questione.



DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: nonostante le ripetute richieste effettuate all'amministratore del condominio, non ultima quella effettuata a mezzo mail in data 26/09/19 fatta a seguito di rapporti telefonici intercorsi, non è dato sapere con certezza quale sia il debito condominiale dell'unità immobiliare in esame seguito. Infatti l'amministratore condominiale in data 26/01/18 ha inviato una mail con la quale quantificava tutta una serie di importi suddivisi per unità A/4 e A/5 per un totale di € 9.680,00 ed un estratto conto sempre suddivisi per unità A/4 e A/5 per un importo totale di €. 18.319,69 (all. n° 06), essendo due gli immobili oggetto di esecuzione posti nel condominio si è provveduto a richiedere più volte che le suddette spese venissero attribuite con chiarezza ai rispettivi appartamenti, in quanto con la sola indicazione di A/4 e A/5 non era possibile farlo, purtroppo però tutte le richieste sono rimaste disattese, pertanto non si è in grado di individuare quello che è il debito condominiale per la presente unità immobiliare. L'amministratore condominiale ha comunicato inoltre che i lavori condominiali già deliberati sono quelli della gestione straordinaria da 9.680



tutt'ora in corso con due rate ancora da scadere come si evince dall'estratto conto, mentre i campanelli+notula per € 355 sono già stati eseguiti nell'estate del 2016. Per l'importo di 3.151 sono le spese ordinarie maturate nel 2016 e nel 2017. Altre opere straordinarie al momento in previsione non ce ne sono.

L'importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

GRAVAMI E SERVITU': dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù, essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.



SOMMARIO

A1) Descrizione catastale pag. 9;

pag. n°8



B1) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 11;

C1) Descrizione dei luoghi pag. 14;

D) Descrizione urbanistica pag. 19;

D.1.1) Dati per la Procura della Repubblica pag. 22;

E1) Descrizione del metodo di stima pag. 23;

F1) Stima del bene pag. 29;

G1) Valore a base d'asta pag. 39;

H1) Determinazione del valore del bene pag. 45;

I1) Conclusioni pag. 241;

L1) Elenco degli allegati pag. 241.

Il sottoscritto **Geom. Luca BARGHIGIANI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Ricasoli n° 108, iscritto al n° **1.013** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **158** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. III.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza ed i Comuni in cui sono posti gli immobili, stante il quesito posto espone quanto segue.

A1) DESCRIZIONE CATASTALE



L'appartamento in parola risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio **31**, Particella n° **14**, Sub. **6**, Cat. **A/2**, classe **2**, Vani **5**, R.C. **€ 490,63**, come da visura catastale in allegato (all. n° **07**), l'intestazione della proprietà è corretta.

Lo stato di fatto risulta non conforme alla planimetria catastale dell'appartamento (all. n° **08**) per quanto segue:

- 1) con riferimento alla planimetria catastale la parete che divide la cucina dal bagno è stata demolita ed è stato ottenuto un unico grande vano;
- 2) il bagno è stato ricavato al posto del ripostiglio ed è stato ampliato inglobando una porzione del corridoio;
- 3) è stato tamponato il vano porta che conduceva dal corridoio alla cucina;
- 4) nel vano adiacente all'ingresso è stato aperto un vano porta per mettere in comunicazione l'appartamento in esame con l'unità immobiliare confinante sempre di proprietà [REDACTED];
- 5) vi sono delle inesattezze derivanti una non corretta rappresentazione grafica;
- 6) per quanto concerne la corte a seconda di quello che stabilirà il GDE dovrà essere o non essere rappresentata.

Quanto sopra potrà essere rettificato, tranne che quanto riportato al punto 4 che dovrà essere ripristinato, mediante la presentazione di una nuova



planimetria catastale con la procedura DOCFA, previo regolarizzazione edilizia e rappresentando lo stato così come sanabile, costo stimato per le prestazioni professionali è di € 600,00.

B1) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 23/10/2019, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti sono presenti due relazioni notarili ventennali, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Part. 4.755 del 06/09/1985

- Atto del Notaio Dott. Giovan Battista BIONDI DELLA SDRISCIA di Livorno (LI) del 02/09/1985, Rep. 139.097/4.969 con il quale attuale Fiorella e Giancarlo FIANCHISTI vendono alla Soc. [REDACTED] la piena proprietà di due appartamenti per civile abitazione posti in Cecina Corso Matteotti 209, piano primo, identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 31, Particella 14, Sub. 4 e 6

Particolare 8131 del 14/11/1997

Atto del Notaio Antonella BUSSETI del 08/10/1997 rep. 8.138, con il quale la soc. [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Livorno C.F: 00633510490 si



trasformava in [REDACTED]

Particolare 5768 del 26/07/1995

Atto del Notaio Antonella BUSSETI del 31/05/95 rep. 1.328 con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno, C.F.: [REDACTED] si trasformava in [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno C.F.: [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA e contro la soc [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 31, P.lla n° 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

Part. 664 del 19/01/2018

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] contro la soc [REDACTED] la piena proprietà di svariati immobili tra i



quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 31, P.lla n° 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

ISCRIZIONI

Part. 952 del 25/03/2009

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della BANCA TOSCANA SPA contro la soc

ulla piena proprietà di vari immobili

tra i quali quelli posti in Cecina Corso Matteotti 209 piano primo e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Foglio 31, Particella 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

Part. 2072 del 20/10/2014

Iscrizione di ipoteca legale a favore di EQUITALIA CENTRO SPA e contro la soc sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quelli posti in Cecina Corso Matteotti 209 piano primo e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Foglio 31, Particella 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.



Part. 2502 del 19/09/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della UNICREDIT SPA E contro la soc. [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quelli posti in Cecina Corso Matteotti 209 piano primo e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Foglio 31, Particella 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.



C1) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 13/03/2018 lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore Geom. Andrea LEMMI ed alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI, effettuava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto di procedura, nessuno era presente per la società esecutata quindi l'accesso è stato consentito dal Custode Giudiziario in quanto in possesso delle chiavi. L'unità immobiliare in parola è inserita in un fabbricato di remota costruzione costituito da tre piani fuori terra, la struttura portante ed i tamponamenti esterni sono in muratura, la facciata principale è rifinita ad intonaco debitamente tinteggiato con presenza di fasce marcapiano in corrispondenza dei vari piani, il principale sono dotate di cornici decorative, il tutto in normali condizioni di manutenzione.



Il tetto è a falde con manto di copertura in laterizio, i pluviali e le gronde sono in rame.

Il condominio ha accesso direttamente dal marciapiede esterno, l'androne è pavimentato in mattonelle di ceramica, le pareti sono ad intonaco pitturato, i gradini della prima rampa di scale sono in graniglia mentre le rampe successive presentano gradini in marmo, i pianerottoli sono pavimentati anch'essi in marmo, la ringhiera è in ferro con corrimano in legno, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

Il condominio è dotato di impianto citofonico ma è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento in esame è posto al numero civico 209 di Corso Matteotti, piano primo.

L'appartamento in questione è posto frontale per chi giunge dalle scale ed è composto da ingresso, disimpegno, quattro vani, bagno e terrazzi, nell'atto di compravendita del Notaio Giovan Battista BIONDI DELLA SDRISCIA del 02/09/1985 Rep. 139.097/4.969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il giorno 06/09/1985 al particolare 4.755, mediante il quale la società esecutata acquistava l'immobile in oggetto, vi è un elaborato grafico (all. B dell'atto originale) dal quale si evince che faceva parte del compendio compravenduto anche una porzione di corte lastricata posta nella chiostra. Durante le operazioni peritali lo scrivente è stato contattato dalla proprietà del condominio adiacente a quelle in cui



sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione in Cecina, scopo dell'interessamento era di mettere a conoscenza la procedura che la porzione di corte catastalmente identificata come di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà [REDACTED] d'oggetto di esecuzione, in realtà fosse assieme alla restante porzione di proprietà esclusiva della società [REDACTED]

si allega alla presente copia della planimetria catastale con evidenziata la porzione di corte sopra citata (all. n° 01). A supporto di quanto dichiarato la sopra citata società forniva allo scrivente la sentenza del Tribunale di Livorno n° 85/99, emanata a seguito della Causa Civile n° 2527/95 nella quale è riportato che è stata accertata la proprietà [REDACTED] del cortile interno, si allega alla presente copia della sentenza (all. n° 02) con evidenziato il paragrafo in cui si riferisce della proprietà del cortile interno e copia della perizia del CTU (all. n° 03) con indicati la parte del quesito in cui si richiede di accertare la proprietà del cortile interno ai due edifici e la relativa risposta del CTU.

Di tutto quanto sopra esposto lo scrivente, a mezzo istanza, ne ha dato debitamente notizia al GDE chiedendo disposizioni in merito a come considerare la corte in questione, in particolare se la stessa doveva essere ricompresa nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione e pertanto oggetto di stima e futura vendita, oppure se la porzione di corte medesima doveva



essere considerata di altra proprietà, pertanto non facente parte della procedura esecutiva e quindi non oggetto di accertamenti/stima.

In data 17/08/18 il GDE disponeva (all. n° **04**) che la stima della corte venisse effettuata separatamente.

L'appartamento si presenta con pavimenti in mattonelle di ceramica con battiscopa in legno, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i soffitti.

Il bagno è completo di tutti i sanitari, il pavimento è in elementi di ceramica, i rivestimenti che ricoprono le pareti sono in anch'essi in mattonelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in parte in legno ed in parte in alluminio, le persiane esterne sono anch'esse in parte in legno ed in parte in alluminio, il portoncino di ingresso è in legno con chiusura di sicurezza.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico (sono presenti diverse canaline esterne) ed idrico, l'impianto di riscaldamento è costituito caldaia murale alimentata gas, posta in bagno, i radiatori sono in ghisa.

Il tutto si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con gli intonaci in diverse parti fatiscenti e con presenza di alcune zone dove sono presenti segni di infiltrazioni e lesioni, gli infissi in legno sono molto malmessi, gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionati, inoltre non si ha



conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

I terrazzi esterni sono privi di pavimentazione è presente solamente la guaina bituminosa impermeabilizzante, le ringhiere sono in ferro, le portefinestre che dall'appartamento conducono alle terrazze sono prive dei gradini.

La porzione di corte posta nella chiostra è pavimentata in listelli di cotto, la porzione indicata come di pertinenza dell'appartamento oggetto di esecuzione sul posto non risulta delimitata su tutti i lati, infatti mentre un confine è costituito dalla facciata del fabbricato i due lati restanti non presentano alcuna delimitazione.

Come già detto quanto sopra descritto si trova in mediocri condizioni di manutenzione ed in gran stato di confusione in quanto l'appartamento era utilizzato come uffici e sono ancora presenti molti materiali tra i quali: personal computers, stampanti, mobilio vario ed arredi per uffici, poltrone e divani, pareti attrezzate, scrivanie, librerie, sedie, telefoni, fax, materiali di cancelleria varia, toner, numerose documentazioni fiscali e contabili di vari contribuenti.



Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti di locazione e/o simili per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto (all. n° 01) che a nome dell'esecutato non risultavano registrati di locazione per l'appartamento in questione, al momento del sopralluogo l'appartamento non risultava occupato da alcuno.

Alla presente si allega il verbale di sopralluogo (all. n° 09).

L'appartamento sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 10) ed elaborato grafico sommario (all. n° 11), ha la seguenti superfici:

- superficie interna lorda^{N1} appartamento circa. mq. 107,42;
- superficie netta terrazze circa mq. 21,41;
- superficie grafica corte esterna nella chiostra circa mq. 14,74.

Si ricorda che per la chiostra il GDE ha richiesto una valutazione a parte, il tutto già meglio spiegato in precedenza, inoltre sul posto non è materializzato il confine che delimita la porzione di pertinenza, pertanto per poter calcolare la superficie si è provveduto ad integrare le misure prese sul posto con quelle ricavate dalla planimetria catastale.

D1) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i

^{N1} Acronimo SIL, così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 – 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.



ASTE GIUDIZIARIE.it

necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalle ricerche effettuate è scaturito che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è di remota costruzione, pertanto non è stato possibile reperire l'originario progetto di costruzione, sono state però rinvenute le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato l'unità immobiliare in esame:

- pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 n° progressivo 16.184 del 24/07/1985 presentata per la realizzazione di una nuova porzione di terrazza, per l'apertura di una nuova finestra e per la chiusura di una finestra esistente, per l'istanza di cui sopra è stata rilasciata la concessione in sanatoria in data 24/07/87 (all. n° 12), in pari data è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità (all. n° 13), si allega inoltre l'elaborato grafico allegato all'istanza di condono (all. n° 14);

- pratica edilizia 182/1985 presentata per modifiche interne da apportarsi ad entrambi gli appartamenti di proprietà dell'esecutata posti al piano primo, in particolare per l'appartamento in questione veniva tamponato un vano porta posto nell'ingresso che metteva in comunicazione i due appartamenti, veniva spostata la cucina da un vano ad un altro, veniva demolito un tramezzo creando una camera grande, il bagno veniva ricavato ampliando il ripostiglio esistente. Per la pratica in oggetto è stata rilasciata in data

ASTE GIUDIZIARIE.it

pag. n°20



04/11/1985 la concessione edilizia n° 298 (all. n° **15**), alla presente si allegano inoltre gli elaborati grafici progettuali (all. n° **16**).

Confrontando lo stato di progetto con lo stato attuale è possibile affermare che quest'ultimo risulta non conforme a dette tavole progettuali in quanto il vano porta posto nell'ingresso che avrebbe dovuto essere tamponato risulta invece ancora aperto, inoltre è stata creata una ulteriore porta nel vano adiacente all'ingresso che mette anch'essa in comunicazione le due unità immobiliari, con riferimento all'elaborato grafico di cui all'allegato n° 86 per poter regolarizzare la situazione occorrerà: tamponare entrambe i vani porta con muratura di mattoni pieni intonacati e pitturati su entrambi i lati, il tutto per separare le due unità immobiliari, il costo stimato in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente per suddetti lavori edili occorrenti per il ripristino è pari ad **€ 2.000,00**.

Si precisa che la conformità è stata considerata solamente sulla base della disposizione degli ambienti in quanto sugli elaborati grafici sono assenti le misure dei vani e degli accessori.

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



autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatari in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

D.1.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Durante il sopralluogo non era presente alcun rappresentante della società esecutata, quindi non è stato possibile assumere informazioni in merito all'epoca di realizzazione delle opere, visto la tipologia dei lavori eseguiti (non chiusura di una porta ed apertura di una nuova) si può desumere che dette opere siano state fatte durante i lavori di ristrutturazione realizzati nel 1985.



E1) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

E1.1) Valore di mercato

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"² che in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter

1) Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

2) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3



compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...3 "

Invero "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato⁴."

Gli Standard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione⁶"

Il concetto è simile a quelle riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie⁷" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato a contratti di

3) I. MICHELETTI in "corso di estimo" edizione Calderini pag. 142

4) G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

5) International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

6) IVS 2007 - §.1 punto 3.1

7) Note come "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 - Requisito 1, punto R.1.2.1.



leasing immobiliare e cioè "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole⁸.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁹, quello finanziario¹⁰ e quello dei costi¹¹, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili.

8) IVS 2007 – GN.1

9) Sales comparison approach;

10) Incombe capitalisation approach;

11) Cost approach;



Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

Il metodo del confronto di mercato stabilisce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili scaturisce dalla differenza delle caratteristiche le quali 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 compravenduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nei casi in cui siano presenti prove di mercato a sostegno dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono reperibili 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; per gli immobili di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).



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 visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni o offerte di vendita; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto¹².

12) M. Simonotti "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili" (pag. 184);



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 di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati 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.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, 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".

Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficoltosa.

Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione. Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto prodotto il temuto "boom" per un precario equilibrio che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A..

F1) STIMA DEL BENE



Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati di recente¹³, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;

¹³ Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi l'anno.



f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è ubicato in zona centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano ad uso residenziale sia di vecchia che più recente realizzazione, dal punto di vista immobiliare nell'area in questione risulta essere di buon interesse commerciale.

Nella zona riguardo la presenza dei servizi, degli esercizi commerciali e di vicinato, appare congrua alle esigenze del quartiere.

Il fatto che l'immobile si trovi in una specifica zona dove sono presenti una serie di immobili di tipologia residenziale con caratteristiche simili, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di verificare l'esistenza di contratti di compravendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato, considerato che una buona parte di tali immobili avrebbero potuto avere gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato).

Le ricerche hanno dato esito positivo e sono stati rinvenuti due atti di vendita (nel raggio di 300 mt. dal subject) dai quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle immediate vicinanze del subject e ricadono nel medesimo segmento di mercato.



Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*) sono:

- la superficie;
- gli accessori e pertinenze;
- lo stato di conservazione;
- il livello di piano.

Comparabile n° 1

atto di compravendita ai Rogiti del Notaio Paola POGGIOLINI di Livorno del 24/06/2019, Rep. 6574/4651, trascritto a Livorno al Particolare 7397 del 28/06/2019, avente per oggetto la compravendita di un appartamento per civile posto in Cecina, Vicolo Bormida 3 (in angolo con Corso Matteotti), piano primo senza ascensore, composto da ingresso con ampio soggiorno - pranzo, cucina con annesso ripostiglio/dispensa, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale, terrazzo, con annesso al piano terra un locale ripostiglio nel sottoscala composto da due piccoli vani, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente l'immobile è stato oggetto di D.I.A. il 13 marzo 1996 prot.n.10619 (P.E. n.81/1996) per manutenzione straordinaria per modifiche interne e C.I.L.A. in data 5 gennaio 2012, prot.



339, P.E. n.06/2012, per manutenzione straordinaria alla copertura. Il prezzo di vendita è fissato in € 200.000,00;

Comparabile n° 2

atto di compravendita ai Rogiti del Notaio Marco CAVALLINI di Rosignano M.mo del 12/09/2019, Rep. 143.791/16.304, trascritto a Livorno al Particolare 10.111 del 17/09/2019, avente per oggetto la compravendita di un appartamento per civile posto in Cecina (LI), Via don Minzoni 16, piano primo senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre vani ed accessori, con annesso piccolo ripostiglio al piano terra nonché locale autorimessa al piano terra con annessa porzione di corte in proprietà esclusiva, il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare risulta realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie: autorizzazione rilasciata il 22 novembre 1971, di cui alla P.E. 145/71 per la realizzazione di tettoia prefabbricata, Concessione in Sanatoria n. 77/96 rilasciata il 16 maggio 1996 per opere interne, Concessione in sanatoria n. 175/96, rilasciata in data 6 settembre 1996, per modifiche alla tettoia esterna. Il prezzo di vendita è fissato in € 153.000,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle allegate):



- Data: la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di decremento del 0,03% (dato rilevato dalla pubblicazione da immobiliare.it sullo studio del mercato immobiliare di Cecina inerente l'anno 2018/2019);

- Superfici: le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali, e sono intese come Superficie Interna Lorda così come già calcolata per il subject, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile¹⁵ individuabile nella tabella allegata.

- Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 300€/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, per quanto riguarda lo stato di manutenzione dei beni comparabili lo scrivente ha provveduto ad interpellare i tecnici redattori dell'APE allegata all'atto chiedendo loro

15) Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare - Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti - Dario Flaccovio Editore)



informazioni in merito, pertanto per il comparabile 1 lo stato è stato considerato più che sufficiente, mentre il comparabile 2 è stato considerato mediocre così come quello del subject;

- **Livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto, essendo tutti i condomini in cui sono inserite le unità immobiliari esaminate dotati di ascensore, si è ritenuto equo un decremento del valore pari al 2,00%, per ogni piano crescente;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale si esprime in percentuale;

- **Servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all.to 17) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo



corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili¹⁶ e, opportunamente ragguagliato, è pari a **€ 146.000,00**.

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione catastale e comunale quantificate precedentemente per un totale di € 2.600,00, purtroppo per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è pari **€ 143.400,00**.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 1.151,00 circa, che non rientra di poco nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona⁴ occorre tenere presente però che nel circondario in esame sono presenti immobili di maggior valore che innalzano la media dei valori e che

16) Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore nella stima in oggetto è pari al 4,86%.

4) Zona omogenea di riferimento Centrale/FASCIA CORSO MATTEOTTI - VIA NAPOLI - VIA FUCINI, codice B2, microzona catastale n°2, fornisce per le abitazioni di tipo civile in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.400,00 e max di €. 1.950,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile al momento della stima).



lo stato manutentivo è indicato come normale mentre l'appartamento oggetto di stima si trova in condizioni mediocri.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali 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.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue "...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri

pag. n°37



osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo.".

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale (sup. lorda) indicativamente di mq. 124 circa, determina un valore di €. 1.151,00 circa al metro quadro.

Per quanto concerne la stima della porzione di corte nella chiostra condominiale, per la quale il GDE ha disposto che venga effettuata separatamente, occorre tenere presente che non è presente un mercato particolarmente attivo riguardante la compravendita di singole porzioni di corte, inoltre il caso in questione è ancor più particolare in quanto la porzione di corte si trova all'interno di una chiostra, pertanto per determinarne il valore si è ritenuto opportuno procedere ragguagliando la

pag. n°38



superficie della corte pesandola secondo uno specifico coefficiente, si veda tale proposito quanto riportato nel Codice della Valutazioni Immobiliari IV edizione edito da Tecnoborsa cap. 19 punto 4.10, quindi per stimare il valore della corte occorrerà ragguagliare la sua superficie con un apposito coefficiente, nello specifico 35%, e successivamente moltiplicare il risultato per il valore parametrico dell'immobile di cui la corte è pertinenza, pertanto avremo:

mq. 14,74 x 35% x €/mq. 1.151,00 = € 5.932,85 ed in cifra tonda **€ 6.000,00**, che eventualmente dovranno essere aggiunti al valore dell'appartamento qualora la porzione di corte in questione fosse effettivamente riconosciuta come di sua pertinenza.

G1) VALORE A BASE D'ASTA

E' facilmente capibile che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di determinare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle



che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ 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 per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata*

5) International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)



attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁸ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

6) IVS 2007 – §.1 punto 3.1

7) CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

8) Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

9) IVS 2007 – §.2



Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata¹⁰ che non viene definito espressamente ma indicato come "...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."

Aggiunge inoltre che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ..." e "...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma " ... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."¹¹.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹².

Le differenze sopra esposte sono conosciute dagli esperti valutatori, al fine di definire in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato

10) Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

11) CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

12) Appendice 1 – Punto A.1.5.1.



alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare i procedimenti.

Questi studi si svolgono in due direzioni: il primo fa riferimento ad un metodo finanziario che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'art. 568 c.p.c., il secondo prevede un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Riguardo alla prima ipotesi (il metodo finanziario) parte delle condizioni che condizionavano questa forbice tra i due valori sono venute meno come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di



aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- 1) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- 2) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;
- 3) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:
 - una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nel caso in oggetto è pari all'1%;
- 4) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%;
- 5) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come



incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 3,252%;

6) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 0,573%;

7) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 8,50%.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando i calcolo come da tabella allegata (all. n° 18), la riduzione a base d'asta risulta pari al 10,67%, conseguentemente il valore a base d'asta è di € 130.422,02 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale nonché i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale di € 2.600,00, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 130.422,02 - € 2.600,00 = € 127.822,02, ed in cifra tonda
€ 128.000,00

Purtroppo anche in questo caso per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

H1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE



Per quanto sopra esposto avremo:

3) Valore di mercato piena proprietà: € 143.400,00

4) Valore a base d'asta piena proprietà: € 128.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- LOTTO n° 2 -

Appartamento per civile abitazione in Cecina (LI), corso Matteotti n° 209, piano primo, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 31, Particella 14, Sub. 4.

1) Continuità delle trascrizioni:

- attuale proprietario Soc. [REDACTED] per acquisto fattone da Fiorella e Giancarlo FIANCHISTI con atto del Notaio Dott. Giovan Battista BIONDI DELLA SDRISCIÀ di Livorno (LI) del 02/09/1985, Rep. 139.097/4.969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il 06/09/1985 al Part. 4.755.

- con atto del Notaio Antonella BUSSETI del 08/10/1997 rep. 8.138, trascritto in data 14/11/97 al particolare 8131 la soc. [REDACTED]

[REDACTED]
con sede in Livorno C.F. [REDACTED] si trasformava in [REDACTED]

[REDACTED]
- con atto del Notaio Antonella BUSSETI del 31/05/95 rep. 1.328, trascritto in data 26/07/95 al Particolare 5768 la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. n°46



Livorno, C.F.: [REDACTED] si trasformava in [REDACTED]

con sede in Livorno C.F. [REDACTED]

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono abusi edilizi meglio descritti nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita

4) Valore di stima del lotto 2 e prezzo base del lotto 2:

Valore di mercato piena proprietà: € 238.000,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 212.100,00

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali: piena proprietà di appartamento per civile abitazione, utilizzato impropriamente come uffici, posto in Comune di Cecina (LI), Corso Mateotti 209, piano primo, posto a sinistra per chi giunge dalle scale.

L'appartamento in parola risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio **31**, Particella n° **14**, Sub. **4**, Cat. **A/10**, classe **2**, Vani **8**, R.C. € **4.090,34**.

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano



state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non risultavano contratti di locazione e/o similari a favore di terzi, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999 .

- LOTTO DUE -

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, utilizzato impropriamente come uffici, posto in Comune di Cecina (LI), Corso Matteotti 209, piano primo, posto a sinistra per chi giunge dalle scale, composto da ingresso, disimpegno, cinque vani, due bagni, due ripostigli e terrazzi. Confini: dall'atto di acquisto risultano i seguenti confini proprietà IM.CO.TUR. SRL, altra unità immobiliare a vano scale, area di Corso Matteotti, area di vicolo S. Antonio, salvo se altri e più precisi confini.



DIRITTI REALI [redacted] con sede in Livorno, Via [redacted]

C.F. [redacted] per la piena proprietà.

pag. n°48



STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato. Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non risultavano contratti di locazione e/o similari a favore di terzi, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita è soggetta normativa IVA.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA: l'immobile non rientra tra quelle categorie per le quali non è possibile richiedere le agevolazioni in questione.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: nonostante le ripetute richieste effettuate all'amministratore del condominio, non ultima quella effettuata a mezzo mail in data 26/09/19 fatta a seguito di rapporti telefonici intercorsi, non è



dato sapere con certezza quale sia il debito condominiale dell'unità immobiliare in esame seguito. Infatti l'amministratore condominiale in data 26/01/18 ha inviato una mail con la quale quantificava tutta una serie di importi suddivisi per unità A/4 e A/5 per un totale di € 9.680, 00 ed un estratto conto sempre suddivisi per unità A/4 e A/5 per un importo totale di € 18.319,69 (all. n° 06), essendo due gli immobili oggetto di esecuzione posti nel condominio si è provveduto a richiedere più volte che le suddette spese venissero attribuite con chiarezza ai rispettivi appartamenti, in quanto con la sola indicazione di A/4 e A/5 non era possibile farlo, purtroppo però tutte le richieste sono rimaste disattese, pertanto non si è in grado di individuare quello che è il debito condominiale per la presente unità immobiliare.

L'amministratore condominiale ha comunicato inoltre l'estratto conto totale della [REDACTED] e che i lavori condominiali già deliberati sono quelli della gestione straordinaria da 9.680 tutt'ora in corso con due rate ancora da scadere come si evince dall'estratto conto, mentre i campanelli+notula per 355 sono già stati eseguiti nell'estate del 2016. Per l'importo di 3.151 sono le spese ordinarie maturate nel 2016 e nel 2017. Altre opere straordinarie al momento in previsione non ce ne sono.

L'importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione



normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

GRAVAMI E SERVITU': dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù, essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

SOMMARIO

- A2)** Descrizione catastale pag. 52;
- B2)** Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 53;
- C2)** Descrizione dei luoghi pag. 56;
- D2)** Descrizione urbanistica pag. 60;
- D.1.2)** Dati per la Procura della Repubblica pag. 63;
- E2)** Descrizione del metodo di stima pag. 64;
- F2)** Stima del bene pag. 64;
- G2)** Valore a base d'asta pag. 67;

pag. n°51



H2) Determinazione del valore del bene pag. 68;

I2) Conclusioni pag. 241;

L2) Elenco degli allegati pag. 241.



A2) DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento in parola risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio **31**, Particella n° **14**, Sub. **4**, Cat. **A/10**, classe **2**, Vani **8**, R.C. **€ 4.090,34**, come da visura catastale in allegato (all. n° **19**), l'intestazione della proprietà è corretta, non è corretta la categoria catastale in quanto dovrebbe essere quella di civile abitazione e cioè A/2, in quanto dalle pratiche edilizie rinvenute (si veda il relativo paragrafo) la destinazione d'uso è di appartamento, pertanto occorrerà effettuare il cambio di destinazione d'uso mediante DOCFA.

Lo stato di fatto risulta non conforme alla planimetria catastale dell'appartamento (all. n° **20**) per quanto segue:

- 1) con riferimento alla planimetria catastale nell'ingresso non è presente la risega ma il vano ha una forma rettangolare, inoltre il vano porta che conduce alla prima stanza a destra risulta ampliato;
- 2) la parete che delimita il primo vano a sinistra dall'ingresso è stata demolita ed è stata sostituita da una parete attrezzata posta a filo parete,



inoltre in detto vano è presente un vano porta che non è riportato nella planimetria catastale;

3) nella stanza posta alla fine dell'ingresso non è riportata una finestra;

4) nel disimpegno che conduce al bagno è stata aperta una porta che conduce al ripostiglio;

5) nel bagno è stata realizzata una piccola porzione di parete al fine di creare un vano porta;

6) nella prima stanza a destra rispetto alla porta di ingresso è presente un ulteriore vano porta che conduce all'appartamento limitrofo sempre di proprietà dell'esecutata.

Quanto sopra potrà essere rettificato, contestualmente al cambio di destinazione d'uso sopra menzionato, mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con la procedura DOCFA, previo regolarizzazione edilizia e rappresentando lo stato così come sanabile, costo stimato per le prestazioni professionali è di € 600,00.

B2) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 23/10/2019, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti sono presenti due relazioni ventennali, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETÀ'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. n°53



Part. 4.755 del 06/09/1985

- Atto del Notaio Dott. Giovan Battista BIONDI DELLA SDRISCIA di Livorno (LI)
del 02/09/1985, Rep. 139.097/4.969 con il quale attuale [REDACTED]

[REDACTED] vendono alla [REDACTED] la piena proprietà di due
appartamenti per civile abitazione posti in Cecina Corso Matteotti 209,
piano primo, identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 31, Particella 14,
Sub. 4 e 6.

Particolare 8131 del 14/11/1997

Atto del Notaio Antonella BUSSETI del 08/10/1997 rep. 8.138, con il quale la

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno O [REDACTED]
trasformava in [REDACTED]

[REDACTED]

Particolare 5768 del 26/07/1995

Atto del Notaio Antonella BUSSETI del 31/05/95 rep. 1.328 con il quale la
società [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno, C.F.: [REDACTED] si
trasformava in [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno [REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI



Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA e contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 31, P.lla n° 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

Part. 664 del 19/01/2018

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro la soc [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 31, P.lla n° 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

ISCRIZIONI

Part. 952 del 25/03/2009

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della BANCA TOSCANA SPA contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quelli posti in Cecina Corso Matteotti 209 piano primo e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Foglio 31, Particella 14, Sub. 4 e 6.



N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

Part. 2072 del 20/10/2014

Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quelli posti in Cecina Corso Matteotti 209 piano primo e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Foglio 31, Particella 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

Part. 2502 del 19/09/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED] sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quelli posti in Cecina Corso Matteotti 209 piano primo e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Foglio 31, Particella 14, Sub. 4 e 6.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa l'indicazione della categoria catastale del sub. 4 per i motivi già spiegati in precedenza.

C2) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 13/03/2018 lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore Geom. Andrea LEMMI ed alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI, effettuava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto di

pag. n°56



procedura, nessuno era presente per la società esecutata quindi l'accesso

è stato consentito dal Custode Giudiziario in quanto in possesso delle chiavi.

L'unità immobiliare in parola è inserita in un fabbricato di remota costruzione

costituito da tre piani fuori terra, la struttura portante ed i tamponamenti esterni sono in muratura, la facciata principale è rifinita ad intonaco

debitamente tinteggiato con presenza di fasce marcapiano in

corrispondenza dei vari piani, il principale sono dotate di cornici decorative,

il tutto in normali condizioni di manutenzione.

Il tetto è a falde con manto di copertura in laterizio, i pluviali e le gronde

sono in rame.

Il condominio ha accesso direttamente dal marciapiede esterno, l'androne

è pavimentato in mattonelle di ceramica, le pareti sono ad intonaco

pitturato, i gradini della prima rampa di scale sono in graniglia mentre le

rampe successive presentano gradini in marmo, i pianerottoli sono

pavimentati anch'essi in marmo, la ringhiera è in ferro con corrimano in

legno, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

Il condominio è dotato di impianto citofonico ma è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento in esame è posto al numero civico 209 di Corso Matteotti,

piano primo.



L'appartamento in questione è posto a sinistra per chi giunge dalle scale, utilizzato impropriamente come uffici, composto da ingresso, disimpegno, cinque vani, due bagni, due ripostigli e terrazzi.

L'appartamento si presenta con pavimenti in mattonelle di ceramica con battiscopa in legno, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i soffitti.

Il bagno principale è completo di tutti i sanitari e di doccia a pavimento, il pavimento è in elementi di ceramica, i rivestimenti che ricoprono le pareti sono in anch'essi in mattonelle di ceramica.

Il secondo bagno è dotato solo di wc e lavandino, i pavimenti ed i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in parte in legno ed in parte in alluminio, le persiane esterne sono anch'esse in parte in legno ed in parte in alluminio, il portoncino di ingresso è in legno con chiusura di sicurezza.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico (sono presenti diverse canaline esterne) ed idrico, l'impianto di riscaldamento è costituito caldaia murale alimentata gas, posta in bagno, i radiatori sono in ghisa, sono presenti inoltre due climatizzatori uno nell'ingresso ed uno nel vano posto alla fine dell'ingresso.

Il tutto si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con gli intonaci in



ASTE GIUDIZIARIE.it

diverse parti fatiscenti e con presenza di alcune zone dove sono presenti segni di infiltrazioni e lesioni sia sulle pareti che sui pavimenti, gli infissi in legno sono molto malmessi, gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionanti, inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Una parte dei terrazzi esterni sul retro sono privi di pavimentazione è presente solamente la guaina bituminosa impermeabilizzante, le ringhiere sono in ferro.

Come già detto quanto sopra descritto si trova in mediocri condizioni di manutenzione ed in gran stato di confusione in quanto l'appartamento era utilizzato come uffici e sono ancora presenti molti materiali tra i quali: personal computers, stampanti, mobilio vario ed arredi per uffici, poltrone e divani, pareti attrezzate, scrivanie, librerie, sedie, telefoni, fax, materiali di cancelleria varia, toner, numerosa documentazioni fiscali e contabili di vari contribuenti.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti di locazione e/o simili per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto (all. n° 05) che a nome dell'esecutato non risultavano registrati di locazione per l'appartamento in questione, al momento del sopralluogo l'appartamento non risultava occupato da alcuno.

Alla presente si allega il verbale di sopralluogo (all. n° 09).

L'appartamento sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 21) ed elaborato grafico sommario (all. n° 22), ha la seguenti superfici:

- superficie interna lorda^{N1} appartamento circa. mq. 207,15;
- superficie netta terrazze circa mq. 17,82;

D2) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalle ricerche effettuate è scaturito che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è di remota costruzione, pertanto non è stato possibile reperire l'originario progetto di costruzione, sono state però rinvenute le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato l'unità

N1 Acronimo SIL, così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 – 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.



immobiliare in esame:

- pratica 11/1952 riguardante il ripristino della facciata principale, rimasta danneggiata dagli eventi bellici, con contestuale realizzazione di terrazzini al piano primo;

- pratica edilizia 182/1985 presentata per modifiche interne da apportarsi ad entrambi gli appartamenti di proprietà dell'esecutata posti al piano primo, in particolare per l'appartamento in questione venivano effettuate semplici modifiche interne oltre la chiusura di una veranda coperta mediante l'apposizione di un infisso e lo spostamento della cucina da un vano ad un altro. Per la pratica in oggetto è stata rilasciata in data 04/11/1985 la concessione edilizia n° 298 (all. n° 15), alla presente si allegano inoltre gli elaborati grafici progettuali (all. n° 16).

Confrontando lo stato di progetto con lo stato attuale è possibile affermare che quest'ultimo risulti non conforme a dette tavole progettuali in quanto il vano porta posto nel disimpegno e che conduce al ripostiglio non è rappresentata negli elaborati progettuali, nel vano posto subito a destra dell'ingresso il vano porta che avrebbe dovuto essere tamponato risulta invece ancora aperto, inoltre è stata creata una ulteriore porta che mette anch'essa in comunicazione le due unità immobiliari, nella stanza posta in angolo tra Corso Matteotti e Vicolo S. Antonio non è presente il tramezzo sul quale poi avrebbe dovuto appoggiarsi un sorta di vetrata, per poter



regolarizzare la situazione occorrerà presentare una pratica di sanatoria per opere già eseguite, con riferimento all'elaborato grafico di cui all'allegato n° 87 per poter ripristinare la situazione occorrerà: tamponare entrambe i vani porta con muratura di mattoni pieni intonacati e pitturati su entrambi i lati, il tutto per separare le due unità immobiliari, il costo stimato in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente per suddetti lavori edili occorrenti per il ripristino e per la pratica di sanatoria comprensiva di oneri comunali è pari ad **€ 4.000,00**

Come è possibile vedere dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica dei lavori ci si riferisce all'unità immobiliare in esame come appartamento per civile abitazione, pertanto l'utilizzo fattone nonché la destinazione catastale quale uffici risulta, rispettivamente, impropria e non corretta, infatti non sono state reperite successive pratiche edilizie che giustificassero il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad uffici.

Si precisa che la conformità è stata considerata solamente sulla base della disposizione degli ambienti in quanto sugli elaborati grafici sono assenti le misure dei vani e degli accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a

pag. n°62



quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatari in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

D.1.2) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Durante il sopralluogo non era presente alcun rappresentante della società esecutata, quindi non è stato possibile assumere informazioni in merito all'epoca di realizzazione delle opere, visto la tipologia dei lavori eseguiti si può desumere che dette opere siano state fatte durante i lavori di ristrutturazione realizzati nel 1985.



E2) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Per quanto concerne questo paragrafo valgono esattamente le medesime considerazioni effettuate nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

F2) STIMA DEL BENE

Anche in questo caso valgono esattamente le medesime considerazioni ed i concetti riportati nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all.to **23**) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili¹⁶ e, opportunamente ragguagliato, è pari a **€ 242.600,00**.

16) Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore nella stima in oggetto è pari al 5,11%.



Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione catastale e comunale quantificate precedentemente per un totale di € 4.600,00, purtroppo per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è pari ad **€ 238.800,00**.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 1.040,00 circa, che non rientra di poco nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona¹³ occorre tenere presente però che nel circondario in esame sono presenti immobili di maggior valore che innalzano la media dei valori e che lo stato manutentivo è indicato come normale mentre l'appartamento oggetto di stima si trova in condizioni mediocri.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali 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

13) Zona omogenea di riferimento Centrale/FASCIA CORSO MATTEOTTI - VIA NAPOLI - VIA FUCINI, codice B2, microzona catastale n°2, fornisce per le abitazioni di tipo civile in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.400,00 e max di €. 1.950,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile al momento della stima).



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.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo."*.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da

pag. n°66



considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq. 233 circa, determina un valore di €. 1.040,00 circa al metro quadro.



G2) VALORE A BASE D'ASTA

Come per i precedenti due capitoli anche in questo caso valgono fedelmente le medesime considerazioni, i concetti ed i dati assunti e riportati nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. n° 24), la riduzione a base d'asta risulta pari al 10,67%, conseguentemente il valore a base d'asta è di € 216.714,95 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale nonché i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale di € 4.600,00, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 216.714,95 - € 4.600,00 = € 212.114,95, ed in cifra tonda

€ 212.100,00

Purtroppo anche in questo caso per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

pag. n°67



H2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto avremo:

3) Valore di mercato piena proprietà: € 238.000,00

4) Valore a base d'asta piena proprietà: € 212.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- LOTTO n° 3 -

Fondo commerciale posto in Comune di Rosignano Marittimo, Via Tito Speri n° 5, piano terreno e seminterrato, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 31, Particella 14, Sub. 4.

1) Continuità delle trascrizioni:

- attuale proprietario [redacted] per acquisto fattone dall [redacted]
[redacted] con atto del Notaio Dott. Guido TREDANO' di Rosignano Marittimo (LI) del 25/11/1982, Rep. 27.387/2.565, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il giorno 01/12/82 al Part. 7409.

- con atto del Notaio Antonella BUSSETI del 08/10/1997 rep. 8.138, trascritto in data 14/11/97 al particolare 8131 la [redacted]

[redacted]
con sede in Livorno C.F. [redacted] si trasformava in [redacted]
[redacted]



- con atto del Notaio Antonella BUSSETI del 31/05/95 rep. 1.328, trascritto in data 26/07/95 al Particolare 5768 la

con sede in

Livorno, C.F.: si trasformava in

con sede in Livorno C.F.

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono abusi edilizi meglio descritti nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita

4) Valore di stima del lotto 3 e prezzo base del lotto 3:

Valore di mercato piena proprietà: € 161.200,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 142.700,00

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali: piena proprietà fondo commerciale, utilizzato impropriamente come uffici, posto in Comune di Rosignano Marittimo (LI), Via Tito Speri 5, piano terreno e seminterrato.

Il fondo in parola risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio **79**, Particella n° **2101**, Sub. **1**, Cat. **C/1**, classe **7**, Mq. **140**, R.C. € **6.341,06**, l'immobile in oggetto è il risultato della fusione dei due originari immobili di proprietà della società esecutata ed identificati al Foglio **79**, Particella n° **2101**, Sub. **1** costituente il fondo commerciale al piano

pag. n°69



terreno e seminterrato, e Foglio **79**, Particella n° **2101**, Sub. **50** costituente il locale garage al piano seminterrato, con istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 (si veda apposito paragrafo) il magazzino del fondo commerciale al piano seminterrato è stato fuso assieme al garage anch'esso al piano seminterrato e ne è stata mutata la destinazione a sala riunioni, a seguito di ciò è stata presentata la relativa variazione catastale con nuova planimetria raffigurante l'intero immobile, **nel fare ciò però è stato omissso di sopprimere il sub. 50 che di fatto non esiste più in quanto fuso con il locale commerciale.**

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° **01**) è scaturito che per l'immobile in parola risultava un contratto di locazione temporaneo registrato in data 22 marzo 2017 al numero 2119 serie 3T a favore di Antola e Borella SNC con decorrenza 22 marzo 2017 e fino al 02 luglio 2017 per un canone annuo di € 1.667,00.



Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999 .

- LOTTO TRE -

Piena proprietà di fondo commerciale, utilizzato impropriamente come uffici, posto in Comune di Rosignano Marittimo (LI), Via Tito Speri 5, piano terreno e seminterrato comunicanti mediante scala interna, composto al piano terreno da piccola loggia, ingresso, disimpegno, quattro vani, antibagno e bagno, al piano seminterrato una ampia sala riunioni ed un locale di sgombero. Confini: dall'atto di acquisto per il fondo al piano terreno i risultano i seguenti confini: proprietà [REDACTED] residua proprietà [REDACTED] e corte comune su più lati, salvo se atri e più precisi confini.

-----  -----

DIRITTI REALI [REDACTED] con sede in Livorno, Via Grotta delle Fate 41, C.F. [REDACTED] per la piena proprietà.

STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato. Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. n°71



(all. n° 01) è scaturito che per l'immobile in parola risultava un contratto di locazione temporaneo registrato in data 22 marzo 2017 al numero 2119 serie 3T a favore di [REDACTED] in decorrenza 22 marzo 2017 e fino al 02 luglio 2017 per un canone annuo di € 1.667,00.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita è soggetta normativa IVA.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA: trattasi di immobile commerciale.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: a seguito di richiesta effettuata dallo scrivente (all. n° 24A) in data 13/06/18 l'amministratore condominiale comunicava a mezzo mail (all. n° 24B) che sono stati deliberati dei lavori

pag. n°72



straordinari a causa della caduta di alcune parti di cemento armato ma non ancora quantificati, e che le spese inerenti gli ultimi due anni di gestione, compreso il preventivo 2018, risultano pari ad € 6.957,10; le restanti € 2.345,16 sono relativi alle gestioni precedenti.

GRAVAMI E SERVITU': dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù ad eccezione di un atto di vincolo di destinazione assunto nei confronti del Comune di Rosignano Marittimo rogato dal Notaio REDANO' di Rosignano Marittimo in data 05/12/1979 rep. 18177, trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 29/12/79 al particolare 7837, con il quale la società costruttrice del compendio dove sono inseriti i beni oggetto di procedura si impegnava a mantenere in via permanente la destinazione d'uso a magazzino e parcheggi dei locali posti al seminterrato e di pertinenza dei fondi commerciali.

Sempre nell'atto di acquisto è riportato che la società venditrice si riservava per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di affiggere insegne anche luminose e cartelli pubblicitari su muri comuni senza essere obbligata a richiedere autorizzazioni ai condomini e corrispondere indennità di sorta ai medesimi.

Oltre a ciò l'unità immobiliare in esame essendo all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di /proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere

pag. n°73



installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.



SOMMARIO

- A3)** Descrizione catastale pag. 74;
- B3)** Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 76;
- C3)** Descrizione dei luoghi pag. 81;
- D3)** Descrizione urbanistica pag. 84;
- D.1.3)** Dati per la Procura della Repubblica pag. 89;
- E3)** Descrizione del metodo di stima pag. 89;
- F3)** Stima del bene pag. 89;
- G3)** Valore a base d'asta pag. 96;
- H3)** Determinazione del valore del bene pag. 96;
- I3)** Conclusioni pag. 241;
- L3)** Elenco degli allegati pag. 241.



A3) DESCRIZIONE CATASTALE



L'appartamento in parola risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio **79**, Particella n° **2101**, Sub. **1**, Cat. **C/1**, classe **7**, Mq. **140**, R.C. **€ 6.341,06**, come da visura catastale in allegato (all. n° **25**), l' intestazione della proprietà è corretta, si fa presente che non è presente in visura la variazione 5580A del 27/08/1986 presentata, con tanto di nuova planimetria, a seguito della fusione dei due originari immobili di proprietà della società eseguita ed identificati al Foglio **79**, Particella n° **2101**, Sub. **1** costituente il fondo commerciale al piano terreno e seminterrato, e Foglio **79**, Particella n° **2101**, Sub. **50** costituente il locale garage al piano seminterrato, **oltre a ciò nel predisporre tale variazione è stato però omissso di sopprimere il sub. 50 (locale garage) che di fatto non esiste più in quanto fuso con il locale commerciale ma che invece, erroneamente, risulta sempre censito.**

Lo stato di fatto risulta non conforme alla planimetria catastale del fondo (all. n° **26**) per quanto segue:

- 1) non sono rappresentate le suddivisioni interne presenti al piano terra;
- 2) al piano seminterrato è stato modificato il ripostiglio adiacente alle scale, inoltre nella planimetria catastale il seminterrato risulta non correttamente rappresentato graficamente, piegatura di un lato e finestra sul retro rappresentata come separata anziché continua.



3) nella planimetria catastale come destinazione d'uso del piano terreno è erroneamente indicato ufficio anziché fondo commerciale.

Quanto sopra potrà essere rettificato, contestualmente al cambio di destinazione d'uso sopra menzionato, mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con la procedura DOCFA, previo regolarizzazione edilizia e rappresentando lo stato così come sanabile, oltre a ciò occorrerà fare istanza di evasione completa della variazione 5580A del 27/08/1986, costo stimato per le prestazioni professionali è di circa € 800,00.

Riepilogando i dati catastali sono riferiti ad una planimetria agli atti che individua planimetricamente in modo corretto il bene in oggetto, i dati censuari della visura però non sono corretti in quanto non risulta evasa la variazione relativa all'avvenuta fusione dei beni.

Per quanto concerne l'originario garage individuato, anche nel pignoramento, al Foglio **79**, Particella n° **2101**, Sub. **50** lo stesso non esiste più in quanto fuso con il fondo commerciale e quindi costituente un'unica unità immobiliare con esso.

B3) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 23/10/2019, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti sono presenti due relazioni notarili ventennali, è scaturito quanto segue:

pag. n°76



TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Part. 7409 del 01/12/82

- Atto del Notaio Dott. Guido TREDANO' di Rosignano Marittimo (LI) del 25/11/1982, Rep. 27.387/2.565 con il quale la società [REDAZIONE] vendeva alla [REDAZIONE] due porzioni immobiliari di recente costruzione poste nel fabbricato posto tra le Vie C. MENOTTI e T. SPERI, più precisamente: fondo commerciale al piano terreno con il n° interno 43, con accesso da via SPERI 3, composto da un vano e servizi e sottostante vano magazzini al piano seminterrato, locale autorimessa al piano seminterrato con il numero interno 50. Gli immobili non risultavano ancora censiti al NCEU ma erano stati denunciati al competente ufficio catastale con schede registrate il 25/01/82 al n. 258 (fondo e magazzino) e n. 265 (garage), nell'atto veniva inoltre precisato che era presente un atto di vincolo di destinazione assunto nei confronti del Comune di Rosignano Marittimo rogato dal Notaio REDANO' di Rosignano Marittimo in data 05/12/1979 rep. 18177, trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 29/12/79 al particolare 7837, con il quale la società costruttrice del compendio dove sono inseriti i beni oggetto di procedura si impegnava a mantenere in via permanente la destinazione d'uso a magazzino e parcheggi dei locali posti al seminterrato e di pertinenza dei fondi commerciali.



Sempre nell'atto è riportato che la società venditrice si riservava per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di affiggere insegne anche luminose e cartelli pubblicitari su muri comuni senza essere obbligata a richiedere autorizzazioni ai condomini e corrispondere indennità di sorta ai medesimi.

Particolare 8131 del 14/11/1997

Atto del Notaio Antonella BUSSETI del 08/10/1997 rep. 8.138, con il quale la soc. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno C.F. [REDACTED]
trasformava in [REDACTED]
[REDACTED]

Particolare 5768 del 26/07/1995

Atto del Notaio Antonella BUSSETI del 31/05/95 rep. 1.328 con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno, C.F.: [REDACTED] si
trasformava in [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Livorno C.F.:
[REDACTED]

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]
[REDACTED] e contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati

pag. n°78



immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 79, P.IIa n° 2101, Sub. 1 e 50.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa nell'indicare il garage relativo al sub. 50 per i motivi già spigati in precedenza nel paragrafo relativo ai dati catastali delle unità immobiliari.

Part. 664 del 19/01/2018

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 79, P.IIa n° 2101, Sub. 1 e 50.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa nell'indicare il garage relativo al sub. 50 per i motivi già spigati in precedenza nel paragrafo relativo ai dati catastali delle unità immobiliari.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Part. 1.312 del 02/04/2008

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED] contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 79, Particella 2101, Sub. 1 e 50.



N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa nell'indicare il garage relativo al sub. 50 per i motivi già spigati in precedenza nel paragrafo relativo ai dati catastali delle unità immobiliari.

Part. 952 del 26/03/2009

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED] contro la [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quello censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 79, Particella 2101, Sub. 1.

N.B.: per la formalità di cui sopra vedere gli argomenti già spigati in precedenza nel paragrafo relativo ai dati catastali delle unità immobiliari riguardo alla fusione delle unità immobiliari.

Part. 2072 del 20/10/2014

Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro la soc.

[REDACTED] sulla piena proprietà di vari immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 79, Particella 2101, Sub. 1 e 50.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa nell'indicare il sub. 50 per i motivi già spigati in precedenza nel paragrafo relativo ai dati catastali delle unità immobiliari.



Part. 2502 del 19/09/2016

Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro la soc.

[REDACTED] la piena proprietà di

vari immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 79, Particella 2101, Sub. 1 e 50.

N.B.: la formalità di cui sopra è imprecisa nell'indicare il sub. 50 per i motivi già spigati in precedenza nel paragrafo relativo ai dati catastali delle unità immobiliari.



C3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 13/03/2018 lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore Geom. Andrea LEMMI ed alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI, effettuava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto di procedura, nessuno era presente per la società esecutata quindi l'accesso è stato consentito dal Custode Giudiziario in quanto in possesso delle chiavi.

L'unità immobiliare in parola è inserita in un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra ed uno seminterrato raggiungibile anche mediante rampa esterna, la struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti esterni sono in muratura rifinita ad intonaco debitamente tinteggiato, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

La copertura è piana con pluviali esterni.



L'unità immobiliare in esame è posto al numero civico 5 di Via Tito Speri, piano terreno e seminterrato, l'accesso avviene direttamente dal marciapiede esterno, utilizzato impropriamente come uffici, composto al piano terreno da piccola loggia, ingresso, disimpegno, quattro vani, antibagno e bagno, scala interna dalla quale si raggiunge il piano seminterrato dove si trovano u'ampia sala riunioni ed un locale di sgombero. Il fondo si presenta con pavimenti in mattonelle di ceramica con battiscopa in legno, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i soffitti, i divisori che costituiscono le varie stanze in cui è suddiviso il piano terreno sono con struttura portante in alluminio e pannelli tipo formica e vetro nella parte alta.

Nel bagno sono presenti il wc ed il lavandino, il pavimento è in elementi di ceramica, i rivestimenti che ricoprono le pareti sono in anch'essi in mattonelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre quelle delle pareti attrezzate sono in alluminio, le finestre sono in alluminio, il portoncino di ingresso è in alluminio con inserti in vetro e con cancellino in ferro di sicurezza.

La scala che conduce al piano seminterrato presenta gradini in marmo, al piano in questione la pavimentazione è in parte in mattonelle di ceramica ed in parte in moquette, le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco



debitamente tinteggiato, è possibile accedere direttamente all'esterno mediante porta in ferro la stessa è ricavata all'interno di un più ampio infisso posto a tamponare il vano che in origine doveva essere carrabile, la pavimentazione della corsia carrabile al piano seminterrato è in elementi di ceramica mentre quella della rampa di accesso è in mattonelle di cls.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico (sono presenti diverse canaline esterne e cavi volanti) ed idrico.

Il tutto, nonostante le finiture vetuste, si trova in pressoché normali condizioni di manutenzione, gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionati, inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile regnava un po' di confusione in quanto essendo stati utilizzati come uffici erano ancora presenti molti materiali tra i quali: personal computers, stampanti, mobilio vario ed arredi per uffici, poltrone e divani, pareti attrezzate, scrivanie,



librerie, sedie, casseforti, telefoni, fax, materiali di cancelleria varia, toner, numerosa documentazioni fiscali e contabili di vari contribuenti.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola risultava un contratto di locazione temporaneo registrato in data 22 marzo 2017 al numero 2119 serie 3T a favore di Antola e Borella SNC con decorrenza 22 marzo 2017 e fino al 02 luglio 2017 per un canone annuo di € 1.667,00, al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava non occupata.

Alla presente si allega il verbale di sopralluogo (all. n° 27).

L'appartamento sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 28) ed elaborato grafico sommario (all. n° 29), ha la seguenti superfici:

- superficie interna lorda^{N1} piano terreno. mq. 87,75;
- superficie interna lorda piano seminterrato circa mq. 135,47;
- superficie loggia circa mq. 5,71.

D3) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

N1 Acronimo SIL, così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 – 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.



Dalle ricerche effettuate è scaturito che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stato costruito in virtù del permesso di costruzione n° 273 del 03/09/1973 (all. n° **30**) e successive varianti tra le quali quella presentata in data 26/08/1981 e assunta al protocollo 10750, presentata per modifiche interne ai piani seminterrato, terreno, quarto e approvata nella seduta della commissione edilizia del 19/11/1981, in data 31/12/1981 il Comune di Rosignano Marittimo ha rilasciato il certificato di abitabilità (all. n° **31**).

In data 31/05/1986 al protocollo 13364 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 (all. n° **32**) per modifiche al piano seminterrato consistenti in piccolo ampliamento, fusione tra locale garage e magazzino e contestuale cambio di destinazione d'uso a sala riunioni, modifiche delle aperture esterne, modifiche interne al bagno al piano terreno e delle scale e del ripostiglio al piano seminterrato.

Gli elaborati grafici della presente pratica edilizia contengono una imprecisione relativa all'indicazione della destinazione d'uso del piano terreno, infatti nella tavola relativa allo stato di diritto viene indicato come ufficio anziché fondo commerciale che risulta essere la destinazione originaria autorizzata con la concessione edilizia 273/73 e successive varianti, pertanto visto che il cambio di destinazione d'uso viene espressamente richiesto solamente per il piano seminterrato e che il piano terra, ad

pag. n°85



eccezione di piccole modifiche al bagno, non è coinvolto nel mutamento di destinazione d'uso ne consegue che il piano terra è da considerarsi a tutti gli effetti quale fondo commerciale.

Per il condono in oggetto non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, dai colloqui effettuati con i competenti tecnici comunali è scaturito che al momento attuale il condono dal punto di vista tecnico risulta definibile (si precisa però che il piano terra manterrà la destinazione d'uso a fondo commerciale così come meglio specificato in precedenza), occorre però effettuare una richiesta di svincolo al fine di liberare l'unità immobiliare in esame dall'atto d'obbligo che vi grava e che riguarda di vincolo di destinazione assunto nei confronti del Comune di Rosignano Marittimo rogato dal Notaio REDANO' di Rosignano Marittimo in data 05/12/1979 rep. 18177, trascritto presso la Conservatoria di Livorno il 29/12/79 al particolare 7837, con il quale la società costruttrice del compendio dove sono inseriti i beni oggetto di procedura si impegnavano a mantenere in via permanente la destinazione d'uso a magazzino e parcheggi dei locali posti al seminterrato e di pertinenza dei fondi commerciali, per fare ciò occorre anche un atto notarile.

La richiesta di svincolo è necessaria in quanto l'istanza di condono edilizio riguarda per l'appunto il cambio di destinazione d'uso dei locali al seminterrato gravati dall'atto d'obbligo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. n°86



Il costo stimato in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente per le spese tecniche e per l'atto notarile di svincolo è pari a circa **€ 3.000,00**.

La pratica edilizia successiva è quella contraddistinta con il n° 715/2016 (all. n° **33**) ed inerente l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT n° 65/2014, approvata con permesso di costruire in sanatoria n° 89 del 21/02/2017 (all. n° **34**), la pratica in questione riguarda la sanatoria di opere realizzate nei locali al piano seminterrato tra i quali anche la porzione di immobile di proprietà dell'esecutata.

Dal confronto tra lo stato rappresentato nelle tavole progettuali delle sopra citate pratiche edilizie con lo stato attuale è possibile riscontrare alcune difformità che di seguito si elencano:

- rispetto alla concessione originaria e successive varianti nonché il condono edilizio del 1985 al piano terreno sono state realizzate delle suddivisioni interne mediante pareti divisorie tipo "uffici", inoltre la finestra prospiciente via Menotti è stata modificata come posizionamento e come dimensioni (è stata realizzata una finestra unica anziché due finestre separate);
- al piano seminterrato è stata realizzata una apertura in corrispondenza del pianerottolo al piano seminterrato per dare luce al retrostante ripostiglio;
- al piano seminterrato sono presenti alcune piccole differenze tra le misure degli elaborati grafici e quelle riscontrate sul posto che però rientrano nella tolleranza prevista dal vigente regolamento edilizio.



Quanto sopra esposto potrà essere regolarizzato, previo definizione del condono edilizio del 1985 già esposto in precedenza, mediante una sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT n° 65/2014 da presentarsi previo richiesta di deroga alla competente ASL per la dimensione del corridoio interno al piano terra che risulta inferiore ai 120 cm. Indicati nel regolamento edilizio.

Il costo stimato in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente per le spese tecniche, diritti comunali e sanzioni è pari a circa **€ 4.000,00**.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatari in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.



D.1.3) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Durante il sopralluogo non era presente alcun rappresentante della società esecutata, quindi non è stato possibile assumere informazioni in merito all'epoca di realizzazione delle opere, visto la tipologia dei lavori eseguiti e la documentazione comunale si può solamente desumere che le opere realizzate al piano terreno siano state fatte successivamente al 1985 (anno dell'istanza di condono), mentre le opere al piano seminterrato possono essere state realizzate successivamente al luglio 2016 periodo in cui è stata presentata l'attestazione di conformità in sanatoria in quanto negli elaborati grafici non è rappresentata l'apertura in prossimità del pianerottolo al piano seminterrato.

E3) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Per quanto concerne questo paragrafo valgono esattamente le medesime considerazioni ed i concetti espressi nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

F3) STIMA DEL BENE

Anche in questo caso valgono esattamente le medesime considerazioni ed i concetti riportati nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.



Pure per questo lotto lo scrivente ha ritenuto di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A., i concetti sono gli stessi già espressi in precedenza, solamente che per l'immobile in questione non sono stati rinvenuti atti di compravendita che abbiano interessato immobili simili, pertanto sono state eseguite con l'ausilio di ricerche on-line su siti accreditati cercando di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi delle offerte di vendita, quest'ultime saranno opportunamente ridotte, non essendo transazioni avvenute, considerando uno sconto pari al 15% che quello utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per l'elaborazione della banca dati relativa all'OMI.

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli avendo rinvenuto due offerte di vendita dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle zone limitrofe del subject e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*) sono:

- la superficie;
- gli accessori e pertinenze;
- lo stato di conservazione;
- il livello di piano.



Comparabile A

offerta di vendita reperita su *trovacasa.net* riferimento annuncio TC-39324076, fondo commerciale in Rosignano Solvay, piano terra, composto da tre vani comunicanti, antibagno e bagno, mq. 104,00, prezzo richiesto € 130.000,00.

Comparabile B

offerta di vendita reperita su *trova casa.net* riferimento annuncio TC-40220482, locale commerciale in Rosignano Solvay, piano terreno rialzato composto da un unico grande vano, bagno con antibagno e scala di collegamento con il piano seminterrato, al piano seminterrato locale magazzino/deposito con tre finestre e d ingresso indipendente. Mq 130, prezzo richiesto € 180.000,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle allegate):

- **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di offerte di vendita non è stata considerata.
- **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per quanto riguarda



le superficie dell'immobile in esame la Superficie Esterna Lorda è stata calcolata ragguagliando la superficie interna lorda in quanto non è stato possibile misurare la spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile¹⁵ individuabile nella tabella allegata.

- **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 300 €/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, così come descritto e rappresentato nelle fotografie allegate alle offerte di vendita, a quello del subjects, lo stesso è stato individuato come appena sufficiente;

- **Livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto

15) Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare - Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti - Dario Flaccovio Editore)



al prezzo rilevato. Nel caso in esame si è ritenuto equo un incremento del valore, pari al 0,50%, per ogni piano crescente;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale si esprime in percentuale;

- **Servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all. n° 35) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili¹⁶ e, opportunamente ragguagliato, è pari a € 176.000,00.

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione catastale, comunale e debito

16) Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore nella stima in oggetto è pari al 4,09%.



condominiale quantificate precedentemente per un totale di € 14.757,10, pertanto:

€ 176.000,00 - € 14.757,10 = € 161.242,90, ed in cifra tonda **€ 161.200,00.**

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 839,00 circa, che non rientra nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona¹⁴ occorre tenere presente però che nel circondario in esame sono presenti immobili di maggior valore e che non presentano le problematiche edilizie che invece ha l'immobile in esame, oltre a ciò lo stato manutentivo è indicato come normale mentre l'appartamento oggetto di stima si trova in condizioni appena sufficienti.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali 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

14) Zona omogenea di riferimento Semicentrale/FRAZIONE SOLVAY E LOC. MORELLINE - SOPRA SS. AURELIA CALETTA, codice C2, microzona catastale n°0, fornisce per i negozi in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.250,00 e max di €. 1.550,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile al momento della stima).



ASTE GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo."*.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27

pag. n°95



giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132
e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale
(superficie lorda con le pertinenze opportunamente ragguagliate)
indicativamente di mq. 192,12 circa, determina un valore di €. 839,00 circa
al metro quadro.



G3) VALORE A BASE D'ASTA

Come per i precedenti due capitoli anche in questo caso valgono
fedelmente le medesime considerazioni, i concetti ed i dati assunti e riportati
nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più
completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. n° 36), la riduzione a
base d'asta risulta pari al 11,09%, conseguentemente il valore a base d'asta
è di € 156.485,79 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la
regolarizzazione catastale nonché i costi di ripristino quantificati
precedentemente, per un totale di € 14.757,10, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 156.485,79 - € 14.757,10 = € 141.728,69, ed in cifra tonda

€ 142.700,00

H3) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto avremo:

3) Valore di mercato piena proprietà:

€ 161.200,00

pag. n°96



4) Valore a base d'asta piena proprietà:

€ 142.700,00



- LOTTO n° 4 -

Unità immobiliare ad uso uffici posta in Comune di Livorno, Via Grotta delle Fate 41, piano primo, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. 633.

1) Continuità delle trascrizioni: la società esecutata è divenuta proprietaria in virtù dei seguenti atti

- il compendio in cui sono inseriti i beni oggetto di esecuzione erano originariamente di proprietà dell'██████████ per acquisto fattone dalla ██████████ con atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548, trascritto in data 21/02/95 al particolare 1661;
- con atto ai rogiti del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 9138 la ██████████ con sede in Roma vendeva i beni in oggetto alla ██████████ con sede in Livorno;
- con atto ai rogiti del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 10.096 e successivo atto a rettifica del medesimo notaio del 21/07/99 rep. 31.840 e trascritto in data 21/07/99 al



particolare 7502, [REDACTED] vendeva la complessiva quota di 654/1000 a:

> [REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;

> [REDACTED] per 361/1000;

> [REDACTED] per 26/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

> [REDACTED] con sede in Livorno per 53/1000;

> [REDACTED] con sede in Livorno per 48/1000;

> [REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

> [REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

- con atto Notaio MARIO MICCOLI del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data 05/01/01/ al particolare 127, [REDACTED] ndeva la quota di 10,29/1000 dei beni in esame a [REDACTED]

- con atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, trascritto il 18/02/02 al particolare 1643 e successivo atto a rettifica del medesimo Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in data 04/12/13 al particolare 10.388, [REDACTED] vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in oggetto a [REDACTED] con sede in

Livorno;



- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 trascritto il
giorno 05/06/03 al particolare 5542 la

vendeva la quota di 16/1000 dei beni in oggetto

con sede in Livorno;

- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 trascritto il giorno
20/09/06 al particolare 11.476, la soc

vendevano la quota
di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154, trascritto in
data 19/05/06 al particolare 6.614 la soc
vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in parola alla

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416, trascritto in
data 11/07/06 al particolare 9037 vendeva la propria
quota di 10,29/1000 ad

- con atto di divisione tra la



di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, trascritto a Livorno il 15/01/2007 al particolare 509 (successivamente rettificato con atto sempre ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep. 48.739, trascritto in data 04/12/2013 al particolare 10389) e con il quale la società esecutata diveniva proprietaria dei beni oggetto della presente procedura (piena proprietà degli uffici ai piani 1, 2, 3, 4 e 5 e quota di 361/1000 rispettivamente di un'area urbana e della cabina elettrica)

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono abusi edilizi meglio descritti nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita

4) Valore di stima del lotto 4 e prezzo base del lotto 4:

Valore di mercato piena proprietà: € 569.000,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 505.100,00

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali: piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano primo raggiungibile sia mediante ascensore che con scale esterne, costituita da due uffici, due disimpegni, due ripostigli e due blocchi di servizi igienici, due piccole logge in corrispondenza dell'arrivo delle rampe di scale esterne e ampia corte esterna, il tutto censito al

pag. n°100

