

dei bagni e del vano antistante l'entrata in corrispondenza dei lucernari, dette infiltrazioni hanno danneggiato i soffitti ed in alcuni punti anche le pareti, da segnalare inoltre che l'ufficio posto in angolo al di sopra dell'ascensore a causa di una finestra aperta è stato colonizzato dai piccioni e si trova in una situazione igienica pessima con presenza di carcasse di piccioni e guano, inoltre buona parte del controsoffitto della stanza è crollato.

Gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionati, inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti (si presume che siano presenti in quanto a seguito della ristrutturazione dell'intero compendio è stata presentata l'attestazione di abitabilità che implica anche il deposito delle certificazioni 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 erano ancora presenti molti materiali gettati alla rinfusa 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 non risultavano contratti di affitto a  
terzi.

Alla presente si allega il verbale di sopralluogo (all. n° 45).

L'unità immobiliare sopra descritta, meglio visibile negli allegati rilievo  
fotografico (all. n° 70) ed elaborato grafico sommario (all. n° 71), ha la  
seguenti superfici:

- superficie esterna lorda<sup>N1</sup> circa mq. 479,62.

#### **D7) DESCRIZIONE URBANISTICA**

L'unità immobiliare del presente lotto ha la medesima storia  
edilizio/urbanistica di quella relativa al lotto 4, pertanto la cronologia delle  
pratiche edilizie nonché i riferimenti degli allegati sono quelli già riportati  
nell'equivalente paragrafo del lotto 4 ed al quale si rimanda per una più  
completa lettura.

Dal confronto tra lo stato rappresentato nelle tavole progettuali della  
variante finale con lo stato attuale e possibile riscontrare alcune difformità

che di seguito si elencano:

<sup>N1</sup> Acronimo SEL, così definita dal CVI 4ª edizione come "l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il  
perimetro estemo del muro perimetrale estemo per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad  
un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento". Nel caso in questione non essendo stato  
possibile misurare gli spessori delle murature a confine con le altre unità immobiliare la SEL è stata  
calcolata ragguagliando la Superficie Interna Lorda.



- vi sono delle piccole differenze tra le misure dei vani indicate nei grafici di variante e lo stato rilevato, dette differenze però rientrano nella tolleranza prevista dalla vigente normativa;

- nell'ufficio in cui è presente la finestra a punta e sporgente rispetto al filo della facciata non è rispettato, seppur di poco, il rapporto di aereazione pari ad 1/8 della superficie della stanza, infatti le attuali finestre possono coprire una stanza sino a mq 38,51 circa contro i mq. 41,39 dell'ufficio in parola, purtroppo la situazione non risulta sanabile pertanto, con riferimento all'allegato n° 90, per ovviare a quanto rilevato occorrerà procedere a ridurre la superficie della stanza in modo da rientrare nel limite previsto, per fare ciò sarebbe sufficiente realizzare un piccolo disimpegno in corrispondenza della porta di ingresso con pareti in cartongesso opportunamente intonacate e pitturate su entrambi i lati, compreso la fornitura e posa in opera di porta, per i lavori sopra descritti si stima, in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente, un costo a corpo pari ad € 800,00 oltre ad € 1.500,00 per oneri professionali per la pratica comunale,

- la medesima problematica si riscontra nella stanza posta di fronte all'entrata principale dell'unità immobiliare, allo stato attuale la stessa risulta un unico ampio vano di circa mq. 54,57, la finestra presente però consente un rapporto aereo-illuminante fino a mq. 38,89, anche in questo caso la situazione non risulta sanabile pertanto occorrerà ripristinare la situazione



come da progetto, pertanto con riferimento all'allegato n° 90 occorrerà realizzare un divisorio in cartongesso, opportunamente intonacato e pitturato su entrambi i lati, sul prolungamento della parete dell'ufficio sottostante, compreso la fornitura e posa in opera di parta, in modo da ottenere due ambienti (come da progetto comunale) di cui un ufficio con la finestra ed un disimpegno, per i lavori sopra descritti si stima, in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente, un costo a corpo pari ad € 1.000,00.

Si ritiene opportuno far presente che il vano attualmente indicato come archivio è tale in quanto la sua superficie finestrata, seppur di poco, risulta inferiore al minimo consentito per gli uffici pertanto non può essere considerato come vano "abitabile" ma come accessorio.

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.1.7) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA**

Durante il primo sopralluogo effettuato il rappresentante della società esecutata ha dichiarato che lo stato planimetrico degli immobili era il medesimo sin da quando erano stati acquistati dalla società [REDACTED] pertanto visto la tipologia dei lavori eseguiti e la documentazione comunale si può solamente desumere che, per quanto riguarda gli infissi che non garantiscono il corretto rapporto di aereazione/illuminazione, in fase di realizzazione del complesso (anno 2006) siano stati posti in opera degli infissi con dimensioni più piccole rispetto a quelle previste, per quanto concerne invece la rimozione della parete dell'ufficio la stessa potrebbe essere stata realizzata nel lasso di tempo intercorso tra il 2006 (anno di chiusura dei lavori) ed il 2017 (anno del pignoramento).

**E7) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Per quanto concerne questo paragrafo valgono fedelmente 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.



## **F7) STIMA DEL BENE**

Lo scrivente ha provato ad effettuare le ricerche di beni comparabili per poter stimare l'immobile in oggetto con il metodo del MCA, ma la tipologia di immobile, la superficie molto estesa dello stesso, il fatto di essere inserito in una zona dove dal punto di vista commerciale gli uffici non hanno un mercato molto attivo, sono elementi che non hanno favorito la ricerca di vendite e/o offerte di vendita, infatti non sono è reperito alcun dato utile ad effettuare una stima con il MCA.

Per poter procedere alla valutazione del bene e ritenendo che una stima per confronto possa dare maggiore garanzie, avendo deciso di scartare il metodo a costo in quando questo oggi incontra qualche resistenza nel mondo finanziario che non vede con favore una stima che si basi esclusivamente sul procedimento a costo, tanto che la B.C.E. nel fornire linee guida per le banche sui crediti deteriorati, al capitolo 7 - Metodologia di valutazione, punto 7.4.1 - Approccio generale scrive *"In generale, non andrebbero utilizzate valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione attualizzato."*, lo scrivente ha cercato dati tra le offerte immobiliari anche al di fuori dell'ambito comunale andando a cercare offerte di vendita in vari comuni della Toscana.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa



sia dagli IVS34 che dalla norma UNI 11612:201535; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi asking price (offerte di vendita) non per una determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima con un MCA, ma per giungere ad una definizione di un valore monoparametrico che però è stato già omogeneizzato con le caratteristiche non superficiali dell'immobile preso a confronto con quello di riferimento.

Infatti, anche se i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in special modo quelle superficiali, elementi fondamentali per giungere ad un risultato affidabile, l'utilizzo di queste offerte applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire un valore monoparametrico che, per le varie iterazioni dei dati, ha in sé un gradiente di errore più limitato e comunque sempre interno alla tolleranza stimale.

Come detto, tali offerte, ricavate attraverso un'indagine nei siti specializzati (immobiliare.it; casa.it; idealista.it, ecc.), sono state opportunamente modificate attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio applicato (verificabile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma o

<sup>34</sup> IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.”

<sup>35</sup> UNI 11612:2015 - punto 4.1 - Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);



statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate) in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di manutenzione (ricavabile dalla descrizione degli immobili offerti e dalle fotografie inserite nell'annuncio), del numero dei servizi igienici presenti, degli impianti nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare prezzi di immobili in zone diverse e determinando la differenza tra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sui listini immobiliari).

I prezzi offerti così modificati sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione<sup>36</sup> dei dati, svolta con il criterio dei minimi quadrati; la verifica di tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la devianza spiegata (variabilità dei dati, interessando i dati stimati e la media dei dati osservati) e la devianza residua (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto, cioè tra il dato osservato e quello stimato con la retta di regressione), che viene definito indice di determinazione R<sup>2</sup>.

Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto (tutti i punti osservati coincidono con la

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



retta di regressione); in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95.

Una volta superata la verifica<sup>37</sup>, si è proceduto al calcolo delle variabili  $b_0$  e  $b_1$ , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando  $x = 0$ ) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (prezzo al metro quadro).

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

$$y = b_1 + b_0 * x$$

dove  $x$  è la superficie del subject.

Andando infine a mediare il risultato ottenuto con la ricerca remota (dati medi degli annunci utilizzati per la regressione) e con il criterio dei minimi quadrati, si è ottenuto il valore a metro quadro di superficie commerciale<sup>38</sup>, che nel caso è di €. 879,07, ed un valore finale dell'immobile, opportunamente ragguagliato par ad €. 422.000,00, come da specifica tabella che si allega (ved. all. n° 72).

Ala valore come sopra determinato dovrà essere ridotto della somma necessaria alla regolarizzazione catastale ed edilizia precedentemente stimate per un totale di € 3.900,00, pertanto avremo:

<sup>37</sup> I dati acquisiti hanno portato a determinare un  $R_2$  di 0,98

<sup>38</sup> Data dalla somma della superficie principale con quella delle superfici secondarie rapportate secondo il proprio indice mercantile



€ 422.000,00 - € 3.900,00 = € 418.100,00.

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

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 871,73 circa, per confrontarla ai valori riportati dall'OMI occorrerà prendere come riferimento la zona confinante con quella nella quale ricadono i beni oggetto di esecuzione in quanto per questa zona non sono presenti gli uffici, quindi per poter effettuare un raffronto non resta che prendere come riferimento la zona immediatamente adiacente dove sono presenti i valori riferiti agli uffici, effettuando il raffronto si constata che non rientra nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona<sup>39</sup> occorre tenere presente però che la zona non è prettamente quella di riferimento inoltre la tipologia degli uffici in esame è particolare mentre quelli presenti nella zona usata come raffronto sono di taglio molto più "normale".

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

<sup>39</sup>Zona omogenea di riferimento Periferica/PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE, codice D8, microzona catastale n°0, fornisce per gli uffici in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €, 1.500,00 e max di €. 1.950,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile al momento della stima).



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 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 indicativamente di mq. 479,62 circa, determina un valore di €. 871,73 circa al metro quadro.



#### **G7) 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° **73**), la riduzione a base d'asta risulta pari al 11,07%, conseguentemente il valore a base d'asta è di € 375.285,67 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale nonché i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale di € 3.900,00, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 375.285,67 - € 3.900,00 = € 371.385,67, ed in cifra tonda € 371.400,00.



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

**H7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

Per quanto sopra esposto avremo:

- 3) Valore di mercato piena proprietà: € 418.100,00  
4) Valore a base d'asta piena proprietà: € 371.400,00



**- LOTTO n° 8 -**

Unità immobiliare ad uso uffici posta in Comune di Livorno, Via Grotta delle Fate 41, piano quinto, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. 639.

**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 della [REDACTED] per acquisto fattone dalla

[REDACTED] 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 [REDACTED] con sede in



Roma vendeva i beni in oggetto alla [redacted] 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, la [redacted] vendeva 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, la [REDACTED] vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in oggetto alla [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 [REDACTED] vendeva la quota di 16/1000 dei beni in oggetto alla [REDACTED] 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 [REDACTED] vendevano la quota di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla [REDACTED]

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

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416, trascritto in data 11/07/06 al particolare 903, [REDACTED] vendeva la propria quota di 10,29/1000 ad [REDACTED]



- con atto di divisione tra la [REDACTED] L. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Notaio Mario

MICCOLI 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 difformità edilizie meglio descritte nell'apposito paragrafo della perizia.

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

**4) Valore di stima del lotto 8 e prezzo base del lotto 8:**

Valore di mercato piena proprietà: € 82.200,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 72.800,00



**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 quinto, attualmente costituita da due ampi uffici ed una stanza più piccola, antibagno con due servizi igienici, grande terrazza esclusiva, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **639**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **7**, R.C. € **2.512,56**.

**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 sono risultati registrati di affitto e/o simili per l'immobile in questione.

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 OTTO -

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano quinto, attualmente costituita da due ampi uffici ed una stanza più piccola, antibagno con due servizi igienici, grande terrazza esclusiva. Confini: area di corte esterna su tre lati e vano scale/ascensore su un lato.



**DIRITTI REALI: IM.CO.TUR. S.R.L.**, con sede in Livorno, Via Grotta delle Fate 41, C.F.: 00633510490, per la **piena proprietà**.

**STATO DI POSSESSO:** al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio, arredi 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.

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 direzionale.

**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:** per il presente paragrafo vale quanto già riportato nel corrispondente capitolo del lotto n° 4, pertanto vi si rimanda per una più completa lettura.

**GRAVAMI E SERVITU':** dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù, essendo però 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

- A8)** Descrizione catastale pag. 220;
- B8)** Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 221;
- C8)** Descrizione dei luoghi pag. 227;
- D8)** Descrizione urbanistica pag. 230;
- D.1.8)** Dati per la Procura della Repubblica pag. 232;
- E8)** Descrizione del metodo di stima pag. 232;
- F8)** Stima del bene pag. 232;
- G8)** Valore a base d'asta pag. 239;
- H8)** Determinazione del valore del bene pag. 239;
- I8)** Conclusioni pag. 241;
- L)** Elenco degli allegati pag. 241.



### **A8) DESCRIZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **639**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **7**, R.C. **€ 2.512,56**, come da visura catastale in allegato (all. n° **74**) Si



allega inoltre la planimetria catastale dell'immobile (all. n° 75) che risulta conforme allo stato dei luoghi.

**B8) 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'**

**Particolare 1.661 del 21/02/95**

Atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548 con il quale la [redacted] vende alla [redacted] compendio immobiliare dove sono inseriti i beni oggetto dell'esecuzione.

**Particolare 9.138 del 28/11/1998**

Atto del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 con il quale [redacted] con sede in Roma vende i beni in oggetto alla soc. [redacted] con sede in Livorno.

**Particolare 10.096 del 28/11/1998**

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 rettificato con successivo atto sempre del Notaio MICCOLI del 21/07/99 rep. 31.840 e



trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] vende la complessiva quota di 654/1000 suddivisa come segue:

[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] vendeva la quota di  
10,29/1000 dei beni in esame di [REDACTED]

#### Particolare 1.643 del 18/02/2002

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, successivamente  
rettificato con atto del medesimo Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in  
data 04/12/13 al particolare 10.388, con il quale la [REDACTED]  
vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in oggetto alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno.



**Particolare 5.542 del 05/06/2003**

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 con il quale la soc.

[REDACTED] vende la quota di 16/1000 dei beni in  
oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno.

**Particolare 11.476 del 20/09/2006**

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 con il quale la [REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

**Particolare 6.614 del 09/05/2006**

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154 con il quale la soc.

[REDACTED] vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in  
parola alla [REDACTED]

**Particolare 9.037 del 11/07/2006**

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416 con il quale Cecilia  
LOMBARDO vendeva la propria quota di 10,29/1000 del compendio dove  
sono inseriti i beni oggetto di esecuzione ad Alessandra SIGHENZI.

**Particolare 509 del 20/12/2007**

con atto di divisione tra la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] ai rogiti nel Notaio Mario MICCOLI di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, 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 di diversi beni immobili tra i quali quelli foglio censiti al foglio n° 47, P.IIIa n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 (area urbana) e 646 (cabina elettrica).

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.IIIa n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, Sub. 632 e 646.

**N.B:** si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una



parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

**Part. 664 del 19/01/2018**

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 e 646.

**N.B:** si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

**ISCRIZIONI**

**Part. 5048 del 21/10/2004**

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della [REDACTED] contro svariati soggetti tra i quali la [REDACTED] sulla proprietà di diversi beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate tra i quali quelli identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 632 e 646 che, altro non sono a seguito dell'avvenuta ristrutturazione dell'intero complesso, beni comuni a tutte le



unità immobiliari che costituisco il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

**Part. 1312 del 02/04/2008**

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore dell' [REDACTED]

[REDACTED] sulla proprietà di vari beni immobili tra i quali quello in Livorno, Via Grotte delle Fate identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, 639.

**Part. 2072 del 20/10/2014**

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

[REDACTED] sulla proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638 e 639.

**Part. 2502 del 19/09/2016**

Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro soc. [REDACTED]

[REDACTED] sulla proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638, 639, 632 e 646.



**N.B:** si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.



### **C8) DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

Per quanto riguarda la descrizione generale del compendio in cui è inserita l'unità immobiliare in esame, nonché del fabbricato in cui sono ubicati tutti gli uffici oggetto della presente procedura, si rimanda a quanto già scritto nella parte iniziale del medesimo capitolo del lotto n° 4 per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è posta all'interno del centro commerciale denominato "Le Fate" al numero civico 41 di Via Grotta delle Fate, piano quinto della "torre" dove sono ubicati gli uffici, l'accesso avviene dall'atrio condominiale, costituita da due ampi uffici ed una stanza più piccola, antibagno che serve due servizi igienici ed un'ampia terrazza esclusiva.

L'immobile si presenta con pavimenti in mattonelle di gres e con battiscopa del medesimo materiale, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i controsoffitti.



Il blocco dei servizi igienici è costituito da un antibagno due wc con lavabo per ciascun blocco debitamente separati da pareti divisorie, i pavimenti sono in elementi ceramici così come le piastrelle che costituiscono i rivestimenti murari.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di accesso all'unità immobiliare è del tipo tagliafuoco, le finestre sono in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti al momento del sopralluogo erano non funzionanti, si segnala comunque la presenza di quello elettrico (sono presenti anche diverse canaline esterne e cavi volanti), idrico, il riscaldamento è con macchine ventilconvettori, per l'acqua calda sono presenti un boiler in ciascun blocco dei servizi igienici.

Quanto sopra descritto è in condizioni mediocri di manutenzione, sono presenti consistenti segni di infiltrazioni che hanno danneggiato considerevolmente l'intonaco delle pareti ed in alcuni punti anche i soffitti, sulla facciata esterna sulle pareti in corrispondenza delle porte-finestre sono presenti evidenti lesioni nell'intonaco, sulla pavimentazione della terrazza in diverse zone le mattonelle risultano rigonfiate e saltate, anche l'intonaco del parapetto del terrazzo non è in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionati, inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti (si presume che



siano presenti in quanto a seguito della ristrutturazione dell'intero compendio è stata presentata l'attestazione di abitabilità che implica anche il deposito delle certificazioni 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 erano ancora presenti diversi materiali gettati alla rinfusa tra i quali: stampanti, mobilio vario ed arredi per uffici, materiali di cancelleria varia e 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 non risultavano contratti di affitto a terzi.

Alla presente si allega il verbale di sopralluogo (all. n° 45).

L'unità immobiliare sopra descritta, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 76) ed elaborato grafico sommario (all. n° 77), ha la seguenti superfici:



- superficie esterna lorda<sup>N1</sup> circa mq. 85,98,
- superficie terrazza circa mq. 292,67.

#### **D8) DESCRIZIONE URBANISTICA**

L'unità immobiliare del presente lotto ha la medesima storia edilizio/urbanistica di quella relativa al lotto 4, pertanto la cronologia delle pratiche edilizie nonché i riferimenti degli allegati sono quelli già riportati nell'equivalente paragrafo del lotto 4 ed al quale si rimanda per una più completa lettura.

Dal confronto tra lo stato rappresentato nelle tavole progettuali della variante finale con lo stato attuale e possibile riscontrare alcune difformità che di seguito si elencano:

- vi sono delle piccole differenze tra le misure dei vani indicate nei grafici di variante e lo stato rilevato, dette differenze però rientrano nella tolleranza prevista dalla vigente normativa;
- nell'ufficio più piccolo non è rispettato, seppur di poco, il rapporto di aereazione/illuminazione pari ad 1/8 della superficie della stanza, infatti le attuali finestre possono coprire una stanza sino a mq 19,28 circa contro i mq. 21,05 dell'ufficio in parola, purtroppo la situazione non risulta sanabile pertanto per ovviare a quanto rilevato, e poter continuare ad utilizzare il

<sup>N1</sup> Acronimo SEL, così definita dal CVI 4ª edizione come "l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno 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". Nel caso in questione non essendo stato possibile misurare gli spessori delle murature a confine con le altre unità immobiliare la SEL è stata calcolata ragguagliando la Superficie Interna Lorda.

pag. n°230



vano come ufficio, occorrerà procedere a ridurre la superficie della stanza in modo da rientrare nel limite previsto, per fare ciò sarebbe sufficiente realizzare un piccolo disimpegno in corrispondenza della porta di ingresso con pareti in cartongesso opportunamente intonacate e pitturate su entrambi i lati, compreso altresì la fornitura e posa in opera di porta, il tutto come meglio raffigurato nell'allegato n° 91, per i lavori sopra descritti si stima, in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente, un costo a corpo pari ad € 800,00 oltre ad € 2.000,00 per oneri professionali per la pratica comunale e la variazione catastale.

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.1.8) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA**

Durante il primo sopralluogo effettuato il rappresentante della società esecutata ha dichiarato che lo stato planimetrico degli immobili era il medesimo sin da quando erano stati acquistati dalla società IM.CO.TUR., pertanto visto la tipologia dei lavori eseguiti e la documentazione comunale si può solamente desumere che, per quanto riguarda l'infisso che non garantisce il corretto rapporto di aereazione/illuminazione, in fase di realizzazione del complesso (anno 2006) sia stato posto in opera un infisso con dimensioni più piccole rispetto a quelle previste.

**E8) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Per quanto concerne questo paragrafo valgono fedelmente 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.

**F8) STIMA DEL BENE**

Lo scrivente ha provato ad effettuare le ricerche di beni comparabili per poter stimare l'immobile in oggetto con il metodo del MCA, ma la tipologia di immobile, la superficie molto estesa dello stesso, il fatto di essere inserito in una zona dove dal punto di vista commerciale gli uffici non hanno un mercato molto attivo, sono elementi che non hanno favorito la ricerca di



vendite e/o offerte di vendita, infatti non sono è reperito alcun dato utile ad effettuare una stima con il MCA.

Per poter procedere alla valutazione del bene e ritenendo che una stima per confronto possa dare maggiore garanzie, avendo deciso di scartare il metodo a costo in quanto questo oggi incontra qualche resistenza nel mondo finanziario che non vede con favore una stima che si basi esclusivamente sul procedimento a costo, tanto che la B.C.E. nel fornire linee guida per le banche sui crediti deteriorati, al capitolo 7 - Metodologia di valutazione, punto 7.4.1 - Approccio generale scrive *"In generale, non andrebbero utilizzate valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione attualizzato."*, lo scrivente ha cercato dati tra le offerte immobiliari anche al di fuori della zona in cui è ubicato l'immobile.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS40 che dalla norma UNI 11612:201541; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi asking price (offerte di vendita) non per una determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima con un MCA, ma per giungere ad una definizione di un valore monoparametrico che però è stato già omogeneizzato con le caratteristiche non superficiali dell'immobile preso a confronto con quello

<sup>40</sup> IVS 2007 - punto 9.2.1.1 - Metodo del confronto di mercato - *"..omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione."*

<sup>41</sup> UNI 11612:2015 - punto 4.1 - Metodo del confronto di mercato - *"..omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);"*



di riferimento.

Infatti, anche se i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in special modo quelle superficiali, elementi fondamentali per giungere ad una risultato affidabile, l'utilizzo di queste offerte applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire un valore monoparametrico che, per le varie iterazioni dei dati, ha in sé un gradiente di errore più limitato e comunque sempre interno alla tolleranza estimale.

Come detto, tali offerte, ricavate attraverso un'indagine nei siti specializzati (immobiliare.it; casa.it; idealista.it, ecc.), sono state opportunamente modificate attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio applicato (verificabile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma o statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate) in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di manutenzione (ricavabile dalla descrizione degli immobili offerti e dalle fotografie inserite nell'annuncio), del numero dei servizi igienici presenti, degli impianti nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare prezzi di immobili in zone diverse e determinando la differenza tra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine



svolta sui listini immobiliari).

I prezzi offerti così modificati sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione<sup>42</sup> dei dati, svolta con il criterio dei minimi quadrati; la verifica di tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la devianza spiegata (variabilità dei dati, interessando i dati stimati e la media dei dati osservati) e la devianza residua (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto, cioè tra il dato osservato e quello stimato con la retta di regressione), che viene definito indice di determinazione  $R^2$ .

Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto (tutti i punti osservati coincidono con la retta di regressione); in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95.

Una volta superata la verifica<sup>43</sup>, si è proceduto al calcolo delle variabili  $b_0$  e  $b_1$ , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando  $x = 0$ ) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (prezzo al metro quadro).

<sup>42</sup> "Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di ... dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente)" - O.Mella, M.Negri, G.Vacchi "Manuale di Estimo Immobiliare - stime con applicazione degli IVS" - Ed. Utet per iniziativa di Geo.Val. Esperti

<sup>43</sup> I dati acquisiti hanno portato a determinare un  $R^2$  di 0,99



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

$$y = b_1 + b_0 * x$$

dove x è la superficie del subject.

Andando infine a mediare il risultato ottenuto con la ricerca remota (dati medi degli annunci utilizzati per la regressione) e con il criterio dei minimi quadrati, si è ottenuto il valore a metro quadro di superficie commerciale<sup>44</sup>, che nel caso è di €. 736,69, ed un valore finale dell'immobile, opportunamente raggugliato par ad €. 85.000,00, come da specifica tabella che si allega (ved. all. n° 78).

Ala valore come sopra determinato dovrà essere ridotto della somma necessaria alla regolarizzazione catastale ed edilizia precedentemente stimate per un totale di € 3.900,00, pertanto avremo:

$$€ 85.000,00 - € 2.800,00 = € 82.200,00.$$

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

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 713,23 circa, per confrontarla ai valori riportati dall'OMI occorrerà prendere come riferimento la zona confinante con quella nella quale ricadono i beni oggetto di esecuzione in quanto per questa zona non sono presenti gli uffici,

44) Data dalla somma della superficie principale con quella delle superfici secondarie rapportate secondo il proprio indice mercantile



quindi per poter effettuare un raffronto non resta che prendere come riferimento la zona immediatamente adiacente dove sono presenti i valori riferiti agli uffici, effettuando il raffronto si constata che non rientra nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona<sup>45</sup> occorre tenere presente però che la zona non è prettamente quella di riferimento inoltre la tipologia degli uffici in esame è particolare mentre quelli presenti nella zona usata come raffronto sono di taglio molto più "normale".

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.

45)Zona omogenea di riferimento Periferica/PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE, codice D8, microzona catastale n°0, fornisce per gli uffici in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.500,00 e max di €. 1.950,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile al momento della stima).



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 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. 115,25 circa (superficie ufficio a cui si somma la



superficie opportunamente raggugiata della terrazza), determina un valore di €. 713,23 circa al metro quadro.



**G8) 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° 79), la riduzione a base d'asta risulta pari al 11,07%, conseguentemente il valore a base d'asta è di € 75.590,72 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale nonché i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale di € 3.900,00, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 75.590,72 - € 2.800,00 = € 72.790,72, ed in cifra tonda € **72.800,00.**

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

**H8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

Per quanto sopra esposto avremo:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 3) <u>Valore di mercato piena proprietà:</u>    | <b>€ 82.200,00</b> |
| 4) <u>Valore a base d'asta piena proprietà:</u> | <b>€ 72.800,00</b> |





**Lotto n° 9**

Cabina elettrica e parte di piazzale facenti parte del complesso LE FATE in Livorno, Via Grotta delle Fate n° 41.

Per quanto concerne le suddette unità immobiliari identificate al catasto dei fabbricati come segue:

- Foglio 47, Particella 1120, Sub. 632, area urbana di mq. 149, come da visura catastale allegata (all. n° **80**), si allega inoltre l'elaborato planimetrico catastale per individuarne la posizione (all. n° **81**) e l'elaborato fotografico (all. n° **82**);

- Foglio 47, Particella 1120, Sub. 646, Categoria D/1, R.C: € 1.446,00 di mq. 149, come da visura catastale allegata (all. n° **83**), si allega inoltre la planimetria catastale (all. n° **84**), l'elaborato planimetrico catastale per individuarne la posizione (all. n° **81**) ed il rilievo fotografico (all. n° **85**),

le stesse sono entrambe immobili di uso comune alle unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare LE FATE e pertanto prive di un valore proprio di mercato, infatti rispettivamente sono una parte del piazzale che circonda il compendio ed in particolare la parte terminale posta in corrispondenza dell'uscita, e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

Visto quanto sopra premesso si ritiene di non procedere alla stima delle suddette unità immobiliari in quanto prive di un proprio valore di mercato.



**I) CONCLUSIONI**

Con questo lo scrivente ritiene assolto l'incarico affidatogli dal GDE, si rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

**IL CONSULENTE**

**( Geom. Luca BARGHIGIANI )**

Livorno, li 26/11/2019.

**L) ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- n° **01** copia planimetria catastale;
- n° **02** sentenza;
- n° **03** copia CTU;
- n° **04** disposizione GDE;
- n° **05** RISPOSTA Agenzia delle Entrate;
- n° **06** mail amministratore beni in Cecina;
- n° **07** visura catastale;
- n° **08** planimetria catastale;
- n° **09** verbale di sopralluogo;
- n° **10** rilievo fotografico;
- n° **11** elaborato grafico sommario;
- n° **12** condono 1985;



- n° **13** abitabilità;
- n° **14** elaborato grafico condono;
- n° **15** concessione edilizia n. 298;
- n° **16** elaborati grafici progettuali;
- n° **17** tabella MCA;
- n° **18** tabella determinazione base d'asta;
- n° **19** variante;
- n° **20** visura catastale;
- n° **21** rilievo fotografico;
- n° **22** elaborato grafico sommario;
- n° **23** tabella MCA;
- n° **24** tabella determinazione base d'asta;
- n° **24A** richieste all'amministratore di Rosignano M.mo;
- n° **24B** risposta dell'amministratore di Rosignano M.mo;
- n° **25** visura catastale,
- n° **26** planimetria catastale;
- n° **27** verbale di sopralluogo;
- n° **28** rilievo fotografico;
- n° **29** elaborato grafico sommario;
- n° **30** permesso di costruzione 273/73;
- n° **31** abitabilità;



- n° **32** condono L. 47/85;
- n° **33** pratica edilizia 715/16;
- n° **34** permesso di costruzione in sanatoria;
- n° **35** tabella MCA;
- n° **36** tabella determinazione base d'asta;
- n° **37** mail;
- n° **38** mail;
- n° **39** mail;
- n° **40** mail;
- n° **41** mail;
- n° **42** tabella mail;
- n° **43** visura catastale;
- n° **44** planimetria catastale;
- n° **45** verbali di sopralluogo;
- n° **46** rilievo fotografico;
- n° **47** elaborato grafico sommario;
- n° **48** permesso di costruzione 137/02;
- n° **49** variante 1/06;
- n° **50** proroga;
- n° **51** fine lavori;
- n° **52** elaborati grafici progettuali;



- n° 53 relazione tecnica;
- n° 54 tabella di stima;
- n° 55 tabella determinazione base d'asta;
- n° 56 visura catastale;
- n° 57 planimetria catastale;
- n° 58 rilievo fotografico;
- n° 59 elaborato grafico sommario;
- n° 60 tabella di stima;
- n° 61 tabella determinazione base d'asta;
- n° 62 visura catastale;
- n° 63 planimetria catastale;
- n° 64 rilievo fotografico;
- n° 65 elaborato grafico sommario;
- n° 66 tabella di stima;
- n° 67 tabella determinazione base d'asta;
- n° 68 visura catastale;
- n° 69 planimetria catastale;
- n° 70 rilievo fotografico;
- n° 71 elaborato grafico sommario;
- n° 72 tabella di stima ;
- n° 73 tabella determinazione base d'asta;



- n° **74** visura catastale;
- n° **75** planimetria catastale,
- n° **76** rilievo fotografico;
- n° **77** elaborato grafico sommario;
- n° **78** tabella di stima;
- n° **79** tabella determinazione base d'asta;
- n° **80** visura catastale;
- n° **81** elaborato planimetrico catastale;
- n° **82** rilievo fotografico;
- n° **83** visura catastale;
- n° **84** planimetria catastale;
- n° **85** rilievo fotografico;
- n° **86** elaborato grafico opere di ripristino lotto 1;
- n° **87** elaborato grafico opere di ripristino lotto 2;
- n° **88** elaborato grafico opere di ripristino lotto 5;
- n° **89** elaborato grafico opere di ripristino lotto 6;
- n° **90** elaborato grafico opere di ripristino lotto 7;
- n° **91** elaborato grafico opere di ripristino lotto 8;
- n° **92** invio perizia ed allegati a mezzo PEC

