

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona Capurso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 191 / 2023

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esperto stimatore:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data incarico: 01/12/2023

Data giuramento: 04/12/2023

Data udienza: 17/04/2025

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Descrizione del bene: Piena proprietà di un fondo ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato composto complessivamente da n. 5 piani fuori terra.

L'immobile è ubicato nel Comune di Livorno, al civico n.147 di via Mentana ed individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 95, P.Illa 216 Sub. 16.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, libero professionista XXXXXXXX, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX della Provincia di XXXXX, veniva nominato dalla S.V. quale esperto estimatore per il bene immobile interessato dalla procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina del 01/12/2023 (all. n° 01) e

premessi che:

- in data 04/12/2023 ha prestato il giuramento di rito (all. n° 02);
- in data 12/03/2024 ha trasmesso all'A.d.E. di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sull'u.i. in oggetto (all. n° 03);
- in data 26/03/2024 l'Agenzia delle Entrate ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando che :

“Con riferimento alla nota del 13 Marzo 2024 comunico che, da interrogazioni effettuate all’archivio dell’Anagrafe Tributaria, a nome della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXXXXX in qualità di dante causa risulta registrato il seguente contratto di locazione riguardante l’immobile situato a Livorno iscritto al catasto al foglio 95 particella 216 sub 16 - in data 31 Dicembre 2018 al numero 8260 serie 3T a favore di XXXXXXXX con decorrenza 01 Gennaio 2019 e fino al 31 Dicembre 2025, per un canone annuo di € 1.800,00“ (all. n° 04);

- in data 18/12/2023, in presenza del Dott. XXXXXXXX, incaricato dall’ISVEG PISA in qualità di Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene pignorato per lo svolgimento delle operazioni peritali, ma date le condizioni di insalubrità dello stesso, non è stato possibile effettuare i rilievi metrici.

In seguito al provvedimento del G.E relativo allo sgombero e sanificazione dell'immobile, in data 16/01/2025, in presenza del Dott. XXXXXXXX, incaricato del Custode Giudiziario ISVEG PISA, è stato possibile accedere nuovamente al bene pignorato. In tale occasione non è stato possibile effettuare i rilievi metrici per la presenza di un notevole

sversamento di liquami fognari che ha reso impossibile raggiungere tutti i locali in sicurezza. Il Sottoscritto con Istanza del 16/01/2025 ha quindi richiesto al G.E di poter proseguire nella redazione della perizia di stima sulla base dei dati disponibili e del materiale fotografico prodotto. Il G.E ha quindi autorizzato il Sottoscritto, in data 17/01/2025 a proseguire in tal senso.

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, gli Uffici Tecnici del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° **01**), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

A) ANALISI PRELIMINARE;

- A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi;
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza;
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- A.4. Gravami sulla proprietà;
- A.5. Stato di possesso;
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale;
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento;
- A.8. Pendenze Giudiziarie;
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni;

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione dei valori di mercato;
- C.4. Determinazione dei prezzi a base d'asta;

D) CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi**ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Trattasi della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato composto complessivamente da n. 5 piani fuori terra.

L'immobile è ubicato nel Comune di Livorno, al civico n.147 di via Mentana.

**Titolarità dell'immobile**

L'immobile risulta attualmente di piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX, in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Brugnoli Gloria di Livorno Rep.55531/13618 del
09/02/2006, trascritto a Livorno in data 10/02/2006 al Part. N° 1937 Gen. 3603;

**A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza**

L'immobile oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **95**,
P.IIa **216**, Sub. **16**, Cat. **C/1**, Classe **10**, Consistenza **20 mq** e Rendita Catastale **€ 636,27**;

A causa dell'impossibilità tecnica di effettuare un rilievo completo ed esaustivo non è stato possibile pronunciarsi sulla conformità catastale rispetto alla documentazione in atti.

L'intestazione catastale dell'immobile risulta regolare.



Alla presente si allegano: la visura catastale storica (all. n° **05**) la planimetria catastale
(all. n° **06**) e l'estratto di mappa wegis (all. n° **07**).



A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condonò, l'Ufficio Urbanistica, e l'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno, presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Livorno, presso la Conservatoria dei RR II di Livorno e presso l'archivio del Catasto Storico della Toscana - Continente dell'anno 1824, pubblicate sul portale Geoscopio della Regione Toscana, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stato edificato anteriormente all'anno 1934.

Successivamente per il fondo commerciale non risultano presentate Pratiche Edilizie e/o istanze di Condonò Edilizio e non risulta essere stata rilasciata/depositata l'Autorizzazione/Attestazione di Abitabilità.

Ai sensi dell'art. 9Bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024, visto l'esito delle ricerche di cui sopra e considerata l'assenza per il Comune di Livorno di un archivio di pratiche edilizie antecedente all'anno 1945, per lo stato legittimo dell'immobile, nel caso in esame, deve essere fatto riferimento alla documentazione catastale di primo impianto, costituita dalla mappa d'impianto al N.C.E.U. del foglio catastale 18B e dalla planimetria catastale anch'essa d'impianto, datata 21/04/2004 e presentata per "presentazione planimetria mancante", in quanto primo ed unico elaborato grafico agli atti rappresentante l'u.i.

A causa dell'impossibilità tecnica di effettuare rilevamenti metrici non è possibile pronunciarsi sulla conformità urbanistica dell'immobile rispetto alla documentazione in atti.

Non si può inoltre garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del sistema di smaltimento delle acque reflue.

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi non è stata riscontrata la presenza di gravami per il bene in questione.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il bene oggetto della presente relazione di stima è risultato libero da persone e in stato di abbandono.

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (art. 2923 del C.C.)

Come richiesto in sede di giuramento, lo scrivente procederà alla verifica della congruità del canone di locazione (in riferimento a quanto dettato dall'art. 2923 del Codice Civile), oggetto del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 8260 Serie 3T in data 31/12/2018 (della durata di anni 6+6) .

Lo stesso articolo recita: *Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento [1599], salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede [1153].* (..)In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Trattandosi nel caso specifico di contratto trascritto in data anteriore al pignoramento, è necessario verificare se il canone annuo lordo pari a 1.800,00 € è da considerarsi non inferiore di "1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", e quindi in linea con il mercato delle locazioni immobiliari della zona nella quale l'immobile è inserito, prendendo come parametro di riferimento immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Pertanto, per la verifica di quanto sopra, lo scrivente ha effettuato una ricerca di mercato tenendo conto che essendo oggetto di locazione un immobile che necessita di importanti lavori di ristrutturazione (elemento indicato esplicitamente sul contratto), si considera congrua una decurtazione del valore di locazione pari al 40%, per tenere conto del fatto che il conduttore dovrà accollarsi il costo di tali interventi.

La ricerca di mercato effettuata su annunci immobiliari relativi ad immobili simili in locazione ubicati nella stessa zona (Comune di Livorno), ha portato ad un valore di riferimento medio pari a 12,00 €/mq mese.

Il valore minimo di riferimento risulta così 7,2 €/mq mese.

Dovendo valutare la congruità del canone, il valore minimo accettabile di locazione risulta pari a $38,5 \text{ mq} \times 7,2 \text{ €/mq} = 277 \text{ €/mese}$ che risulta superiore al valore della locazione oggetto di valutazione (€ 150,00), e quindi non congruo.

Si precisa che il valore di locazione minimo accettabile per l'immobile risulta, con le ipotesi descritte precedentemente, pari a $277 \times 2/3 = 185 \text{ € mensili}$.

Di seguito i beni comparabili utilizzati per il calcolo e i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

COMPARABILE N° 1

Tipologia: Fondo commerciale uso ristorante

Ubicazione: Livorno- Attias Origine

Piano: terra

Superficie commerciale: 50 mq

Stato di manutenzione: buono

Riscaldamento: autonomo

Locazione mensile: €. 700 (primo anno: 500€)

Valore unitario scaturito circa: €. 14 €/mq

Fonte del dato: Immobiliare.it - Riferimento annuncio: A199 - 03/03/2025

COMPARABILE N° 2**Tipologia:** Fondo commerciale**Ubicazione:** Livorno- Cisternone XX Settembre**Piano:** terra**Superficie commerciale:** 62 mq**Stato di manutenzione:** buono**Riscaldamento:** autonomo**Locazione mensile:** €. 550**Valore unitario scaturito circa:** €. 9 €/mq**Fonte del dato:** Immobiliare.it - Riferimento annuncio: 113502829 - 03/03/2025**COMPARABILE N° 3****Tipologia:** Fondo commerciale**Ubicazione:** Livorno- Via Grande/ P.zza Repubblica**Piano:** terra**Superficie commerciale:** 60 mq**Stato di manutenzione:** buono**Riscaldamento:** autonomo**Locazione mensile:** €. 700**Valore unitario scaturito circa:** €. 12 €/mq**Fonte del dato:** Immobiliare.it - Riferimento annuncio: A153 – 03/03/2025**COMPARABILI OSSERVATORI****Tipologia:** negozi**Ubicazione:** CENTRALE**Stato di manutenzione:** normale**Valore unitario minimo per negozi:** €. 8,20 al mq**Valore unitario massimo per negozi:** €. 11,00 al mq**Fonte del dato:** Osservatorio del mercato Immobiliare – 1° semestre 2024**A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato composto da più proprietà, per il quale non è stato costituito un Condominio e per il quale non esistono vincoli ed oneri che sia stato possibile accertare.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro oppure opzione IVA.

Per il bene non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Livorno non sono emerse pendenze giudiziarie per l'immobile in esame.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Livorno, e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO**Part. n° 9540 del 24/10/2001**

Atto di compravendita del Notaio XXXXXXX di Livorno di cui al Rep. n. 34677/19181 del 18/10/2001, con il quale XXXXXXX ha acquistato da XXXXXXXXXXXXX la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 1937 del 10/02/2006

Atto di compravendita del Notaio XXXXX di Livorno Rep. n. 55531/13618 del 09/02/2006, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato da XXXXXXXXXXXX la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 13862 del 16/11/2023

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Rep. n. 4150 del 17/10/2023 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX., gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONI**Part. n° 4098 del 07/09/2004**

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo ipotecario atto Notaio XXXXXXXXXX Rep. n. 137712/18680 del 07/09/2004 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 4780 del 16/08/2005

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo ipotecario atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX Rep. n. 142038/20078 del 27/07/2005 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. e contro XXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla presente si allegano: elenco sintetico delle formalità intestato a XXXXXXXXXXXX

(all. n° **08**), atto di provenienza Part.1937 del 10/02/2006(all. n° **09**) e la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (all. n° **10**).

B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione**

NOTA: A causa dell'impossibilità tecnica di effettuare un accesso completo ed esaustivo all'immobile non è stato possibile effettuare una descrizione dettagliata dell'immobile.

Trattasi della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale ubicato al piano terreno di un fabbricato composto complessivamente da n. 5 piani fuori terra, il tutto ubicato nel Comune di Livorno, Via Mentana n.147 .

Al fondo in oggetto si accede direttamente dalla pubblica via attraverso un ingresso dotato di saracinesca metallica avvolgibile con apertura manuale, direttamente su di un pianerottolo interno da cui, attraverso tre scalini, si raggiunge il locale principale, posto a livello inferiore rispetto alla quota stradale.

Da quanto potuto parzialmente visionare al momento del sopralluogo, e sulla base della planimetria catastale in atti, il locale principale dell'immobile risulta suddiviso in due zone da un muro portante su cui insiste un arco in muratura sorretto da due colonne anch'esse in muratura.

Sul retro, sono presenti dei locali di servizio accessibili tramite una porta e precisamente:

- disimpegno
- antibagno
- locale wc
- disimpegno su cortile esterno
- ulteriore locale wc
- locale di servizio accessibile dal disimpegno (catastalmente indicato come cucina)

Il tutto come meglio individuato dalla documentazione fotografica e dall'elaborato grafico, consistente nella planimetria catastale.

A tal proposito si precisa di non aver potuto verificare l'effettiva distribuzione interna e consistenza dei locali, per le motivazioni indicate in precedenza.

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in cotto, da pareti in muratura intonacate e tinteggiate, da pareti rivestite con mattonelle in ceramica nei locali wc e in cucina e soffitti a vista in travi e travicelli in legno e laterizio.

Il tutto in pessime condizioni di manutenzione dovuto al lungo periodo di abbandono dell'immobile (presenza di sporcizia, liquami ed efflorescenze sulle pareti).

Per quanto potuto visionare in sede di sopralluogo e nelle condizioni sopra descritte, l'immobile risulta dotato dell'impiantistica necessaria all'utilizzo dello stesso come locale commerciale/ristorante ma in condizioni di abbandono completo ed interessato nella parte inferiore da uno sversamento di liquami che potrebbe aver pregiudicato la funzionalità di impianti e finiture, la cui causa non è stata possibile accertare.

Nel complesso, gli impianti, le rifiniture e le condizioni di manutenzione dell'immobile sono da considerarsi pessime.

Confini

Via Mentana, altra proprietà per più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Consistenza

Dalla planimetria catastale (unico elemento disponibile in assenza di rilievi metrici) si è determinata la consistenza STIMATA espressa in m², al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE (stimata).....circa m². 38,50

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 11).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno costituire la formazione di un unico lotto, in quanto trattasi di un unico immobile.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del " **valore di mercato**" e del " **valore di base d'asta** " del bene in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente 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 - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" 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' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi 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.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “ l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure, in alternativa, di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 48 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche similari.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche similari al bene oggetto di stima.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati ai paragrafi "elenco comparabili lotto unico".

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

1) la S.E.L. dell'unità immobiliare e le relative superfici accessorie.

2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

Data: il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per i segmenti immobiliari in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare, si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un decremento per i fondi commerciali, così come desunto dal rapporto pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate che ha indicato nel periodo corrente e nella zona di riferimento, un decremento delle quotazioni percentuale pari a -0,65% .

Superficie: La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superfici riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

Servizi igienici: il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile.

Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 200,00 al mq di SEL.

Stato di manutenzione impianti: lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 120,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

Livello di piano: il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un deprezzamento del 1% del valore di mercato dell'immobile per ogni piano;

Ascensore: il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stata calcolata in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il lotto in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A., utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire un valore medio pari a

588,45 €/mq

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito di ricerche di annunci di vendita, di compravendite di beni comparabili agli oggetti in perizia, oltre che da banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate, tenendo conto del pessimo stato di manutenzione e di inagibilità dell'immobile.

ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO

COMPARABILE A

Tipologia: fondo commerciale composto da un vano con servizio igienico

Ubicazione: Livorno – Via Goldoni n. 2/angolo via della Rondinella

Piano: terra

Stato di manutenzione: dalle informazioni desumibili dall'atto di provenienza ritenuto sufficiente/da ristrutturare

Superficie catastale totale: 42 mq

Locali accessori: nessuno

Resede privato: no

Riscaldamento: assente

Ascensore: no

Prezzo di cessione € 36.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 857,00/mq

Classe Energetica: F

Fonte del dato: atto di compravendita part. 111 del 04/01/2024

COMPARABILE B

Tipologia: fondo commerciale composto da due vani e servizio igienico

Ubicazione: Livorno – Corso Amedeo (nei pressi di Via Mentana)

Piano: terra

Stato di manutenzione: dalle informazioni desumibili dall'annuncio di vendita ritenuto sufficiente/buono

Superficie commerciale: 40 mq

Locali accessori: nessuno

Resede privato: no

Riscaldamento: condizionamento **Ascensore:** no

Prezzo di annuncio €. 40.000,00 (ribassato del 5% pari ad € 38.000,00)

Valore unitario scaturito circa: €. 950,00/mq

Classe Energetica: G (ipotizzata perché non indicata in annuncio)

Fonte del dato: www.immobiliare.it –Rif. 114667483

rif. annuncio n. 194 del 11/11/2024

COMPARABILE C

Tipologia: fondo commerciale composto da tre vani e servizio igienico

Ubicazione: Livorno – Via Guglielmo Oberdan n. 37

Piano: terra

Stato di manutenzione: dalle informazioni desumibili dall'atto di provenienza ritenuto da ristrutturare

Superficie catastale totale: 31 mq

Locali accessori: nessuno

Resede privato: si

Riscaldamento: assente

Ascensore: no

Prezzo di cessione €. 22.500,00

Valore unitario scaturito circa: €. 726,00/mq

Classe Energetica: G

Fonte del dato: atto di compravendita part. 6052 del 11/05/2022

Fonte del dato: atto di compravendita part. 6052 del 13/05/2022

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: negozi

Ubicazione: CENTRALE

Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo per negozi: €. 930,00 al mq

Valore unitario massimo per negozi: €. 1.250,00 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 1° semestre 2024

N.B. = in assenza di dati desumibili dalla documentazione agli atti, per il subject è stata ipotizzata una classe energetica G

ALLEGATO TABELLE MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendita		Asking Price	Compravendita		Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità C	S	S
Prezzo richiesto/Transazione	36.000,00	40.000,00	22.500,00			
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	5,0%	0,0%			
Prezzo totale PRZ (euro)	36.000,00	38.000,00	22.500,00			22.655,26
€/mq	857	950	726			588
Data DAT (mesi)	13	9	32			
Superficie Commerciale SUC (mq)	42,00	40,00	31,00			38,50
Livello piano LIV (n)	0	0	0			0
Presenza Ascensore ASC (n) (-1 non presente)	-1	-1	-1			-1
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	1	1			1
Stato impianti IMP (liv.)	1,50	2,00	1,00			1,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	1,50	2,00	1,00			1,00
ripostiglio o resede	0,00	0,00	1,00			0,00
posto auto o box auto	0,00	0,00	0,00			0,00

CARATTERISTICHE ENERGETICHE

1) valutazione degli interventi di miglioramento energetico

1. TABELLA DEI DATI	2	1	1	1
in alternativa: 2) valutazione della prestazione energetica e dell'indice di emissione CO2				
Indice prestazione energetica EPI (kwh*mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh*mq*a)	6,30	6,00	4,65	5,78
Emissioni di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2*mq*a)	0,630	0,600	0,465	0,578

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,0065
p(LIV)/PRZ	0,010
p(ASC)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo SER (euro):	5.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	120,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	200,00
ripostiglio o resede	5.000,00
posto auto o box auto	30.000,00
Costo ragguglio classi energetiche (euro)	5.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Saggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/tCO2)	15,00
Tasso di variazione del costo delle emissioni di CO2	0,01

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
p(DAT) (euro/mese)	19,50	20,58	12,19
p(SUP) (euro/mq)	725,81	725,81	725,81
p(LIV) (euro/mq)	360,00	380,00	225,00
p(ASC) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro/n)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
p(IMP) (euro/n)	80,00	80,00	80,00
p(STM) (euro/n)	200,00	200,00	200,00
p(CLE) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(EPI) (euro/kwh*mq*a)	210,00	200,00	155,00
p(CO2) (euro/KgCO2*mq*a)	21,00	20,00	15,50

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	36.000,00	38.000,00	22.500,00
DAT (mesi)	-253,50	-185,25	-390,00
SUC (mq)	-2.540,32	-1.088,71	5.443,55
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (liv.)	-2.520,00	-4.800,00	0,00
STM (liv.)	-4.200,00	-8.000,00	0,00
ripostiglio o resede	0,00	0,00	-5.000,00
posto auto o box auto	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	-5.000,00	0,00	0,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	21.486,18	23.926,04	22.553,55

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = 22.655,26 euro
 Prezzo Unitario S (€/mq) = 588,45 euro

Vmax: 23.926,04
 Vmin: 21.486,18
 D% 11,356

Indice classe energetica:

- A4 - 10
- A3 - 9
- A2 - 8
- A1 - 7
- B - 6
- C - 5
- D - 4
- E - 3
- F - 2
- G - 1

VALORE DI MERCATO

Calcolo della superficie commerciale del Lotto:

SUP. AREA PRINCIPALE (STIMATA)	(29,4 mq x 1,00) =	29,40 m ²
SUP. RETRONEGOZIO/WC	(15,1 mq x 0,60) =	9,00 m ²
TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO		38,50 m²

Calcolo del valore di mercato (Vm)

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 38,50 mq x 588,45 €/mq = **22.655,32 €**

In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di

€uro 23.000,00 (€uro VENTITREMILA/00).

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

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche il più possibile simili a quelli in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al “progetto dati immobiliari da aggiudicazioni” con pubblicazione sul portale Procedure.it, delle caratteristiche, dei valori di mercato e dei prezzi di aggiudicazione degli immobili oggetto di procedure esecutive, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d’asta.

Da una ricerca effettuata sul suddetto portale on-line di immobili aggiudicati nel territorio del centro urbano di Livorno, il più possibile simili a quello in oggetto, non sono emersi dati di riferimento da poter prendere in esame.

Pertanto lo scrivente, in sede di determinazione del più probabile valore d’asta del bene pignorato, ha ritenuto opportuno applicare comunque una percentuale di riduzione al valore di stima pari al 15 %, a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alle procedure di aggiudicazione prima e delle prese in possesso dopo dei beni.

La determinazione del valore del bene da considerare a base d’asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l’alienazione del bene comporta da parte dell’acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all’asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l’aggiudicatario del bene non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all’Esperto stimatore;

- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta documento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- l'incertezza circa la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile;
- l'assenza di informazioni circa la posizione contabile verso il condominio;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato	=	€. 23.000,00
Detrazione base d'asta	=	- €. 3.450,00 (-15%)
Valore a base d'asta arrotondato	=	€. 20.000,00
		(VENTIMILA/00)

D) CONCLUSIONI



Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dell'immobile sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dello stesso.



Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.



Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

XXXXXX, 5 Marzo 2025



L'esperto estimatore

XXXXXXXXXXXX



- n° 01 nomina CTU
- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione;
- n° 05 visura catastale storica ;
- n° 06 planimetria catastale;
- n° 07 estratto di mappa wegis;
- n° 08 elenco sintetico delle formalità intestato a XXXXXXXX;
- n° 09 atto di provenienza immobile;
- n° 10 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- n° 11 documentazione fotografica ;