

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudizio di stima del bene sito:

Comune di Livorno (LI)

Viale Petrarca nc.198/Viale Maestri del Lavoro
nc.17 P.T,Via Salvo d'Acquisto nc.32 P.T.,Via Cassa
di Risparmi nc.38/ Via Maestri del Lavoro nc.7 P.T.

Via Grotte delle fate nc.41 P.T.

Comune di Rosignano Marittimo (LI)

Terreni fg.23 Mapp.59; 65; 66; 67; 68; 639
di proprietà della [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°124/2022

**GIUDIZIO DI STIMA REDATTO DA
ARCHITETTO RICCARDO CONSALES**

*studio via Sabatino Lopez n.c.6 --
571217 Livorno - tel. 0586/812637*

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT./SSA E. GRASSI

_____ ◇ _____

Esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 124/2022 R.G.

- Promossa da:

avvsebastiano@casaeassociati.it

- Creditore Iscritto non intervenuto:



(rappresentata da: nessuno)

- Creditore Iscritto non intervenuto:



(rappresentata da: nessuno)

contro:

- Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante
p.t., con sede in Pisa – Via del Brennero, 81

- Esperto stimatore: Architetto Riccardo Consales

- Data trasmissione giuramento: 07/02/2023

- Data udienza ex 569 cpc: 23/11/2023

- Prossima udienza: 07/03/2024

----- □ -----

LOTTO UNO DI OTTO

- Piena proprietà di fondi ad uso commerciale della



posto al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Viale Petrarca nc.196, Via

Maestri del Lavoro nn.7, Via Salvo d'Acquisto nc.32 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.31 part.193 sub.3, sub 5e sub 6.

LOTTO DUE DI OTTO

- Piena proprietà di laboratorio per arti e mestieri della [REDACTED] posto al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Via Grotta delle Fate nc.41 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.47 part.1120 sub.650.

LOTTO TRE DI OTTO

- Piena proprietà di fabbricato non abitabile di mq.5 della [REDACTED] posto al piano Terra nel Comune di Rosignano Marittimo Fraz. Nibbiaia e censito al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al Fg.23 part.59.

LOTTO QUATTRO DI OTTO

- Piena proprietà di terreno di mq.260 a vigneto di 2° della [REDACTED] posto nel Comune di Rosignano Fraz.Nibbiaia e censito al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al Fg.23 part.65.

LOTTO CINQUE DI OTTO

- Piena proprietà di terreno di mq.5.810 a seminativo di 5° della [REDACTED] posto nel Comune di Rosignano Marittimo Fraz.Nibbiaia e censito al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al Fg.23 part.66.

LOTTO SEI DI OTTO

- Piena proprietà di terreno di mq.1.130 a vigneto di 2° della [REDACTED] posto nel Comune di Rosignano Marittimo Fraz.Nibbiaia e censito al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al Fg.23 part.67.

LOTTO SETTE DI OTTO

- Piena proprietà di terreno di mq.190 a seminativo di 4° della [REDACTED] posto nel Comune di Rosignano Fraz. Nibbiaia e censito al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al Fg.23 part.68.

LOTTO OTTO DI OTTO

- Piena proprietà di terreno di mq.230 a vigneto di 2° della [REDACTED] posto nel Comune di Rosignano Marittimo Fraz.Nibbiaia e censito al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al Fg.23 part.639.

0 mi 5815

LOTTO 1: Piena proprietà di tre fondi ad uso commerciale posti al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Viale Petrarca nc.196, Via Maestri del Lavoro nn.7, Via Salvo d'Acquisto nc.32 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.31 part.193 sub.3, sub 5 e sub 6.

PROSPETTO RIASSUNTIVO**1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Da nessuno

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Da nessuno

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO: nessuno**3. CREDITORI SEQUESTANTI**

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	CONSERVATIVO

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

- Immobile fg.31 part.193 sub 5 e sub 6.

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di					
24/04/2002	notaio	Francesco Alfieri	data	23/04/2002	repertorio	34981
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
13/12/2023	Ufficio	Livorno	data	24/04/2002	n. particolare	0091/4442

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal 20/05/2019	A favore					
	notaio	Paola Capodarca	data	29/04/2019	repertorio	10724/9402
al 13/12/2023	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	20/05/2019	n. particolare	1114/5526

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal 22/07/2000	A favore					
	notaio	Francesco Alfieri	data	21/07/2000	repertorio	13880
al 20/05/2019	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	22/07/2000	n. particolare	13201/7088

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:

Trattasi di tre fondi ad uso commerciale dove è stato realizzato un intervento di fusione delle tre unità immobiliari (sub 3-5-6) abbattendo i muri di confine e determinando così, un unico fondo ad uso commerciale con una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le planimetrie catastali dei tre fondi commerciali censiti rispettivamente al N.C.E.U. di Livorno al fg.31 part.193 ai sub.3 sub.5 e sub.6 sono tre unità immobiliari distinte e quindi non corrispondono allo stato di fatto.

Il bene potrà essere sanato attraverso la procedura della C.I.L.A. TARDIVA così come previsto dall'art.13 bis comma 5 del R.E. del Comune di Livorno che riporta: ...*"Per gli interventi soggetti a CILA, conformi agli strumenti urbanistici, realizzati in assenza di comunicazione asseverata si applica la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 136 comma 6 della LRT 65/2014 e smi. E' fatto obbligo per il cittadino la regolarizzazione dell'intervento mediante la presentazione dell'istanza di CILA tardiva. Per gli interventi non conformi agli strumenti urbanistici si applica la sanzione prevista dall'art. 201 della medesima legge"*.

La sanzione prevista dall'art.201 della LRT 65/2014 è di €1.000,00 oltre alle spese tecniche di presentazione della pratica, il tutto per una spesa complessiva di 16.412,75.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

SI

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

I beni risultano locati con contratto di locazione del 08/06/2022 registrato al N°12876 serie 3T

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 pignorato	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	08/06/2022
	Data scadenza	31/03/2028
	Data trascrizione (se ultranovennale)	12876 serie3T
	Importo canone mensile iniziale	36.000

Il canone (se presente) è congruo

SI

Il titolo è opponibile alla procedura

NO

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di tre fondi ad uso commerciale al P.T., siti in Livorno e con entrate varie da Viale Petrarca, Via Cassa di Risparmio, Via Maestri del Lavoro e Via Salvo d'Acquisto, dove è stato realizzato un intervento di fusione delle tre unità immobiliari abbattendo i muri di confine e determinando così un unico fondo ad uso commerciale con una diversa distribuzione degli spazi interni.

I beni sono individuate al NCEU di Livorno al Fg.31 part.193 sub.3, sub.5 e sub.6. entrambi con Ctg.C/1 per un totale di mq.381,50

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€1.262.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€16.412,75
Debiti condominiali	€7.803,95
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€1.238.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€.1.069.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€.16.412,75
Debiti condominiali	€.7.803,95
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€.1.045.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	SI
---	----

LOTTO 2: Piena proprietà di un laboratorio per arti e mestieri posto al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Via Grotta delle Fate nc.41 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.47 part.1120 sub.650.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Da nessuno

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Da nessuno

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO: nessuno

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	CONSERVATIVO

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

- Immobile fg.47 part.1120 sub 650.

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di [REDACTED]					
	notaio	Mario Miccoli	data	10/05/2018	repertorio	1057/25127
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	17/05/2018	n. particolare	591/5224

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di [REDACTED]					
	notaio	Mario Miccoli	data	20/12/2006	repertorio	12658
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	15/01/2007	n. particolare	05/509

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di [REDACTED]					
	notaio	Bianca Corrias	data	18/09/2006	repertorio	24636/7654
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	20/09/2006	n. particolare	0281/11476

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di [REDACTED]					
	notaio	Gloria Brugnoli	data	06/07/2006	repertorio	6416/14227
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	11/07/2006	n. particolare	15813/9037

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di [REDACTED]					
	notaio	Gloria Brugnoli	data	17/05/2006	repertorio	6154/14045
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	19/05/2006	n. particolare	1738/6614

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di [REDACTED]					
	notaio	Bianca Corrias	data	06/05/2003	repertorio	14071/2090
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	05/06/2003	n. particolare	0078/5542

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di [REDACTED]					
	notaio	Mario Miccoli	data	06/02/2002	repertorio	24563
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
	Ufficio	Livorno	data	18/02/2002	n. particolare	060/1643

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di					
05/01/2001	notaio	Mario Miccoli	data	21/12/2000	repertorio	3531
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
18/02/2002	Ufficio	Livorno	data	05/01/2001	n. particolare	46/127

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
29/12/1998	notaio	Mario Miccoli	data	21/12/1998	repertorio	1230
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
05/01/2001	Ufficio	Livorno	data	29/12/1998	n. particolare	17703/10096

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
28/11/1998	notaio	Gennaro Mariconda	data	18/11/1998	repertorio	6383
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
29/12/1998	Ufficio	Livorno	data	28/11/1998	n. particolare	6150/9138

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	NO
--	----

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	SI
---	----

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

L'immobile risulta locato con contratto di locazione del 14/05/2021 con 10175 serie 3T

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 pignorato	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	14/05/2021
	Data scadenza	30/04/2027
	Data trascrizione (se ultranovennale)	10175 serie 3T
	Importo canone mensile iniziale	€.480,00

Il canone (se presente) è congruo

SI

Il titolo è opponibile alla procedura

NO

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Fondo posto al piano terra ad uso di palestra con servizi igienici ed entrata principale dal centro commerciale "Grotta delle Fate", dotato, inoltre, di uscita di emergenza per un totale di mq.46,69

Il bene è individuato al NCEU di Livorno al fg.47 part.1120 sub.650.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€.39.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	€.34,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	39.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€.33.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	€.34,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€.33.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

NO



RELAZIONE TECNICA**PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Riccardo Consales, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Livorno con il n°202, a compimento dell'incarico Conferitomi dal Tribunale di Livorno in data 07/12/2022, procedo alla stima delle proprietà intestate alla [REDACTED]

[REDACTED] I beni sono stati suddivisi in n.8 LOTTI di vendita e precisamente:

LOTTO UNO DI OTTO

- Piena proprietà di fondi ad uso commerciale della [REDACTED]

posto al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Viale Petrarca nc.196, Via Maestri del Lavoro nn.7, Via Salvo d'Acquisto nc.32 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.31 part.193 sub.3, sub 5e sub 6.

LOTTO DUE DI OTTO

- Piena proprietà di laboratorio per arti e mestieri della [REDACTED]

posto al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Via Grotta delle Fate nc.41 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.47 part.1120 sub.650.

LOTTO TRE DI OTTO

- Piena proprietà di costruzione non abitabile di mq.5 della [REDACTED]

[REDACTED] posto al piano Terra nel Comune di Rosignano Marittimo censiti al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo al Fg.23 part.59

LOTTO QUATTRO DI OTTO

- Piena proprietà di terreno di mq.260 a vigneto di 2° della [REDACTED]

[REDACTED] posto nel Comune di Rosignano Marittimo censiti al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo al Fg.23 part.65.

nsiti **ASTE**
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

di Rosignano Marittimo

- ASTE GIUDIZIARIE®**

gneto di 2° della

- Il son

al seguente Quesito:

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE  **altra**
1. pr

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

re personele à vietat

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati e in particolare:

qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno tra-scritto un atto di accettazione dell'eredità;

qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne

accерteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni prop ter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

b) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere

le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente;

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a

determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.
- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.

Lo stimatore avrà cura di inserire nella prima pagina dell'elaborato un prospetto riassuntivo contenente i seguenti dati:

- 1) continuità trascrizioni;
- 2) esistenza di eventuali abusi edilizi;
- 3) cause ostative alla vendita;
- 4) valore di stima;
- 5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati. Considerato che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile e ritenuto comunque che appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex legge

NOMINA

custode l'Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t. , con sede in Pisa – Via del Brennero, 81, dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato.

Detta operazione valutativa è susseguente a visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto in data 13/04/2023 e 03/04/2023 e alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g., Dott. Andrea Pinta.

L'operazione valutativa si basa sul rilievo planimetrico e fotografico degli immobili e sull'indagine di mercato della zona dove è sito l'immobile in oggetto.

LOTTO 1

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di tre fondi ad uso commerciale della

, posti al

piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Viale Petrarca nc.196, Via Maestri del Lavoro n.7, Via Salvo d'Acquisto nc.32 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.31 part.193 sub.3, sub 5 e sub 6.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Si premette che il LOTTO 1 è composto dalla fusione dei tre subalterni 3,5,6 della part.193 e che catastalmente sono attualmente ancora distinti in tre singole unità. Dal sopralluogo eseguito in data 13/04/2023 e 03/04/2023 dal sottoscritto e alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g., Dott. Andrea Pinta, al fine di effettuare i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima, si è potuto accertare che il LOTTO 1 è un unico fondo ad uso commerciale, così come descritto dalla planimetria allegata alla presente relazione, con evidenti trasformazioni nella disposizione delle partizioni interne e la localizzazione dei servizi igienici.

I beni oggetto di perizia sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Livorno come:

➤ ***SUB 3 - FONDO AD USO COMMERCIALE: Viale F. Petrarca nc.196***

p.Terra

Intestato a

piena proprietà 1/1

foglio	Mapp.	Sub	cat.	classe	Sup.	Rendita
31	193	3	C/1	8	Mq.176	€4.126,70

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 03/07/2020 Pratica n. LI0026384 in atti dal 03/07/2020 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 11541.1/2020). Notifica effettuata con protocollo n. LI0023946 del 06/05/2021 - Annotazioni: rendita rettificata, correlata a nuova consistenza;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2019 Pratica n. LI0005209 in atti dal 26/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1692.1/2019);

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

25/01/2018 in atti dal 26/01/2018 (n.001168/2018);

Dati derivanti da: 1835867 - CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO N.LI0005209/2019;

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 *Dati derivanti da:* Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'unità immobiliare, rappresentata della planimetria depositata in atti presso l'Ufficio del Territorio di Livorno, NON risulta conforme allo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla fusione con i sub.5 e sub.6.

➤ ***SUB 5 - FONDO AD USO COMMERCIALE: VIALE CASSA DI RISPARMIO nc.44H-44I P. Terra***

Intestato a [REDACTED] piena proprietà 1/1

foglio	Mapp.	Sub	cat.	classe	Sup.	Rendita
31	193	5	C/1	8	Mq.83	€1.946,11

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2003
Pratica n. 17302 in atti dal 31/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4870.1/2003);

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2003 in atti dal 31/01/2003 (n.004870/2003);

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare, rappresentata della planimetria depositata in atti presso l'Ufficio del Territorio di Livorno, NON risulta conforme allo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla fusione con i sub.3 e sub.6.

➤ ***SUB 6 - FONDO AD USO COMMERCIALE: VIALE CASSA DI RISPARMIO nc.44A-44G P. Terra***

Intestato a

piena proprietà 1/1

foglio	Mapp.	Sub	cat.	classe	Sup.	Rendita
31	193	6	C/1	9	Mq.102	€2.786,70

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2003 in atti dal 31/01/2003 (n.004871. 1/2003);

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare, rappresentata della planimetria depositata in atti presso l'Ufficio del Territorio di Livorno, NON risulta conforme allo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla fusione con i sub.3 e sub.5.

Pertanto, l'immobile denominato LOTTO 1 non ha la conformità catastale per la presenza di opere abusive dovute alla fusione dei sub.3,5,6 e con una diversa distribuzione degli spazi interni.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Trattasi di tre fondi ad uso commerciale dove è stato realizzato un intervento di fusione delle tre unità immobiliari (sub 3-5-6) abbattendo i muri di confine e determinando così, un unico fondo ad uso commerciale e con una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le planimetrie catastali dei tre fondi commerciali censiti rispettivamente al N.C.E.U. di Livorno al fg.31 part.193 ai sub.3 sub.5 e sub.6 sono tre unità immobiliari distinte e quindi non corrispondono allo stato di fatto e in particolare:

- *Nel sub.3 - dal riscontro con la planimetria catastale in essere e dal rilievo effettuato dello stato di fatto non sono indicate le partizioni murarie esistenti e non vi sono servizi igienici.*

- *Nel sub.5 - dal riscontro con la planimetria catastale in essere e dal rilievo effettuato dello stato di fatto non sono indicate le partizioni murarie esistenti. E' stato realizzato un servizio igienico diverso da quello indicato nella planimetria catastale e anche l'unico presente per i sub.3, 5 e 6.*
- *Nel sub.6 - dal riscontro con la planimetria catastale in essere e dal rilievo effettuato dello stato di fatto non sono indicate le partizioni murarie esistenti e non vi sono più i servizi igienici che sono indicati nella planimetria catastale.*

Il sottoscritto C.T.U., visto la difformità delle planimetrie catastali relative ai sub.3,5,6, della part.193 con lo stato rilevato che presenta la fusione delle tre unità immobiliari, ha effettuato le dovute verifiche presso gli uffici comunali competenti, per individuare la presenza di pratiche edilizie che legittimassero la fusione e l'odierna distribuzione degli spazi interni. Pertanto, il sottoscritto con l'accesso agli atti edilizi presso all'Ufficio Edilizia Privata, e all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Livorno, ha constatato che su tali immobili insistono le seguenti pratiche edilizie così elencate partendo dalla più lontana fino ad arrivare all'ultima:

- L'immobile di cui sono parte i tre subalterni sub.3,5,6 della part.193, oggetto di perizia, risulta costruito a seguito di Licenza edilizia n° 426 del 31/08/1968;
- Nuova Licenza di costruzione n°230 rilasciata in data 20/08/1969;
- L'immobile ha conseguito l'Autorizzazione all'Abitabilità il 15/05/1973;

Per quanto concerne i sub.3,5 e 6 ovvero i fondi ad uso commerciale oggetto di perizia, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Livorno, si evince che:

- i sub.5, 6 sono stati oggetto di fusione tramite la presentazione della pratica edilizia art.26 della L.47/1985 a firma del geometra S.Danzi con protocollo al n°31556 del 12/09/1990. Nella pratica veniva denunciata la realizzazione di un passaggio tra il sub.5 e sub.6, tramite la realizzazione di una porta così come riportato dalla relazione tecnica da cui si evince chele opere da realizzare inerenti all'accorpamento di n°2 fondi tramite un vano porta di circa cm.85....; nell'elaborato grafico non veniva apportata altra variazione alla distribuzione originaria. Anche le due planimetrie catastali del sub.5 e 6 rimanevano immutate

senza riportare la presenza del passaggio.

- Per il fondo censito al sub.3 non sono stati reperite pratiche edilizie pur risultando, ad oggi, mutata la distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale.

Da una ricerca effettuata sul gestionale telematico è emerso che non risultano acquisite agli atti del Comune di Livorno pratiche di Condonò ex L.47/1985 e L.724/1994 ed ex L.R. n°53/2004 per le tre unità immobiliari di interesse che ne attestino la legittimità dell'odierna trasformazione di "Diversa distribuzione spazi interni" e di fusione con il sub.3, così come segnalato dagli uffici competenti con risposta prot.119622 del 14/09/2023.

Pertanto il bene NON possiede la conformità urbanistico-edilizia.

Le due diligenze 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 legato 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 LOTTO 1 potrà essere sanato attraverso la procedura della C.I.L.A. TARDIVA così come previsto dall'art.13 bis comma 5 del R.E. del Comune di Livorno che riporta: "...Per gli interventi soggetti a CILA, conformi agli strumenti urbanistici, realizzati in assenza di comunicazione asseverata si applica la sanzione pecuniaria prevista dall'art.136 comma 6 della LRT 65/2014 e s.m.i. pari a 1.000,00 euro. E' fatto obbligo per il cittadino la regolarizzazione dell'intervento mediante la presentazione dell'istanza di CILA tardiva. Per gli interventi non conformi agli strumenti urbanistici si applica la sanzione prevista dall'art. 201 della medesima legge".

Per la fusione dei tre subalterni si prevede il pagamento del contributo del Costo di Costruzione che verrà calcolato su indicazione del tariffario del Comune di Livorno che prevede per gli interventi su immobili di tipo commerciale, come quello in oggetto, di €.648,77 al mq. e riduzione dell'10%, calcolato sull'immobile di minor superficie che risulta il sub.3 di superficie utile di mq. 160,50. Pertanto la

determinazione del Costo di Costruzione è: €.648,77x160,50x10%= €.10.412,75#

Per le spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva delle opere eseguite senza autorizzazione, la presentazione delle variazioni catastali e l'Agibilità dei fondi ad uso commerciale, compresi i diritti di segreteria e i costi professionali il costo risulterà di €.5.000,00.

Pertanto il costo complessivo per la sanabilità del bene risulterà:

• Sanzione pecuniaria art.136 comma 6 della LRT 65/2014	€. 1.000,00
• Costo di Costruzione	€.10.412,75
• Spese tecniche	€. 5.000,00
TOTALE	€.16.412,75

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 aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nessuno.

A.5. Stato di possesso

Il bene indicato come Lotto 1 risulta occupato: da interrogazioni effettuate in data 24/04/2023, all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della

in qualità di danti causa risulta in corso il seguente contratto di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze (TzM) per l'immobile per gli immobili posti al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Viale Petrarca nc.196, Via Maestri del Lavoro nn.7, Via Salvo d'Acquisto nc.32 censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.31 part.193 sub.3, sub 5e sub 6:

- Registrato in data 08 Giugno 2022 al numero 12876 serie 3T a favore con decorrenza 01 Aprile 2022 e fino al 31 Marzo 2028, per un canone annuo di € 36.000,00 per gli immobili identificati al catasto del Comune

di Livorno al foglio 31 particella 193 sub 3, 5 e 6.

La congruità del canone richiesto è stata verificata consultato i valori di locazione correnti nella zona dove si situa il bene – zona omogenea c8 che riportano per i negozi un valore di locazione minimo di €9,2 e massimo di €13,2. Il bene in oggetto ha una superficie convenzionale pari a mq.320,44. Il canone annuo risulta di €36.000,00 quindi per una locazione mensile pari a €9,36 al mq. che si attesta dentro il range del minimo e massimo determinato secondo i valori OMI.

Il canone di locazione risulta congruo.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

A seguito di richiesta presso l'Amministrazione condominiale Cappuccio" - Via Strozzi 24 - 57123 Livorno - per il Condominio Viale Petrarca 184/ Via Maestri del Lavoro 5-15 cod.fisc.92059830494, delle pendenze che insistono sull' [REDACTED] srl risulta per il periodo 01/04/2023 fino al 31/03/2024 una posizione debitoria di €7.803,95 alla data della perizia.

Mentre per il locatario [REDACTED] la posizione debitoria risulta di €1.540,09 per il periodo 01/04/2023 fino al 31/03/2024.

Si fa presente che l'amministrazione Caputo avendo effettuato da poco il passaggio di consegne dalla precedente Amministrazione Ceselli non ha ancora l'accesso all'estratto conto su [REDACTED] che della [REDACTED], pertanto le seguenti somme potrebbero subire delle variazioni.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- Il trasferimento del bene risulta soggetto ad I.V.A. normale;
- Essendo il Lotto 1 costituito da fondi ad uso commerciale, l'acquirente non può richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa;
- Il bene non possiede la conformità urbanistico-edilizia e catastale;
- Il bene possiede la Certificazione di Abitabilità ma non è conforme allo stato di fatto.
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs. 122/2005;

A.8. Pendenze giudiziarie

Non esistono pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno dalla certificazione ipo-catastale depositata dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, si evince che i beni denominati LOTTO 1, oggetto di perizia, risultano intestati alla [REDACTED] per la piena proprietà 1/1.

VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Trascrizioni a favore

- Immobili LIVORNO Foglio 31 Particella 193 Sub.5, Particella 193 Sub.6:

[REDACTED] Alla società esecutata, [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili

Livorno Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6, è pervenuta per

atto di compravendita del [REDACTED] Notaio

ALFIERI FRANCESCO Sede LIVORNO trascritto il [REDACTED]

- Immobile LIVORNO Foglio 31 Particella 193 Sub.3

- Alla società esecutata, [REDACTED], la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Notaio CAPODARCA

PAOLA di Carmignano, trascritto il [REDACTED]

Alla Società [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà,
dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del
[REDACTED] Notaio ALFIERI FRANCESCO Sede
LIVORNO trascritto il [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno che attualmente
sul bene ed in conto della [REDACTED] per la
piena proprietà 1/1, gravano le seguenti ipoteche sul LOTTO 1:

Iscrizioni contro:

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da
DECRETO INGIUNTIVO del 21/12/2020. Numero di repertorio 5110/2020
emesso da TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Grava su
Livorno Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6 Particella 193
Sub. 3, Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano Marittimo
Foglio 23 Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66 Particella 67,
Particella 68.

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE**
nascente da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED]

emesso da [REDACTED]

Grava su Livorno

Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6 Particella 193 Sub. 3,
Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano Marittimo Foglio 23
Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66 Particella 67 Particella
68.

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE**
nascente da DECRETO INGIUNTIVO del

[REDACTED] A favore di

[REDACTED], contro

Grava su Livorno Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6
Particella 193 Sub. 3, Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano
Marittimo Foglio 23 Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66
Particella 67 Particella 68.

Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE NN.** [REDACTED] nascente da VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED] Grava su Livorno

Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6 Particella 193 Sub. 3,
Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano Marittimo Foglio 23
Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66 Particella 67 Particella
68.

LOTTO 1

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 ovvero tre fondi ad uso commerciale posti al piano terra e facenti parte di un palazzo di n.8 piani fuori terra di forma articolata e principalmente ad uso residenziale, censiti al N.C.E.U. al fg.31 part.193 sub.3, sub.5 e sub.6 entrambi con la possibilità di accesso diverso dalla strada, sono situati nel Comune di Livorno e precisamente il sub.3 in Viale Petrarca nc.196; il sub.5 in via Maestri del Lavoro nc.7, nella visura catastale è riportato viale Cassa di Risparmio n.44H-44I; il sub.6 in Via Salvo d'Acquisto n.32, nella visura catastale Viale Cassa di Risparmio n. 44A-44G.

Si premette che il LOTTO 1 è composto dalla fusione dei tre subalterni 3,5,6 della part.193 e che catastalmente sono attualmente ancora distinti in tre singole unità. Dal sopralluogo eseguito in data 13/04/2023 e 03/04/2023 dal sottoscritto e alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g., Dott. Andrea Pinta, al fine di effettuare i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima, si è potuto accertare che il LOTTO 1 è un unico fondo ad uso commerciale, così come descritto dalla planimetria allegata alla presente relazione, con evidenti trasformazioni nella disposizione delle partizioni interne e la localizzazione dei servizi igienici.

Le rifiniture interne sono ottime in quanto precedentemente i tre fondi erano affittati alla Società [REDACTED]. Attualmente i tre fondi sono locati alla [REDACTED].

Le pavimentazioni in tutto l'appartamento sono in ceramica di grande formato color nero e relativo battiscopa e l'unico servizio igienico che serve i tre fondi commerciali è di buona fattura con i rivestimenti. Gli infissi esterni sono in buono stato di manutenzione e dotati tutti internamente di tende oscuranti e frangisole. I locali sono controsoffittati ad una altezza di circa mt.3,00 con inserita l'illuminazione ad incasso e cablati per accogliere gli uffici. Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici comunali, non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti e dell'A.P.E.

I tre fondi commerciali si trovano in uno stato di conservazione buono.

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto il Lotto 1 ha una superficie commerciale

complessiva di mq. 382,50 e suddivisa per i subalterni risulta di:

CONSISTENZA DEL BENE

- fg.31 part.193 sub.3 mq.185,55
- fg.31 part.193 sub.5 mq. 88,52
- fg.31 part.193 sub.6 mq.108,43

Totale mq. 382,50

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà per i tre fondi sulla superficie commerciale tenendo presente gli spazi accessori e quindi computati parzialmente secondo quanto stabilito dall'art.13 della Legge n°392 del 1978 e dei millesimi per le quote condominiali.

LOTTO 1: SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq. 382,50

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

I fondi commerciali fanno parte di un fabbricato costruito con Licenza Edilizia Licenza edilizia n° 426 del 31/08/1968; Nuova Licenza di costruzione n°230 rilasciata in data 20/08/1969. L'immobile ha conseguito l'Autorizzazione all'Abitabilità il 15/05/1973. Il fabbricato è un edificio articolato con forma stellare a tre braccia isolato e circoscritto da tre strade: la principale su Viale Petrarca e le secondarie Viale Cassa di Risparmio, Via Maestri del Lavoro e Via Salvo d'Acquisto. Il fabbricato di cui sono parte i fondi commerciali al piano terra è costituito da n.8 piani fuori terra di cui al piano terreno si trovano oltre ai fondi oggetto di perizia altri locali ad uso commerciale, mentre ai rimanenti piani il fabbricato è prevalentemente ad uso residenziale. Le finiture esterne del palazzo sono per i primi due livelli con rivestimenti in travertino mentre i rimanenti con mattonelle a faccia vista. Le condizioni di manutenzione esterne del palazzo non sono buone in quanto per la natura del suo rivestimento è da anni oggetto di manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il quartiere dove insiste il fabbricato è considerata una zona intermedia tra il centro

cittadino e la semiperiferia, infatti si trova tra la strada di principale di comunicazione per la città di Livorno il Viale Petrarca e la Via Calzabigi, considerata una delle vie residenziali più appetibili commercialmente. Pertanto possiamo dire che è ben collegato alle infrastrutture viarie e commerciali.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risulta censito all'interno del Piano Strutturale del Comune di Livorno, 4-C5 Sottosistema insediativo di pianura (art.21).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo effettuato sui beni compresi nel LOTTO1 e delle ricerche effettuate dal sottoscritto ha ritenuto di accorpate i tre subalterni 3,5, e 6 così come sono stati rilevati dallo stato di fatto. Infatti, come spiegato in precedenza i tre fondi commerciali (sub.4, sub.5 e sub.6) sono fusi in un unico fondo con una distribuzione delle partizioni interne e dei servizi diversa dalle planimetrie catastali in essere. Visto anche la difficoltà della messa in pristino da un unico fondo commerciale ai tre definiti catastalmente, in quanto si dovrebbe ricostituire i servizi igienici per i sub.3 e sub.6 e frazionare l'impianto elettrico, con notevoli costi si è ritenuto corretto procedere alla vendita dei tre fondi in un unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il "valore di mercato" del bene oppure con un "valore di base d'asta", valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

"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....

(I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in "Estimo" ed.

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

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore 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 valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza 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 valore a 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, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, 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), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adequatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al

concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo. In particolare, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

Valore legale

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno e/o la rendita catastale del fabbricato (od unità immobiliare).

Secondo l'esperienza personale dello scrivente, confermata dalla ricerca di mercato, il valore legale del bene non corrisponde al suo valore reale.

Attualmente, infatti, la rendita catastale di un fondo ad uso commerciale è attribuita in base alla categoria, classe e consistenza di un'unità immobiliare, ma questi dati non sono solo riconducibili alle caratteristiche costruttive o di finitura (per la categoria e classe) ed alla sua superficie (per la consistenza).

Nel primo caso derivano principalmente dall'ubicazione (zone territoriali omogenee) e solo da alcune caratteristiche dell'immobile, mentre la consistenza è determinata sulla base dei vani di cui si compone l'unità immobiliare e del numero degli accessori, indicando solo per i vani, le superficie minime e massime, ma con ampio.

E' evidente quindi che gli immobili con pari numero di vani, ma con superfici e caratteristiche di finitura completamente differenti, possono avere la stessa rendita catastale ma un diverso valore reale.

Come già detto, quindi procederemo alla verifica dell'adeguatezza del valore legale, confrontandolo con il valore di mercato e con il valore di base d'asta.

Valore legale= rendita (€) x 200

- fg.31 part.193 sub.3 rendita €4.126,70 x 200 = €825.340,00 VALORE LEGALE
- fg.31 part.193 sub.5 rendita €1.946,11 x 200 = €389.222,00 VALORE LEGALE
- fg.31 part.193 sub.6 rendita €2.786,70 x 200 = €557.340,00 VALORE LEGALE

Valore di mercato

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso 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 una 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 mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista. I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi 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, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili 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 si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento si rende 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 oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima più idoneo sia il metodo di confronto di mercato. Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation standard che dal Codice delle valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA) che è 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 che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Una approfondita ricerca dei valori ricavati da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuati da fonti attendibili (es borsini immobiliari). Tra questi l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. L'O.M.I. ricava i dati dagli atti di compravendita, da schede predisposte compilate da ordini ed enti e da esperti nel campo tecnico estimale. Tali quotazioni non possono intendersi come sostitutive della stima ma come ausilio in quanto il loro utilizzo da solo indicazioni di massima che devono confrontarsi con il bene oggetto della stima con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in condizioni di manutenzione ordinarie. Si precisa che nel Manuale Operativo delle stime immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio viene sottolineato che vista l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto della stima e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo. Pertanto, il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Lo scrivente ha effettuato una ricerca di comparabili presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, dal quale è scaturito che nel breve periodo sono presenti pochi atti di vendita di immobili che possono servire da confronto (medesimo foglio di mappa catastale e caratteristiche simili). Tra i vari atti di compravendita presentati nell'anno 2023 si ritiene di estrapolare gli immobili di seguito riportati:

LOTTO 1:

COMPARAZIONE A:

Nota di Trascrizione - Titolo telematico Reg. generale 8773 Reg. Particolare 6081

Data di presentazione 17/05/2023

Immobile categoria C1 di circa mq.28 posto nel Comune di Livorno, via Leonardo

Cambini n. 36. Locale ad uso negozio posto al piano terra, composto da due vani, due bagni, e magazzino e ripostiglio esterni cui si accede all'annessa corte pertinenziale, della complessiva consistenza catastale di mq. 28 (ventotto), - foglio 31, particella 1 e particella 3 graffate, sub.7, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 28, sup. cat. totale mq.42, rendita catastale euro 1.036,84. Prezzo di vendita €89.000,00 e al mq. 3.178,57 circa. Il bene è in stato di conservazione normale.

COMPARAZIONE B:

Nota di Trascrizione - Titolo telematico Reg. generale 16275 Reg. Particolare 11502

Data di presentazione 27/09/2023

Immobile categoria C1 di circa mq.19 posto nel Comune di Livorno, Via Giovanni Marradi n. 113. Fondo ad uso commerciale al piano terra, avente accesso diretto da detta Via, della superficie di circa 19 (diciannove) metri quadrati, riportato nel catasto fabbricati al foglio 31 particella 1 sub 4 piano T categ. C/1 mq. 18 sup.cat.19 mq. rendita 572,65, Prezzo di vendita €65.000,00 e al mq. 3.421,05 circa.

Il bene è in stato di conservazione normale.

VALORE OMI: non verranno presi in considerazione in quanto non corrispondenti con la realtà del mercato immobiliare odierno, visto lo stato normale del fondo commerciale.

Dal punto di vista commerciale l'immobile in oggetto, allo stato dei fatti, è da considerarsi appetibile per il mercato immobiliare soprattutto per le sue caratteristiche distributive, anche se vi sono delle difformità rilevate dal sottoscritto, che necessitano la sanabilità del bene per raggiungere la conformità urbanistico-edilizia. Inoltre si dovrà considerare che l'immobile non è libero in quanto insiste un contratto di locazione

Pertanto, il sottoscritto valutando la media ottenuta dalle due comparazioni degli immobili posti nel Comune di Livorno, con stato di manutenzione normale, calcolerà il valore dell'appartamento allo stato di conservazione normale. Successivamente dovrà procedere ad un calcolo di tutte le pratiche di sanatoria occorrenti e delle pendenze condominiali, per decurtarlo dal valore ottenuto in precedenza, ottenendo il

più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

In analogia ai prezzi di mercato per gli immobili ad uso commerciale ctg.C1, correnti nella stessa zona o limitrofe alla data del secondo semestre 2023, viste le ultime contrattazioni per la vendita d'immobili simili nella consistenza e nello stato di manutenzione siti nella stessa zona e visti i requisiti generali di conservazione che potremmo definire buona o normale (Comparazione A, B,), si ritiene equo il prezzo di €3.299,81 al mq., ottenuto dalla media dei valori. (Comparazione A, B, C).

LOTTO 1:

SUPERFICIE CONVENZIONALE P.2°: Mq.382,50

$Mq. 382,50 \times €3.299,81 = €1.262.177,32\#$

Che arrotondato a cifra pari risulta €1.262.000,00#

Le opere abusive sopra descritte, sono dovute alla fusione dei tre fondi commerciali e alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel caso specifico si potrà sanare il tutto con una Pratica di C.I.L.A. tardiva così come meglio descritto nel punto A di questa relazione tecnica. Per questo è stato calcolato un costo forfettario che comprende le spese edilizie per riportare l'opera al suo stato legittimo pari a €16.412,75; di cui per la presentazione della sanatoria delle opere eseguite senza autorizzazione, compresi gli oneri, i diritti di segreteria e i costi professionali il costo risulterà di €5.000,00.

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Detrarremo il valore delle spese di sanatoria e del ripristino del bene, per quanto sopra spiegato, dal valore del fondo commerciale ottenuto in condizioni di manutenzione normali, per ottenere il più probabile prezzo di vendita del bene.

Pertanto, avremo:

Valore fondo commerciale	€ 1.262.000,00 -
Costi per istruttoria sanatoria	€ 16.412,75 -
Pendenze condominiali	€ 7.803,95 =
	€ 1.237.783,30

VALORE DI MERCATO LOTTO 1:

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda: €1.238.000,00#

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato dai tempi di pagamento più ampi nel caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati; perché dovranno essere affrontate delle spese tecnico professionali per la regolazione della Conformità Edilizia e catastale.

Per quanto sopra il tutto può essere valutato detraendo un 15,33% per il Lotto 1 del valore di mercato, per cui avremo dalla "Determinazione analitica":

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1					
Valore di mercato stimato:	€1.262.000,00				
Incidenza area:	30%				
Calcolo saggio di capitalizzazione					
	V locaz.			Valore di mercato min e max	%
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Min.:	€/mq. 9,20	x	12	€/mq. 970,00	11,277%
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Max.:	€/mq. 13,50	x	12	€/mq. 1400,00	11,571%
				media	11,424%
Deprezzamento	periodo	r % annuo	Importo detrarre	Nota metodologica	
Variazione di mercato	10 mesi	1,000%	€10.468,77	variazione di mercato in funzione del periodo trascorso tra data della stima e aggiudicazione. Data la situazione del mercato attuale	
Mancato Guadagno da investimento	3 mesi	4,370%	€13.518,67	il saggio di interesse per il calcolo del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a media / lungo termine - fascia da 8 a 12 anni da pubblicazione curata da Banca d'Italia (Rendistato - dic 2023)	
Mancato reddito di locazione	6 mesi	11,476%	€68.566,15	ricavato dalla media sei saggi di capitalizzazione come da formula sopra riportata	
Quota ammortamento di	12 mesi	1,000%	€12.562,53	quota di ammortamento per immobili residenziali la cui vita	

				economica si ipotizza di cento anni, considerando un intervallo tra stima e presa in possesso di 12 mesi
Rischio per mancata garanzia		7,000%	€ 88.340,00	rischio connesso all'assenza di garanzia postuma o presenza di vizi o difetti non individuabili prima dell'acquisto che oscilla tra un minimo del 7% e un massimo del 10% in funzione dell'estensione, della qualità e dalla natura del complesso oggetto di stima
TOTALE			€ 193.456,12	
Valore a base d'asta			€ 1.068.543,88	
ribasso			15,33%	

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda:

LOTTO 1: € 1.069.000,00#

Detrarremo il valore delle spese di sanatoria e del ripristino del bene, per quanto sopra spiegato, dal valore del fondo commerciale ottenuto in condizioni di manutenzione normali, per ottenere il più probabile prezzo di vendita del bene. Pertanto, avremo:

Valore fondo commerciale	€ 1.069.000,00 -
Costi per istruttoria sanatoria	€ 16.412,75 -
Pendenze condominiali	€ 7.803,95 =
	€ 1.044.783,30

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1

LOTTO 1: € 1.045.000,00# valore a base d'asta della piena proprietà.

LOTTO 2

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di un fondo ad uso commerciale di mq. 49,69 della

posto al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Via Grotte delle Fate nc.41, censiti al N.C.E.U. di Livorno al fg.47 part.1120 sub.650 interno 17.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il LOTTO 2 è un fondo censito con categoria catastale C3, la quale identifica specifici locali e laboratori utilizzati per attività artigianali e per la lavorazione di prodotti semilavorati. Durante il sopralluogo si è potuto verificare che la planimetria in essere non era conforme allo stato di fatto in quanto erano state effettuate delle trasformazioni nella disposizione delle partizioni interne e l'apertura e chiusura di due vani porta. Il sottoscritto, in seguito, con l'accesso agli atti presso il Comune di Livorno ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia.

I beni oggetto di perizia sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Livorno come:

➤ **FONDO A LABORATORIO UTILIZZATO PER ATTIVITÀ**

ARTIGIANALI: Via Grotta delle Fate nc.41 p.Terra

Intestato a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1

foglio	Mapp.	Sub	cat.	classe	Sup.	Rendita
47	1120	650	C/3	4	Mq.43	€219,86

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2009 Pratica n. LI0116861 in atti dal 03/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11176.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/09/2008 Pratica n. LI0121737 in atti dal 17/09/2008 CAMBIO D'USO DA C1 A C3 (n. 31408.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d,m. 701/94).

EX: Catasto fabbricati di LIVORNO Foglio 47 Particella 1120 Subalterno 618 Natura C1 Classe 9 Consistenza 39 mq Rendita catastale Euro 1.065,50.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2006 Pratica n. LI0118622 in atti dal 20/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42666.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/12/2006 Pratica n. LI0112073 in atti dal 11/12/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZION (n.

36760.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita proposti

L'unità immobiliare, rappresentata della planimetria depositata in atti presso l'Ufficio del Territorio di Livorno, NON risulta conforme allo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare, rappresentata della planimetria depositata in atti presso l'Ufficio del Territorio di Livorno, NON risulta conforme allo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Dall'accesso agli atti si è evinto che l'immobile è stato oggetto di presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art.136 c.2 lettera a della L.R. 65/2014 per intervento di Manutenzione straordinaria con N°pratica 944/2021/CILA del 11/05/2021 con cui si è determinato lo stato di fatto. Dalle ricerche effettuate si presume che non sia stata presentata alla fine dei lavori la Variazione catastale dell'immobile.

Pertanto, l'immobile denominato LOTTO 2 non ha la conformità catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Trattasi di un fondo ad uso laboratorio per attività artigianale utilizzato attualmente dall'affittuario quale servizio di personal trainer alla persona sia per la parte di cura motoria che nutrizionale.

Il sottoscritto con l'accesso agli atti presso il Comune di Livorno ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di perizia.

Dalle ricerche espletate presso gli Uffici del Comune di Livorno e dalle informazioni reperite, in merito alla situazione urbanistica, è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

-Per il complesso immobiliare di cui è parte il fondo-

- Licenza Edilizia n. 3 del 31/01/1974, inerente la costruzione del complesso cui fa parte l'u.i. in esame;

- Permesso a Costruire n.137 del 04/12/2002 e proroga n. 2537 del 26/05/2006;
- Attestazione di Agibilità risulta depositata in atti comunali con prot. 13038 del 14/02/2007;

-Per il fondo denominato A/31 censito al N.C.E.U. al fg.47 part.1120 sub.650-

- C.I.L.A. ai sensi dell'art.136 c.2 lettera a della L.R. 65/2014 per intervento di Manutenzione straordinaria con N°pratica 944/2021/CILA del 11/05/2021.

Non è stata presentata alla fine dei lavori la variazione catastale dell'immobile.

Nella Relazione tecnica si evince che sono state eseguite lavorazioni di:

- demolizione di vecchie apparecchiature sanitarie e del rivestimento, battiscopa e formazione di un'apertura interna al disimpegno, che verrà utilizzato come spogliatoio, al fine di renderlo comunicante con il locale bagno doccia;
- realizzazione di un piccolo locale per ufficio mediante pareti in cartongesso di altezza di circa 3 m, comunque inferiori all'altezza del soffitto e chiusura , sempre in cartongesso, della porta di accesso all'ex ripostiglio;
- realizzazione di un controsoffitto per ridurre l'altezza da metri 5 a metri 3,5. Questo consentirà un maggiore efficientamento energetico con minori consumi elettrici sia per l'illuminazione che per il condizionamento.
- nuovo pavimento in vinilico effetto legno adeguato in tutti i locali incluso il locale doccia.
- nuovo rivestimento, nuovi sanitari e docce, adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico con illuminazione a led.

Il bene non risulta ubicato in zona soggetta a vincolo D.Lgs 42/04.

Il bene, per sua conformazione planimetrica, può altresì definirsi "visitabile" ovvero

“adattabile” secondo i criteri della L. 13/89 e s.m.i. (legge a tutela dei portatori di handicap).

Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere che l’immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, ma non dal punto di vista catastale, per cui si renderà necessaria la presentazione di Variazione catastale con l’aggiornamento della planimetria allo stato di fatto realizzato tramite la C.I.L.A. del 11/05/2021. Ciò comporterà spese di cui si terrà di conto nella stima del valore di mercato dell’unità immobiliare nel suo complesso.

Le due diligenze 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 legato 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.

Pertanto il costo della variazione catastale per l’aggiornamento della planimetria del bene risulterà:

• Spese tecniche

€ 500,00

• Bollo

€ 50,00

TOTALE

€ 500,00

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avallo alcuno di eventuale 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 aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell’assegnazione del bene.

A.4. Gravami sulla proprietà

Nessuno.

A.5. Stato di possesso

Il bene indicato come Lotto 2 risulta occupato: da interrogazioni effettuate in data

24/04/2023, all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della

in qualità di danti causa risulta in corso il seguente contratto di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze (TzM) per l'immobile posto al piano Terra nel Comune di Livorno (LI), Via Grotta delle Fate nc.41, censito al N.C.E.U. di Livorno al fg.47 part.1120 sub.650:

- Registrato in data 14 Maggio 2021 al numero 10175 serie 3T a favore di con decorrenza 01 Maggio 2021 e fino al 30 Aprile 2027, per un canone annuo di € 5.760,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Livorno al foglio 47 particella 1120 sub 650

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

A seguito di richiesta presso l'Amministrazione del " Condominio LE FATE - C. Fisc. 92095020498 per Esercizio ordinario "2023/2024" delle pendenze che insistono sulla ad oggi risultano scadute rate pari a 34,00 Euro.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

- Il trasferimento del bene risulta soggetto ad I.V.A. normale;
- Essendo il Lotto 2 costituito da un fondo ad uso laboratorio artigianale, l'acquirente non può richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa;
- Il bene possiede la conformità urbanistico-edilizia ma non quella catastale;
- Il bene possiede la Certificazione di Abitabilità ed è conforme allo stato di fatto.
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs. 122/2005;

A.8. Pendenze giudiziarie

Non esistono pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno dalla certificazione ipo-catastale depositata dal notaio Dott. Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone, si evince che i beni denominati LOTTO 2, oggetto di perizia, risultano intestati alla per la piena

proprietà 1/1.

VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Trascrizioni a favore

- Immobili LIVORNO Foglio 47 Particella 1120 Sub.650:

Allo società esecutata, [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio

[REDACTED] Notaio MICCOLI MARIO Sede LIVORNO trascritto il

Allo società [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 618, è pervenuta per atto

di divisione del [REDACTED] Notaio PICCOLI MARIO Sede LIVORNO trascritto il

[REDACTED] Notaio Mario Miccoli di Livorno, trascritta il 04/12/2013 nn.15241/10289, da comproprietà con

[REDACTED]



- Alla società [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili che hanno dato origine ai beni di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del [redacted] Notaio MARICONDA GENNARO Sede ROMA



A [redacted], la quota pari a 14/1.000 di piena proprietà,



Notaio

Miccoli Mario di Livorno, trascritta il [REDACTED], da potere di

Alla società [REDACTED] la quota pari a 47,75/1.000 di piena proprietà, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Notaio CORRIAS BIANCA

Sede LIVORNO trascritto il [REDACTED]

Alla società [REDACTED] la quota pari a 16/1.000 di piena proprietà, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Notaio CORRIAS BIANCA Sede LIVORNO trascritto il [REDACTED]

Alla società [REDACTED] la quota pari a 18/1.000 di piena proprietà, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio BRUGNOLI GLORIA Sede LIVORNO trascritto il [REDACTED]

A [REDACTED], la quota pari a 10,29/1.000 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED]

Notaio BRUGNOLI GLORIA Sede LIVORNO trascritto il [REDACTED]

A [REDACTED], la quota pari a 10,29/1.000 di piena proprietà, in regime

di separazione dei beni, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Notaio MICCOLI

MARIO Sede LIVORNO trascritto il [REDACTED]

Alla società [REDACTED], la

quota pari a 14,6/1.000 di piena proprietà, degli immobili di cui sopra, è

pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED]

Notaio MICCOLI MARIO Sede LIVORNO trascritto il [REDACTED]

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno che attualmente

sul bene ed in conto della [REDACTED] per la

piena proprietà 1/1, gravano le seguenti ipoteche sul LOTTO 2;

Iscrizioni contro:

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED]. Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Totale € 71.000,00. Grava su Livorno Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6 Particella 193 Sub. 3, Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano Marittimo Foglio 23 Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66 Particella 67,

Particella 68.

□ **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE**

nascente da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED]

[REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI PISA Sede PISA, A favore di [REDACTED]

Totale € 300.000,00. Grava su Livorno

Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6 Particella 193 Sub. 3,
Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano Marittimo Foglio 23
Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66 Particella 67 Particella
68.

□ **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE**

nascente da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED]

[REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE. A favore di [REDACTED]

Totale € 370.000,00.

Grava su Livorno Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6
Particella 193 Sub. 3, Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano
Marittimo Foglio 23 Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66
Particella 67 Particella 68.

Trascrizioni:

□ **TRASCRIZIONE NN.** [REDACTED] nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Livorno

Foglio 31 Particella 193 Sub. 5 Particella 193 Sub. 6 Particella 193 Sub. 3,
Livorno Foglio 47 Particella 1120 Sub. 650, Rosignano Marittimo Foglio 23
Particella 59 Particella 639 Particella 65 Particella 66 Particella 67 Particella
68.

LOTTO 2

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

L'immobile facente parte del Lotto 2 consta di un fondo ad uso laboratorio artigianale posto al piano terra e denominato A/31 interno 17, posto all'interno di un ampio complesso immobiliare di non vetusta realizzazione, ubicato presso Via Grotta delle Fate, con accesso comune indicato al civico 41, nel Comune di Livorno e più precisamente nella zona sud della città, tra i quartieri residenziali di Ardenza e Collinaia.

Il fondo ad oggi è utilizzato dall'affittuario quale servizio di personal trainer alla persona sia per la parte di cura motoria che nutrizionale. Il fondo della superficie complessiva calpestabile di mq.42,16 è composto da un ampio locale di circa mq.20,83 con soffitto di circa mt.5, munito di n°2 porte: una di ingresso con accesso dalla galleria condominiale del centro commerciale e l'altra di servizio di sicurezza posta sull'uscita del piazzale retrostante il centro commerciale medesimo. La zona di servizio ha un locale adibito a ripostiglio, un antibagno e un bagno di mq.4,75.

Dal sopralluogo è emerso che il bene è stato oggetto di recente ristrutturazione nell'anno 2021, infatti le rifiniture interne sono ottime. Le pavimentazioni del fondo sono in ceramica nella zona ingresso, ufficio e nei servizi, mentre nella sala ginnica in pavimento vinilico e relativo battiscopa; il servizio igienico è dotato di doccia, lavandino e water il tutto con rivestimento oltre i mt.2.

Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato di manutenzione. Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici comunali, non è stato possibile reperire la certificazione

degli impianti e dell'A.P.E.

Il fondo ad uso laboratorio artigianale si trova in uno stato di conservazione ottimo.

Pertanto dai rilievi effettuati dal sottoscritto il Lotto 2 ha una superficie commerciale di mq. 49,69

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà per i tre fondi sulla superficie commerciale tenendo presente gli spazi accessori e quindi computati parzialmente secondo quanto stabilito dall'art.13 della Legge n°392 del 1978 e dei millesimi per le quote condominiali.

LOTTO 2: SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq. 49,69

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fondo ad uso laboratorio artigianale posto al piano terra e denominato A/31 interno 17, è posto all'interno di un ampio complesso immobiliare di non vetusta realizzazione ubicato presso Via Grotta delle Fate, con accesso comune indicato al civico 41, nel Comune di Livorno e più precisamente nella zona sud della città, tra i quartieri residenziali di Ardenza e Collinaia.

Le finiture esterne del centro sono ad intonaco e le condizioni di manutenzione sono buone.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona dove insiste il fabbricato è considerata una zona periferica e precisamente nella zona a sud di Livorno. Nonostante la posizione periferica possiamo dire che è ben collegato alle infrastrutture viarie e commerciali.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Livorno risulta censito nell' "Area per attività produttive e di servizio all'imprese" (art.25). – gruppo di edifici n°5 (art.7)

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo effettuato sul bene ha ritenuto di comprenderlo in un unico lotto denominato LOTTO 2.

C.2. Scelta del procedimento di stima

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il “valore di mercato” del bene oppure con un “valore di base d’asta”, valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti uno dei principi dell’estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“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....

(I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole: “...il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

E’ chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore 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 valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza 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 valore a 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, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, 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), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adequatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo. In particolare, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

Valore legale

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno e/o la rendita catastale del fabbricato (od unità immobiliare).

Secondo l'esperienza personale dello scrivente, confermata dalla ricerca di mercato, il valore legale del bene non corrisponde al suo valore reale.

Attualmente, infatti, la rendita catastale di un fondo ad uso Laboratoriale/artigianale è attribuita in base alla categoria, classe e consistenza di un'unità immobiliare, ma questi dati non sono solo riconducibili alle caratteristiche costruttive o di finitura (per la categoria e classe) ed alla sua superficie (per la consistenza).

Nel primo caso derivano principalmente dall'ubicazione (zone territoriali omogenee) e solo da alcune caratteristiche dell'immobile, mentre la consistenza è determinata sulla base dei vani di cui si compone l'unità immobiliare e del numero degli accessori, indicando solo per i vani, le superficie minime e massime, ma con ampio.

E' evidente quindi che gli immobili con pari numero di vani, ma con superfici e caratteristiche di finitura completamente differenti, possono avere la stessa rendita catastale ma un diverso valore reale.

Come già detto, quindi procederemo alla verifica dell'adeguatezza del valore legale, confrontandolo con il valore di mercato e con il valore di base d'asta.

Valore legale= rendita (€) x 200

- fg.47 part.1120 sub.650 rendita €219,86 x 200 = €43.972,00 VALORE LEGALE

Valore di mercato

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle " Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso 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 una 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 mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

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

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi 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, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili 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 si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento si rende 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 oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima più idoneo sia il metodo di confronto di mercato. Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation standard che dal Codice delle valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA) che è 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 che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Una approfondita ricerca dei valori ricavati da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuati da fonti attendibili (es borsini immobiliari). Tra questi l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. L'O.M.I. ricava i dati dagli atti di compravendita, da schede predisposte compilate da ordini ed enti e da esperti nel campo tecnico estimale. Tali quotazioni non possono intendersi come sostitutive della stima ma come ausilio in quanto il loro utilizzo da solo indicazioni di massima che devono confrontarsi con il bene oggetto della stima con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in condizioni di manutenzione ordinarie. Si precisa che nel Manuale Operativo delle stime immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio viene sottolineato che vista l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto della stima e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo. Pertanto, il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Lo scrivente ha effettuato una ricerca di comparabili presso il portale dell'Agenzia

delle Entrate, dal quale è scaturito che nel breve periodo non sono presenti atti di vendita di immobili di Categoria C3 come il bene in oggetto e che possono servire da confronto (medesimo foglio di mappa catastale e caratteristiche simili). Pertanto visto che il bene è inserito all'interno di un Centro Commerciale "Le Fate" si è ritenuto determinare i valori comparabili da immobili di carattere commerciale con Categoria catastale C1 che nel loro valore non si discostano tanto da quello del nostro bene. Tra le vari atti di compravendita presi in esame ne abbiamo trovato uno proprio riguardante un fondo commerciale posto nel Centro commerciale delle Fate. L'intervallo temporale è tra l'anno 2020 e l'anno 2023 pertanto:

LOTTO 2:

COMPARAZIONE A:

Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 109.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 1120 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 376,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Pertanto risulta al mq. €.289,85.

COMPARAZIONE B:

Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 08/2020 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DI POPOGNA 000355, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 48 mapp. 47 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 54,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Pertanto risulta al mq. €.1.202,59.

COMPARAZIONE C:

Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 02/2021 al prezzo di 68.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DELL' ARDENZA 000149, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 53 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 81,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998); Pertanto risulta al mq. €.832,82.

VALORE OMI: non verranno presi in considerazione in quanto non corrispondenti

con la realtà del mercato immobiliare odierno, visto lo stato ottimo del fondo commerciale.

Dal punto di vista commerciale l'immobile in oggetto, allo stato dei fatti, è da considerarsi appetibile per il mercato immobiliare soprattutto le sue condizioni di manutenzione che come abbiamo già detto sono buone.

Pertanto, il sottoscritto valutando la media ottenuta dalle tre comparazioni degli immobili posti nel Comune di Livorno, con stato di manutenzione normale, calcolerà il valore del fondo allo stato di conservazione normale. Successivamente dovrà procedere ad un calcolo delle pendenze condominiali, per decurtarlo dal valore ottenuto in precedenza, ottenendo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

In analogia ai prezzi di mercato per gli immobili ad uso Laboratorio/artigianale, correnti nella stessa zona o limitrofe alla data del secondo semestre 2023, viste le ultime contrattazioni per la vendita d'immobili simili nella consistenza e nello stato di manutenzione siti nella stessa zona e visti i requisiti generali di conservazione che potremmo definire ottima (Comparazione A, B, C), si ritiene equo il prezzo di € 775,09 al mq., ottenuto dalla media dei valori. (Comparazione A, B, C).

LOTTO 2:

SUPERFICIE CONVENZIONALE P.2°: Mq.49,69

$Mq. 49,69 \times € 775,09 = € 38.514,22\#$

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda: **€ 39.000,00#**

VALORE DI MERCATO LOTTO 2

Detrarremo il valore delle pendenze condominiali per ottenere il più probabile prezzo di vendita del bene. Pertanto, avremo:

Valore fondo ad uso Laboratorio/artigianale	€ 39.000,00-
Pendenze condominiali	€ 34,00 =
	€ 38.966,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 2:

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda: **€ 39.000,00#**

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato dai tempi di pagamento più ampi nel caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati; perché dovranno essere affrontate delle spese tecnico professionali per la regolazione della Conformità Edilizia e catastale.

Per quanto sopra il tutto può essere valutato detraendo un 14,68% per il Lotto 2 del valore di mercato, per cui avremo dalla "Determinazione analitica":

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 2					
Valore di mercato stimato:	€39.000,00				
Incidenza area:	30%				
Calcolo saggio di capitalizzazione					
	V locaz.			Valore di mercato min e max	%
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Min.:	€/mq. 4,20	x	12	€/mq. 500,00	10,080%
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Max.:	€/mq. 6,20	x	12	€/mq. 750,00	9,920%
				media	10,000%
Deprezzamento	periodo	r % annuo	Importo detrarre	Nota metodologica	
Variazione di mercato	10 mesi	1,000%	€323,52	variazione di mercato in funzione del periodo trascorso tra data della stima e aggiudicazione. Data la situazione del mercato attuale	
Mancato Guadagno da investimento	3 mesi	4,370%	€417,77	il saggio di interesse per il calcolo del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a media / lungo termine – fascia da 8 a 12 anni da pubblicazione curata da Banca d'Italia (Rendistato – dic 2023)	
Mancato reddito di locazione	6 mesi	11,476%	€1.865,95	ricavato dalla media sei saggi di capitalizzazione come da formula sopra riportata	
Quota ammortamento di	12 mesi	1,000%	€388,22	quota di ammortamento per immobili residenziali la cui vita economica si ipotizza di cento anni, considerando un intervallo	

				tra stima e presa in possesso di 12 mesi
Rischio per mancata garanzia		7,000%	€ 2.730	rischio connesso all'assenza di garanzia postuma o presenza di vizi o difetti non individuabili prima dell'acquisto che oscilla tra un minimo del 7% e un massimo del 10% in funzione dell'estensione, della qualità e dalla natura del complesso oggetto di stima
TOTALE			€ 5.725,46	
Valore a base d'asta			€ 33.274,54	
ribasso			14,68%	

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda: €33.000,00#

Detrarremo il valore delle pendenze condominiali per ottenere il più probabile valore d'asta del bene. Pertanto, avremo:

Valore fondo ad uso Laboratorio/artigianale	€33.000,00-
Pendenze condominiali	€ 34,00 =
	€ 32.966,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2:

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda:

€33.000,00# valore a base d'asta della piena proprietà.

LOTTO 3

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di una costruzione non abitabile di mq.5 della

posto al piano Terra nel Comune di Rosignano Marittimo Fraz.. Nibbiaia censito al N.C.T. del Comune di Rosignano Marittimo al Fg.23 part.59.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il LOTTO 3 è un piccolo Fabbricato di mq.5 di cui però non rimane alcuna traccia sul terreno e pertanto di difficile individuazione; infatti è censito come categoria catastale "Fabbricato no abitabile (FAB NO AB). Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo



estrinseche ed intrinseche.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC). Sarà cura del sottoscritto trasmettere copia della presente alle parti interessate.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 10.02.2023

Architetto Riccardo Consales

Allegati:

Visura storica catastale

Planimetrie catastali

Documentazione fotografica

Visura ipotecaria

Rilievi planimetrici

Planimetrie con identificazione delle opere abusive

Atti edilizi

Accertamento di locazione

Spese condominiali

Certificazioni urbanistiche

Ricevuta invio alle parti in pec

ASTE
GIUDIZIARIE®



