

STUDIO TECNICO
Geom. Andrea LEMMI
Via Ricasoli n° 108 – 57126 Livorno
Tel e Fax 0586/28.11.33
e-mail 75a.lemmi@gmail.com
PEC: andrea.lemmi@geopec.it
C.F. LMMNDR75C24E625N
P.IVA 01277260491

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Simona CAPURSO

Esecuzione Immobiliare n° 120/2024

Promossa da:

-
-
(Avv

Contro:

- Esperto Stimatore: **Geom. Andrea LEMMI**

- Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie Livorno**

- Data Decreto di nomina: 05/08/2024

- Data trasmissione giuramento: 08/08/2024

- Data udienza ex 569 cpc: 16/01/2025

- LOTTO UNICO -

Fondo commerciale in Comune di Livorno, Via Goito n° 51/A, int. 6,
piano terreno.



R.G.E. Procedura n.120/2024

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Avv.
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	
codice fiscale	
Tipo diritto	diritto di proprietà Quota 100% Debitore SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO	CONFERIMENTO IN SOCIETA'				
	A favore di					
	notaio	Marta CAVALLINI	data	12/05/2009	repertorio	45718
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	20/05/2009	n. particolare	4893



Periodo dal	ATTO DONAZIONE					
	A favore di					
al	notaio	Valentina ANDREINI	data	20/07/2007	repertorio	13349
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	25/07/2007	n. particolare	8530

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di					
al	notaio	Mario MICCOLI	data	08/04/2002	repertorio	34771
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	09/04/2002	n. particolare	3786

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di					
al	notaio	Fulvio LEPORE	data	08/08/1986	repertorio	26049
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	13/08/1986	n. particolare	5515

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Confrontando gli elaborati grafici allegati alla Certificazione di Fine Lavori prot. n° 38373 del 04/05/2012, con variante finale con lo stato dei luoghi sono rilevabili le difformità come di seguito riportato.

È stato rilevato nel retro del fondo, davanti alla porta di accesso del bagno, un piccolo soppalco in legno con cisterna ad un'altezza dal pavimento di circa 2,15 mt., inoltre è stata rilevata una altezza interna leggermente minore rispetto a quanto indicato nella tavola grafica ed un piccolo ringrosso di parete che corre lungo la parete del retro negozio.

Tale soppalco deve essere rimosso, in quanto non rispetta gli attuali requisiti minimi indicati dal vigente Regolamento Edilizio, mentre la differente altezza interna rientra nella tolleranza del 5%,



così come indicato nell'Art. 34Bis, Comma 1-bis, punto d) del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), si precisa inoltre che rispetto ai titoli edilizi precedenti alla fine dei lavori, sono state rilevate delle leggere differenze nelle misure interne, tali discrepanze rientrano nella già citata percentuale di tolleranza e pertanto non sono da considerarsi come difformità ma tolleranze costruttive.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione											
Indirizzo											
Dati catastali		Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto		piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto											

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo		Contratto di locazione		
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)		Data di Registrazione	01/12/2006	
		Data scadenza	30/09/2030	
		Data trascrizione (se ultranovennale)		
		Importo canone mensile iniziale	€ 800,00	
Il canone (se presente) è		SI	Il titolo è opponibile alla procedura	SI



9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di perizia risulta essere un fondo composto da un ampio vano dotato di due infissi con porte, un retro fondo ed un piccolo servizio igienico, ubicato nel Comune di Livorno, Via Goito n° 51/A, int. 6, piano terreno.

Si precisa che l'immobile è attualmente comunicante con il fondo adiacente di altra proprietà e non rientrante nella procedura, tramite porta interna.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 41, Particella n° 80, Sub. 609, Cat. C/1, Cl. 8, Consistenza 82 mq., R.C. € 1.922,67.

L'immobile confina con la corte interna, il vano scala e l'alloggio del portiere, pure condominiali e proprietà Vasco BANI, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 86.400,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 1.500,00
Debiti condominiali	€ 4.783,36
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	€ 81.600,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 74.408,98
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 1.500,00
Debiti condominiali	€ 4.783,36
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	€ 69.600,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere un
---	--------------

Φ

PREMESSA

A) ANALISI PRELIMINARE PAG. 9

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi pag. 9.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza pag. 10.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia pag. 11.

A.4. Gravami sulla proprietà pag. 15.

- A.5. Stato di possesso pag. 16.
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale pag. 18.
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento pag. 19.
- A.8. Pendenze giudiziarie pag. 19.
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni pag. 19.

B) DESCRIZIONE GENERALE PAG. 23

- B.1. Descrizione del bene pag. 23.
- B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte pag. 26.
- B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione pag. 26.

C) STIMA DEL BENE PAG. 27

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti pag. 27.
- C.2. Scelta del procedimento di stima pag. 27.
- C.3. Determinazione del valore di mercato pag. 32.
- C.4. conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato
pag. 43
- C.5. Determinazione del prezzo base d'asta pag. 45.

D) CONCLUSIONI PAG. 53

E) ELENCO ALLEGATI PAG. 53

Φ

PREMESSA



Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Ricasoli n° 108, iscritto al n° **1.140** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **212** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, come da decreto di nomina (all. n° **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza ed il Comune in cui sono posti gli immobili, stante il quesito posto espone quanto segue.

- che in data 08/08/2024, il sottoscritto prestava il giuramento di rito accettando l'incarico;

- che in data 28/08/2024 lo scrivente reperiva dall'Ufficio Provinciale di Livorno Agenzia del Territorio la documentazione catastale;

- che in data 11/09/2024 lo scrivente eseguiva una ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Livorno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, al fine di verificare per l'immobile oggetto di perizia se vi erano altre trascrizioni, note o iscrizioni a nome dell'esecutata oltre a quelle già individuate nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI datata 09/07/2024, ottenendo le copie delle ispezioni ipotecarie eseguite;



- che in data 25/09/2024 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Livorno Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato interessanti l'immobile ed i soggetti di cui alla presente;

- che in data 15/10/2024 lo scrivente depositava istanza accesso atti a documenti amministrativi presso il Settore Edilizia Privata e SUAP del Comune di Livorno al fine di visionare e richiede copia delle partiche edilizie che hanno interessato l'immobile;

- che in data 15/10/2024 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente;

Si precisano i limiti dell'incarico: le informazioni e considerazioni riportate nella presente perizia immobiliare si basano sulle evidenze delle verifiche documentali di quanto fornito dai PP.UU., informazioni che si assumono complete, e di quanto visibilmente accertabile durante l'ispezione fisica avvenuta in data 15/10/2024, nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione della stessa.

Ne consegue che non è stato oggetto di analisi tutto ciò che risultava non individuabile durante il sopralluogo se non attraverso ispezioni invasive o specifici rilievi come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali servitù di tubazioni ed impianti confinate nelle murature o occultate nel sottosuolo così come la presenza di sostanze o materiali interrati, la conformità dei materiali utilizzati in costruzione



e/o delle componenti impiantistiche e/o dei "pacchetti murari" alle norme dell'epoca della loro realizzazione o installazione, alla correttezza dei confini come materializzati in loco, la presenza di interventi edilizi non denunciati e occultati alla normale vista (per esempio da arredi); la determinazione del prezzo base d'asta che andremo successivamente ad eseguire 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 dovuti qualora si manifestassero queste eventuali criticità.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma le seguenti considerazioni secondo lo schema indicato dal tribunale di Livorno.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi.

Il bene oggetto di perizia risulta essere un fondo commerciale ubicato nel Comune di Livorno in Via Goito n° 51/A, int. 6, piano terreno.

Il bene in esame risulta essere di piena proprietà della I

a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Dott. Marta CAVALLINI del 12/05/2009, Rep.



45718/27710, trascritto a Livorno al Registro particolare n° 4893 del 20/05/2009 (all. n° 02).

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il bene oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 41, Particella n° 80, Sub. 609, Cat. C/1, Cl. 8, Consistenza 82 mq., R.C. €. 1.922,67, come da visura catastale storica allegata (all. n° 03).

L'intestazione catastale è corretta.

Si allegano inoltre l'estratto di mappa catastale (all. n° 04), l'elaborato planimetrico (all. n° 05), che presenta però delle inesattezze grafiche, in quanto non sono correttamente indicate le unità immobiliari e la planimetria catastale del fondo (all. n° 06).

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sono rilevabili le difformità evidenziate in colore rosso nella tavola allegata (all. n° 07) e come di seguito riportato.

È stato rilevato nel retro del fondo, davanti alla porta di accesso del bagno un piccolo soppalco in legno, ad un'altezza dal pavimento di circa 2,15 mt., inoltre è stata rilevata una altezza interna leggermente minore rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale ed un piccolo ringrosso di parete che corre lungo la parete del retro negozio.



Il soppalco non può essere regolarizzato, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica e pertanto si dovrà procedere alla rimozione, la spesa stimata per tale procedura è ricompresa nelle spese tecniche indicate nel paragrafo della verifica edilizia, mentre la differente altezza interna ed il piccolo muretto, non comportano l'obbligo della presentazione della nuova planimetria catastale, in quanto come indicato nella Circolare n° 2 del 09/07/10 dell'Agenzia delle Entrate, tali modifiche non incidono sulla variazione della consistenza o classe dell'immobile.

L'immobile confina con la corte interna, il vano scala e l'alloggio del portiere, pure condominiali e proprietà _____, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

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 presso l'Ufficio Abitabilità è emerso che il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto della presente procedura risulta del 1970, composto al piano terreno da locali servizio, dal primo all'ottavo piano da quattro appartamenti a piano.

A seguito delle ricerche eseguite, per l'immobile in oggetto sono state



reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza Edilizia n° **8** del 02/01/1968, inerente la costruzione del fabbricato dove è compreso l'immobile;
- 2) Autorizzazione di Abitabilità n° **62** del 20/05/1970 (all. n° **08**);
- 3) Pratica edilizia prot. n° **23106** del 24/06/1993, sospesa per mancata integrazione documenti;
- 4) Concessione in Sanatoria n° **910739** del 26/02/1996, rilasciata per l'ampliamento del bagno e per la modifica dell'infisso del bagno e di un infisso del vano grande;
- 5) SCIA prot. n° **112781** del 14/12/2011, per modifiche interne e realizzazione porta di comunicazione tra le due unità immobiliari;
- 6) Certificazione di Fine Lavori prot. n° **38373** del 04/05/2012, con variante finale (all. n° **09**);

Confrontando l'elaborato grafico allegato alla sopra citata certificazione di fine lavori con lo stato dei luoghi sono rilevabili le difformità evidenziate in colore rosso nella tavola allegata (ved. all. n° 07) e come di seguito riportato.

È stato rilevato nel retro del fondo, davanti alla porta di accesso del bagno, un piccolo soppalco in legno con cisterna ad un'altezza dal pavimento di circa 2,15 mt., inoltre è stata rilevata una altezza interna leggermente minore rispetto a quanto indicato nella tavola grafica



ed un piccolo ringrosso di parete che corre lungo la parete del retro negozio.

Tale soppalco deve essere rimosso, in quanto non rispetta gli attuali requisiti minimi indicati dal vigente Regolamento Edilizio, mentre la differente altezza interna rientra nella tolleranza del 5%, così come indicato nell'Art. 34Bis, Comma 1-bis, punto d) del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), si precisa inoltre che rispetto ai titoli edilizi precedenti alla fine dei lavori, sono state rilevate delle leggere differenze nelle misure interne, tali discrepanze rientrano nella già citata percentuale di tolleranza e pertanto non sono da considerarsi come difformità ma tolleranze costruttive.

Quanto sopra comporterà una spesa presunta di circa **€. 1.500,00** per la rimozione del soppalco, della cisterna e per il ripristino della muratura e della tubazione di collegamento della cisterna.

Tale esborso economico è da ritenersi puramente indicativo frutto di una stima sommaria e non vincolante per il futuro aggiudicatario.

Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione edilizio - urbanistica del bene senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, che andrà approfondito con



necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e tecnici del genio civile e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

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 dagli Uffici Tecnici Comunali; 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.

Dalle visure effettuate è scaturito che il bene in esame nel vigente

Piano Regolatore Generale è compreso in:

- **gruppo di edifici n° 5** edifici recenti normati dall'articolo 7;

- **aree consolidate di iniziativa privata** normate dall'art. 13 delle N.T.A.

In data 14/07/2023, il Consiglio Comunale di Livorno con delibera n° 160 ha adottato il Piano Operativo e pertanto l'immobile rientra in:

- Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato;

- Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici: T2 - Tessuti a isolati aperti e blocchi, normato dall'art. 106;

- Edificato recente;

- UTOE 2 – Città storica e consolidata;

A.4. Gravami sulla proprietà

Lo scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili.

Non risultano elementi che possano configurare l'esistenza di censi o livelli gravanti sull'immobile, così come di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno è scaturito che sull'immobile sono presenti dei gravami e servitù, come di seguito indicato.

Nell'atto di compravendita del Notaio Fulvio LEPORE del 08/08/86, Rep. 26049, vengono indicate le parti condominiali e la servitù di



passo ed elettrodotto a favore della cabina ENEL, come meglio specificato nell'allegato atto (all. n° 10)

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.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall' _____, nelle _____, con regolare contratto di locazione.

Lo scrivente in data 24/09/2024 ha inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione e/o similari per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto che:

"Con riferimento alla nota pervenuta in data 25 Settembre 2024 comunico che, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della _____,

, estesa anche ai proprietari precedenti al 2009



si-

danti causa, risulta la registrazione di un contratto di locazione per l'immobile situato a Livorno in via Goito 51 iscritto al foglio 41 particella 80 sub 609:

- In data 01 Dicembre 2006 al numero 8351 serie 3 a favore di ASD La Porta D'oro con decorrenza 01 Ottobre 2006 fino al 30 Settembre 2030 per un canone annuo di € 9.600,00.

Il contratto era originariamente intestato a , ma il 12 Maggio 2009 è stata fatta la cessione a favore dell'

α. Questo contratto non era inizialmente stato riscontrato in quanto le cessioni del contratto non vengono riportate sul programma utilizzato per l'Anagrafe Tributaria e nel 2006 non venivano indicati i dati catastali per poter individuare l'immobile di riferimento".

Si fa presente che l'individuazione di eventuali contratti di locazione e comodato, sulla base dei soli estremi catastali, non è al momento possibile, in quanto la ricerca viene effettuata esclusivamente sulla base dei codici fiscali delle parti e degli estremi di registrazione. In ogni caso l'indicazione degli estremi catastali nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, è divenuta obbligatoria a far data dall'anno 2010" (all. n° 11).



Durante il sopralluogo è stato consegnato allo scrivente copia di tale contratto di locazione (all. n° 12).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile è compreso in un fabbricato dove è presente sia l'amministratore del Condominio che un amministratore per le parti comuni, pertanto lo scrivente esperto ha provveduto ad inviare la debita richiesta ad entrambi gli amministratori, i quali hanno indicato quanto segue:

1) L'amministratore del Condominio Dr. Cappuccio in data 16/10/2024 ha dichiarato che alla data del 13/09/2022, le quote condominiali scadute ammontano ad € 2.054,64 e sono state deliberate spese condominiali straordinarie non ancora scadute per un importo pari ad € 780,75 relativo alla quota parte interessata, dichiara inoltre la presenza del regolamento condominiale.

Alla presente si allega copia della comunicazione dell'amministratore del condominio (all. n° 13).

2) L'amministratore per le parti comuni Dr. Dente in data 13/12/2024 ha dichiarato che alla data del 01/09/2023, le quote condominiali scadute ammontano ad € 447,97 e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.



Alla presente si allega copia della comunicazione dell'amministratore del condominio (all. n° 14).

Gli importi potranno 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.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Solo nel caso in cui l'esecutato abbia dichiarato di optare per l'imponibilità iva del bene strumentale, comunque è assoggettato all'imposta di registro.

Dall'analisi documentale effettuata e dalle verifiche condotte si può sostenere che per l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs 122/2005 e che non sussistono i presupposti per una comoda divisibilità del bene in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini condotte presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E., non risultano essere presenti pendenze giudiziarie in capo all'immobile.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.



A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 11/09/2024, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti è presente relazione notarile ventennale, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

- TRASCRIZIONE Part. 5515 del 13/08/1986: Atto del Notaio Fulvio LEPORE di Livorno del 08/08/1986, Rep. 26049/425, con il quale

... vende al Sig. ..., coniugato in regime di separazione dei beni ed ai Sig.ri

... che intervengono al presente atto non in proprio ma nella qualità di genitori, legali rappresentanti ed esercenti la potestà sul figlio ..., celibe, in parti eguali, comuni ed indivise tra loro, la piena proprietà dell'immobile sito in Livorno e precisamente: Fondo ad uso commerciale, facente parte del fabbricato posto in Via Goito n° 51, ubicato al piano terreno, sul lato sud dell'edificio, costituito da un vano, con due sporti sul cotile condominiale e da un piccolo retro negozio con wc, censito al Fg. 41, Part. 80, Sub. 6.



- TRASCRIZIONE Part. 7640 del 03/08/2000: Domanda giudiziale del
30/06/2000 a favore de

per divisione giudiziale per gli immobili posti in Livorno, e

censiti al Foglio 41, Part. 80, Sub. 6 e Foglio 18/A, Part. 575, Sub. 12.

- TRASCRIZIONE Part. 2581 del 13/03/2002: Scrittura privata con
sottoscrizione autenticata dal Notaio Mario MICCOLI del 12/03/2002,

Rep. 34645, per contratto preliminare, contro

per la quota di 1/2 ed a favore della Sig.ra

per la quota di 1/4 ciascuno sull'immobile in Via

Goito n° 51, censito al Foglio 41, Part. 80, Sub. 6 ed altri immobili.

- TRASCRIZIONE Part 3786 del 09/04/2002: Atto notarile pubblico del

Notaio Mario MICCOLI del 08/04/2002, Rep. 34771, per atto di

compravendita, contro

per la quota di 1/2, sull'immobile

in Via Goito n° 51, censito al Foglio 41, Part. 80, Sub. 6 ed altro

immobile.

- TRASCRIZIONE Part 8530 del 25/07/2007: Atto notarile pubblico del

Notaio Valentina ANDREINI del 20/07/2007, Rep. 13349/1409, per

donazione, contro

ed a favore della Sig.ra

per l'intera quota di usufrutto

per l'intera quota di



usufrutto, sull'immobile in Via Goito n° 51, censito al Foglio 41, Part. 80,
Sub. 6 ed altri immobili.

- TRASCRIZIONE Part 4893 del 20/05/2009: Scrittura privata con
sottoscrizione autenticata del Notaio Marta CAVALLINI del 12/05/2009,

Rep. 45718/27710, per conferimento in società, contro

il per l'intera quota della nuda proprietà in separazione dei
beni e la Sig.rc per l'intera quota di usufrutto

ed a favore della

/ con sede in Livorno,

er l'intera quota di proprietà, sull'immobile in Via Goito

n° 51, censito al Foglio 41, Part. 80, Sub. 6.

ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE Part. 5375 del 30/12/2010 per ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo per una somma
complessiva di €. 230.000,00, a favore della

e contro

SE con sede in Livorno.

3, per l'intera quota di proprietà, sull'immobile in Via

Goito n° 51, censito al Foglio 41, Part. 80, Sub. 6.

TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI

Il fondo è composto da un ampio vano dotato di due infissi con porte, un retro fondo ed un piccolo servizio igienico.

Il fondo è pavimentato in linoleum nell'ampio vano ed in laminato il retro fondo, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

Il servizio igienico si presenta pavimentato in gres e rivestito in ceramica fino a circa mt. 2,00 da terra, è dotato di lavandino e wc, è presente inoltre una doccia a pavimento.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e le due aperture fronte strada sono protette da inferriata in ferro.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico ed idrico, è presente inoltre un boiler elettrico nel bagno per la produzione di acqua calda ed un condizionatore nell'ampio vano (per tale impianto la locataria ha dichiarato di ricordare se è stato installato da lei oppure dalla proprietà, pertanto cautelativamente non verrà preso in considerazione nella stima).

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

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

conoscenza dell'esistenza dell'APE, 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 sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Quanto sopra descritto si trova in sufficienti condizioni di manutenzione ma con rifiniture di non recente realizzazione, in quanto risalenti anche all'epoca di costruzione del fabbricato, sono state inoltre rilevate in alcune parti dell'immobile segni di infiltrazione nella parte bassa delle pareti e setolature sul soffitto nel vano grande, nel bagno è stata rilevata una setola sul rivestimento in corrispondenza dell'attaccatura tra il pilastro e la parete esterna sotto la finestra.

A fine del sopralluogo è stato redatto il verbale di sopralluogo e la dichiarazione dell'occupante (all. n° 15 e n° 16).

L'immobile sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 17) ed elaborato grafico sommario (all. n° 18), ha una superficie una superficie interna netta¹ di circa mq. **86,82** ed una

¹ Acronimo SIN, così definita dal CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.4 - Per superficie interna netta si intende l'area di unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

superficie commerciale, quindi comprensiva delle murature esterne, di circa mq. **95,41**.

Si precisa che attualmente l'immobile comunica mediante una porta interna (regolare sotto il profilo catastale ed edilizio) con il fondo adiacente di altra proprietà e non rientrante nella procedura, pertanto nel caso il futuro aggiudicatario volesse chiudere il vano di comunicazione, dovrà essere redatta una pratica edilizia e catastale.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile è un edificio in cemento armato di nove piani fuori terra oltre al piano seminterrato, le facciate sono in parte in cemento armato a vista ed in parte rivestite in mattoni a faccia vista, il piano terra è rivestito in travertino, la copertura è piana, con gronde e discendenti incassati.

Il fabbricato per il lato Nord prospetta sulla Via Dei Sette Santi, mentre gli altri lati prospettano sull'ampia corte condominiale dotata di aree a verde e posti auto.

Le condizioni manutentive risultano essere sufficienti per quanto riguarda le facciate.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova nella zona semicentrale cittadina in un'area densamente urbanizzata per lo più con immobili a destinazione residenziale.

La zona è caratterizzata da servizi di zona ed aree a verde, inoltre il fabbricato risulta vicino alla costa cittadina e poco distante dal centro città.

Per quanto riguarda l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona, per la categoria immobiliare non residenziale, si rileva che nel corso degli ultimi 6 mesi c'è stato un calo pari a circa -7,58% (fonte mercato immobiliare.it per la zona Livorno).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato, del valore a base d'asta ed alla verifica della conformità del canone di locazione.

Valore di mercato



Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani² definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"³ 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 compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...⁴"

Invero "... il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine

2) Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, I.P.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

3) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

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

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 quello 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 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

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 - S.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.

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 regole⁵.

Tra questi, gli Standard di Valutazione Italiani indicano anche il "principio dello scopo" e cioè "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"⁶ che, come si è visto, 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 mercato⁷, quello finanziario⁸ e quello dei costi⁹, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

5) IVS 2007 - GN.1

6) CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

7) Sales comparison approach;

8) Income capitalisation approach;

9) Cost approach;

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

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

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 con una certa vetustà 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.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Procediamo all'analisi punto per punto.

1) Valore finale del bene

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile

da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme), ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subiet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori

individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi 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.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga



massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima 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 una 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, nonché l'attuale situazione sanitaria mondiale.

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.

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/offerti in vendita 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

¹³) Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi i 18 mesi.

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 offerte 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;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Livorno, zona urbanizzata a prevalente destinazione residenziale, vicino alla costa e poco distante dal centro cittadino, anche se la disposizione dello stesso con affacci sulla corte condominiale e non sulla pubblica via ne riducono la visibilità, si ritiene comunque di poter



eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A.

Il fatto che l'immobile si trovi in zona residenziale, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di verificare l'esistenza di contratti di compravendita di immobili posti nelle zone con simili segmenti 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 effettuate su un lasso di tempo di 18 mesi, hanno dato esiti favorevoli avendo trovato due atti di vendita dai quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle zone limitrofe del subject, 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

Atto di Vendita del Notaio Marta CAVALLINI del 31/01/2024, Rep. 55.943, Racc. 36.578, trascritto in conservatoria il giorno 07/02/2024 al Part. 1489, fondo ad uso commerciale posto nella città di Livorno, Via G. Borsi n. 46, angolo Via Vivoli, piano terreno, composto di due locali ed accessori, immobile costruito prima del 01/09/1967, successivamente sono stati presentati Art. 26, Legge 47/85, n. 22820/92, per modifiche interne, Conc. Ed. in sanatoria n. 7858/16 per realizzazione soppalco, SCIA n. 68149/16, con fine lavori n. 136415/16, per collegamento 2 fondi, Attività di Edilizia Libera n. 80873/17 per modifiche interne, CILA n. 3750/24 per modifiche interne, prezzo dichiarato in atto €. 65.000,00.

Comparabile B

Atto di Vendita del Notaio Gianluigi DE PAOLA del 26/06/2023, Rep. 11.606, Racc. 9.295, trascritto in conservatoria il giorno 29/06/2023 al Part. 8086, fondo ad uso commerciale al piano terra, posto in Comune di Livorno (LI), con accesso da Via Lepanto n. 40 e facente angolo con Via Caprilli, composto da due vani comunicanti prettamente commerciali ed un vano ad uso magazzino con bagno ed antibagno, immobile costruito in forza della L.E. n. 1709/62, è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. 120/63, che per opere di



straordinaria manutenzione è stata rilasciata dal Comune di Livorno la Concessione in Sanatoria n. 912838/11, che per lavori di straordinaria manutenzione è stata presentata CILA n. 14351/17, prezzo dichiarato in atto €. 80.000,00.

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 semestrale del 7,58% (dato rilevato dalla pubblicazione di mercato immobiliare 2024, ultimo dato disponibile)
- **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali allegare agli atti di vendita e depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.
- **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 270 €/mq. relativamente ai costi medi a metro

quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, per determinare lo stato manutentivo dei beni comparabili lo scrivente ha valutato quanto indicato negli atti di compravendita;

- **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 esame si è ritenuto equo un valore pari allo 0%, trattandosi di immobili posti al piano terreno;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, garage, ripostigli, terrazzi, 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. 19) 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 ed opportunamente ragguagliati, è pari a € **86.400,00** (diconsi euro settantaseimiladuecento).

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione di € 1.500,00, nonché il debito condominiale indicato in € 3.283,36.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è di € 86.400,00 - € 4.783,36 = € 81.616,64 ed in cifra tonda € **81.600,00**.

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,

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 ottimale se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore è pari al 2,60%.



con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda) indicativamente di mq. 95,41, determina un valore di €. 905,54 circa al metro quadro.

Tale risultato è ricompreso nella fascia dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona¹⁰.

C.4. Conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato (art. 2923 cc, III comma).

Per individuare le offerte di mercato pertinenti lo scrivente ha effettuato ricerche on-line su siti accreditati nella ricerca di immobili simili sia per dimensioni, che per disposizione planimetrica e posizione facendo una comparazione con le offerte di locazione pubblicate, le stesse purtroppo hanno dato esito negativo, in quanto non sono state reperite offerte di affitto per immobili di tipologia simile al mio subject.

Lo scrivente di conseguenza ha preso in considerazione gli ultimi valori OMI disponibili che sono riferiti a valori del 1° Semestre 2024, per immobili ubicati nella medesima zona di riferimento che comprende

¹⁰) Zona omogenea di riferimento Semicentrale/Via Montebello/Via Roma/Via Marradi/Corso Mazzini, codice zona C5, microzona catastale n° 3, fornisce per i negozi in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 900,00 e max di €. 1.300,00 (riferimento 1° semestre 2024 ultimo dato disponibile).

la zona semicentrale nel tratto da località Montebello a Corso Mazzini,
per negozi in normale stato di conservazione.

I valori reperiti indicano un importo minimo di locazione della
superficie lorda al mese pari ad €/mq. 8,00 ed un importo massimo di
locazione della superficie lorda al mese pari ad €/mq. 11,60.

Dato che l'area OMI di riferimento considera anche gli immobili
anche più vicini al centro cittadino, per le caratteristiche
dell'immobile (ad esempio lo stato manutentivo ed il grado di
rifinitura, nonché l'ubicazione e la posizione dell'immobile), si ritiene
opportuno prendere in considerazione il valore minimo e pertanto
avremo:

$$\text{€/mq. } 8,00 \times \text{Mq. } 95,41 = \text{€/mese } 763,28$$

Sulla scorta di quanto sopra esposto ne consegue che il canone
mensile corrisposto di € 1.000,00 mensili non risulta inferiore di 1/3 del
giusto canone e pertanto il contratto di locazione è opponibile alla
procedura rendendo così l'immobile gravato da contratto di
locazione.

E' vero che in Italia, dove il mercato immobiliare non residenziale è
visto anche come fonte di investimento, in genere alcuni valutatori,
tendono a ridurre il valore di mercato in presenza di un immobile
locato, ma è altrettanto vero che ciò va contro uno dei principi di

valutazione: quello, per quanto riguarda la metodologia economica (o finanziaria) detto "principio di anticipazione" per il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà capace di produrre; nella metodica finanziaria si ammette l'esistenza di una relazione diretta tra il reddito che un bene può produrre ed il suo valore.

Ed è per questo che lo scrivente ritiene di non procedere ad alcun abbattimento per un possibile, ma non certo, interessamento personale da parte di un possibile aggiudicatario.

Questo anche a tutela delle parti interessate (creditore e debitore) atteso che per il combinato disposto degli artt. 568, Il comma e art. 571, Il comma, il valore di mercato sconta già una riduzione quale prezzo base d'asta (in questo caso del 13,878% circa) ed una possibilità di offerta del 75% di tale ultimo prezzo, per una riduzione quindi complessiva del 35,41% al primo esperimento d'asta c.p.c.; un ulteriore abbattimento porterebbe, a parere dello scrivente, ad un'eccessiva svalutazione del bene, al di là della eventuale incidenza sul valore della situazione giuridica in essere.

C.5. Determinazione del prezzo base d'asta

È 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 valutazione¹¹ 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 attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"¹²

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari¹³.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"¹⁴ 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

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

12) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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

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 mercato¹⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata¹⁶ 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".

15) IVS 2007 - S.2.

16) 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.

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."¹⁷.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹⁸.

Riepilogando per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una *vendita giudiziaria*, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo

¹⁷ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹⁸ Appendice 1 - Punto A.1.5.1.



analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad aggiornare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite 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.

Lo scrivente, seguendo le direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati indicate dal Tribunale di Livorno in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (in ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione), per la tipologia immobiliare interessata dalla presente non sono presenti dati in merito, pertanto si procederà alla determinazione del valore a base d'asta con il metodo finanziario.

Per il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano la forbice tra i due valori sono decadute (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), e l'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare).

Pertanto ipotizzando che 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):

- A) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- B) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;

C) 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 recessione e negativo in espansione), nel caso in oggetto è pari allo 1%, utilizzato in maniera cautelativa dato il periodo di incertezza immobiliare;

D) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%.

E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 7,481%;

F) 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 3,146%;

G) 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 e delle caratteristiche del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%.

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 il calcolo come da tabella allegata (all. 20), la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondato, pari al 13,878%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. **74.408,98**, dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione comunale ed il debito condominiale per un totale di €. 4.783,36, e pertanto avremo:

Valore base d'asta: €. 74.408,98 - €. 4.783,36 = €. 69.625,62 ed in cifra tonda €. **69.600,00** (diconsi euro sessantanovemilaseicento).

D) CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto avremo:

Valore di mercato: €. **81.600,00**

Valore a base d'asta: €. **69.600,00**

Non sono state rilevate cause ostative alla vendita.

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.

L'ESPERTO

(Geom. Andrea LEMMI)

Livorno, li 16/12/2024

E) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- n° 01 Decreto di Nomina;
- n° 02 Atto del 12/05/2009;
- n° 03 Visura catastale;
- n° 04 Estratto mappa catastale;
- n° 05 Elaborato planimetrico;
- n° 06 Planimetria catastale;
- n° 07 Tavola grafica difformità rilevate;
- n° 08 Autorizzazione di abitabilità;
- n° 09 Certificazione fine lavori n° 38373/2012;
- n° 10 Atto del 08/08/1986;
- n° 11 Missiva Ag. Entrate;
- n° 12 Copia contratto di locazione;
- n° 13 Dichiarazione Amministrazione CAPPuccio;
- n° 14 Dichiarazione Amministrazione DENTE;
- n° 15 Verbale sopralluogo;
- n° 16 Dichiarazione occupante;
- n° 17 Rilievo fotografico;
- n° 18 Elaborato grafico;
- n° 19 Tabella calcolo M.C.A.;
- n° 20 Tabella calcolo valore base d'asta;



- n° 21 invio perizia ed allegati ad Esecutato, Creditore procedente,
Creditori intervenuti, Custode.



Firmato Da: LEMMI ANDREA Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43b386594514d754bbd1de42a5963d0

