

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Alessio Pollice
Via dei Pelaghi 98
57124 Livorno
Tel. 0586 374917
Fax 0586 374917
P.IVA 01335520498
C.F. PLL LSS 69H17 E625W

Livorno, li 14 marzo 2021
**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it ESECUZIONE N° 88/2019
G.E. : DOTT. EMILIA GRASSI

Oggetto : Esecuzione immobiliare

Promossa da

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Contro

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :

DOTT. ING. ALESSIO POLLICE

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it Udienza successiva : 15/04/2021



Il sottoscritto Dott. Ing. Alessio Pollice con studio in Livorno, Via dei Pelaghi n. 98, nominato Esperto estimatore dal Giudice dott. Emilia Grassi per l'esecuzione in oggetto specificata, nell'udienza del 23 Novembre 2020, svolge di seguito una relazione di stima della quale espone le conclusioni :

Premessa :

l'oggetto della presente relazione saranno tre immobili tra di loro distinti e pertanto nel proseguo si relazionerà su tre lotti distinti, così suddivisi :

LOTTO 1 : appartamento per civile abitazione ubicato in Piombino (Li) – via Generale Tellini 6 – piano primo.

Categoria catastale : A/2 – classe 3

Dati catastali : Foglio 79 – particella 423 - subalterno 611.



LOTTO 3 : fondo con destinazione negozi e botteghe ubicato in Cecina (Li) – Viale Italia n. 4D – piano terra

Categoria catastale : C/1 – classe 8

Dati catastali : Foglio 26 – particella 390 - subalterno 615.



Di seguito si entra nello specifico dei lotti 1-2-3 di cui sopra.





LOTTO 3 : fondo con destinazione negozi e botteghe

ubicato in Cecina (Li) – Viale Italia n. 4D – piano terra

Categoria catastale : C/1 – classe 8

Dati catastali : Foglio 26 – particella 390 - subalterno 615.



LOTTO 3

PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE:

LOTTO N°3
Proprietà 1/1 di Immobile ad uso Commerciale – negozi e botteghe
Ubicato in Cecina (LI)
Viale Italia 4D – piano terra





1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

La particella 390 (ex P.la 305) Subalterno 615 (ex Sub. 4) del Foglio 26 di Cecina

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	oggetto
10/07/2007	Oggi	80/85	17/07/2007		1/1	Proprietà		1/1	Proprietà	Trasformazione di società
29/04/1986 Prima del ventennio	10/07/2007	33/45	12/05/1986		1/1	Proprietà		1/1	Proprietà	Compravendita

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: si



3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: nessuna

4) **VALORE DI STIMA: € 148.000 a base d'asta**; valore di mercato = € 171.008,67;
valore di mercato effettivo (detratte le somme per eliminazione non conformità) = € 165.008,67

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:



Trattasi di immobile ad uso commerciale, negozi e botteghe, posto al piano terra di fabbricato di discrete dimensioni, prospiciente il pubblico Viale Italia in Cecina (LI), così formato:

- Piano Terra : zona commerciale (vendita al pubblico), prospiciente la pubblica via, antibagno/ripostiglio, bagno.



- Piano soppalco



Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 26, Part 390, Sub. 615, cat. C/1 di classe 8

Rendita : € 4.681,68



6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutata

7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non risulta costituito in Condominio

SOMMARIO:



- a) Descrizione del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- g) Descrizione del metodo di stima adottato;
- h) Determinazione del valore del bene immobile;
- i) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni





a) Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità ad uso commerciale**, sita al piano terra, di un fabbricato avente discrete dimensioni, con accesso dalla pubblica via denominata Viale Italia, sita in zona centrale della stessa città di Cecina (v. allegata ubicazione e fotografie). All'unità si accede direttamente dalla pubblica via, previo attraversamento del porticato con anch'esso transito pubblico.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, alla quale si accede direttamente dalla pubblica via, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica dell'unità e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).



L'unità risulta di fatto composta da

vani ad uso commerciale – negozi e botteghe - per un totale netto di 101,15 mq :

di cui :

piano terra :

- n°1 locale ad uso vendita al pubblico di superficie netta di 44,24 mq.
- n° 1 locali ad uso wc di superficie netta di mq 2.40.
- n° 1 locali ad uso ripostiglio/antibagno di superficie netta di mq 5.00.
- n° 1 locali ad uso cabina prova di superficie netta di mq 2.19. (non legittimata)



Piano soppalco :



- n° 1 ripostiglio di superficie netta di mq 3.65
- n° 2 zone (divise da parete non legittimata) ad uso soppalco di superficie netta di mq 43.67

La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni) ed effettuate le necessarie equivalenze per trasformare le varie superfici in residenziali equivalenti, come da tabella sottostante, è di 101, 00 mq

LOCALE	SUPERFICIE IN MQ	COEFF. DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE COMMERCIALE
PIANO TERRA	58.39 MQ	1.00	58.39 MQ
PIANO PRIMO - SOPPALCO -	53.27 MQ	0.80	42.61 MQ
	TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE		101 MQ

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l' immobile ad uso commerciale, risulta riscaldato a mezzo split inverter, mentre sono presenti le altre dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie). Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

La struttura è in cemento armato, mentre la pavimentazione interna è rappresentata da pavimento in gres in sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione di circa 2 mq nella zona soppalco, i quali risultano lesionati, le pareti sono ad intonaco tinte in sufficiente stato manutentivo, il pavimento dei bagni è in gres.

Il bagno risulta completo di sanitari e rivestimenti e risulta funzionante.

- Nel complesso il locale commerciale può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie e manutentive sufficienti.
- La sua superficie utile netta commerciale è di circa 101 mq

La superficie commerciale complessiva, valutando la presenza delle murature esterne e di confine, nonché le tramezzature, e valutando le superfici equivalenti per come precedentemente individuate in tabella, tenendo conto del coefficiente applicato per il soppalco, risulta pari a circa 101 mq.

Confini:

Facendo riferimento alla pianta catastale di seguito riportata si evince che l'immobile risulta confinante con :

Nord : confinante con altra proprietà

Ovest : confinante con altra proprietà

Sud : confinante con altra proprietà

Est : confinante con la pubblica via denominata Viale Italia



Data presentazione:07/06/1985 - Data: 21/12/2020 - n. T475157 - Richiedente: PLLLS69H17E625W

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CECINA** - Viale **ITALIA** civico **4/4**
 Ditta **S.N.C. "CINEMA MODERNO" DI TONCELLI MARIO & C.** - viale Italia 4/a - **CECINA**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **LIVORNO**

SUB. 4 PART. 305

PIANO TERRENO

PIANO PRIMO

VIALE ITALIA **26-305-4**

ORIENTAMENTO

 NORD

IN SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA IN DATA 12.12.1980 PROT. 4024
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	26-305-4 n. 305-4

Compilata dal l'Ingegnere
LUIGIANO LORENZINI
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di LIVORNO al n. 582
 DATA 23 MAGGIO 1985
 Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2020 - Comune di CECINA (C 415) - < Foglio: 26 - Particella: 390 - Subalterno: 615 >
 upiu 01
 VIALE ITALIA n. 4D piano: T1;

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione:07/06/1985 - Data: 21/12/2020 - n. T475157 - Richiedente: PLLLS69H17E625W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



c) Descrizione catastale:

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 26** del Comune di Cecina, ed in particolare:

- **Part 390, Sub 615, categoria C/1 di classe 8 , rendita € 4.681,68;**

La planimetria catastale del bene, disponibile presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegata pianta catastale), risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione della presenza del muro di divisione del soppalco, del ripostiglio sul soppalco, della cabina prova a piano terra e della differente conformazione della vetrina posta all'ingresso.

L'intestazione catastale del bene in esame non risulta corretta in quanto risulta sempre a nome dell' _____ s.n.c., mentre l'attuale proprietà risulta essere _____ srl.

d) Descrizione urbanistica:

L'unità immobiliare risulta facente parte di fabbricato di discrete dimensioni prospiciente la via pubblica Viale Italia in Cecina.

Dal punto di vista Urbanistico edilizio, il fabbricato è inserito nel Piano urbanistico come fabbricato ricompreso nella modificazione edilizia – art. 26 (modificazione edilizia 4).

E' presente il Certificato di Agibilità;

Sono state individuate relativamente all'immobile, dal Comune di Cecina, le seguenti pratiche edilizie di riferimento :

- Concessione edilizia 15/1984
- Pratica edilizia 681/2001 – occupazione permanente suolo pubblico con espositori permanenti – pratica non reperita dal Comune di Cecina come da comunicazione in allegato del tecnico Comunale.

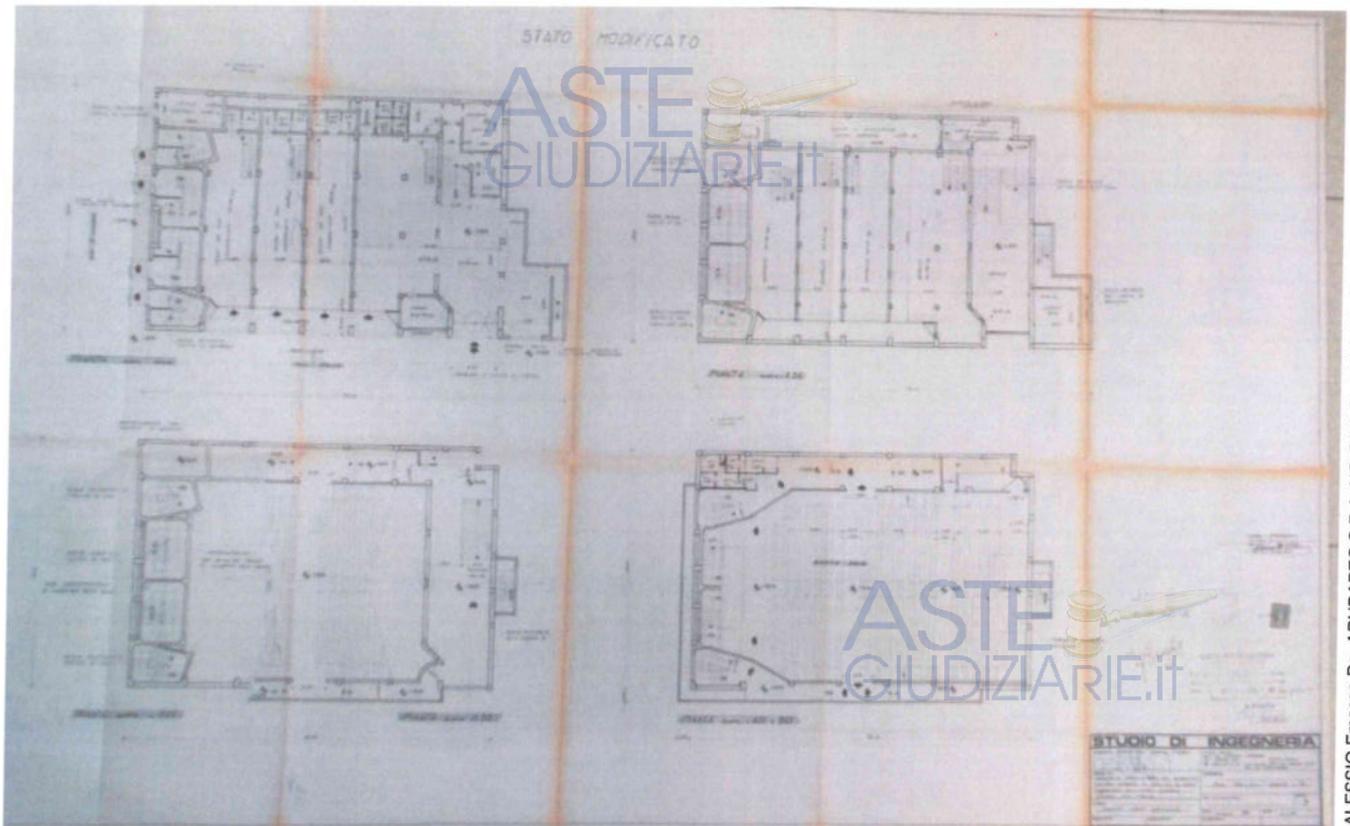
Si deve far presente che l'ultima pianta presente nella concessione edilizia 15/1984 risulta non perfettamente conforme allo stato attuale (al netto degli interventi non legittimati), ma facendo riferimento alla pianta catastale allegata all'agibilità, sulla quale pertanto viene rilasciata l'agibilità, peraltro all'epoca dopo visita del tecnico comunale e della USL, l'immobile (al netto degli interventi non legittimati), lo stato legittimo deve considerarsi quello riportato nella pianta catastale del 1985.

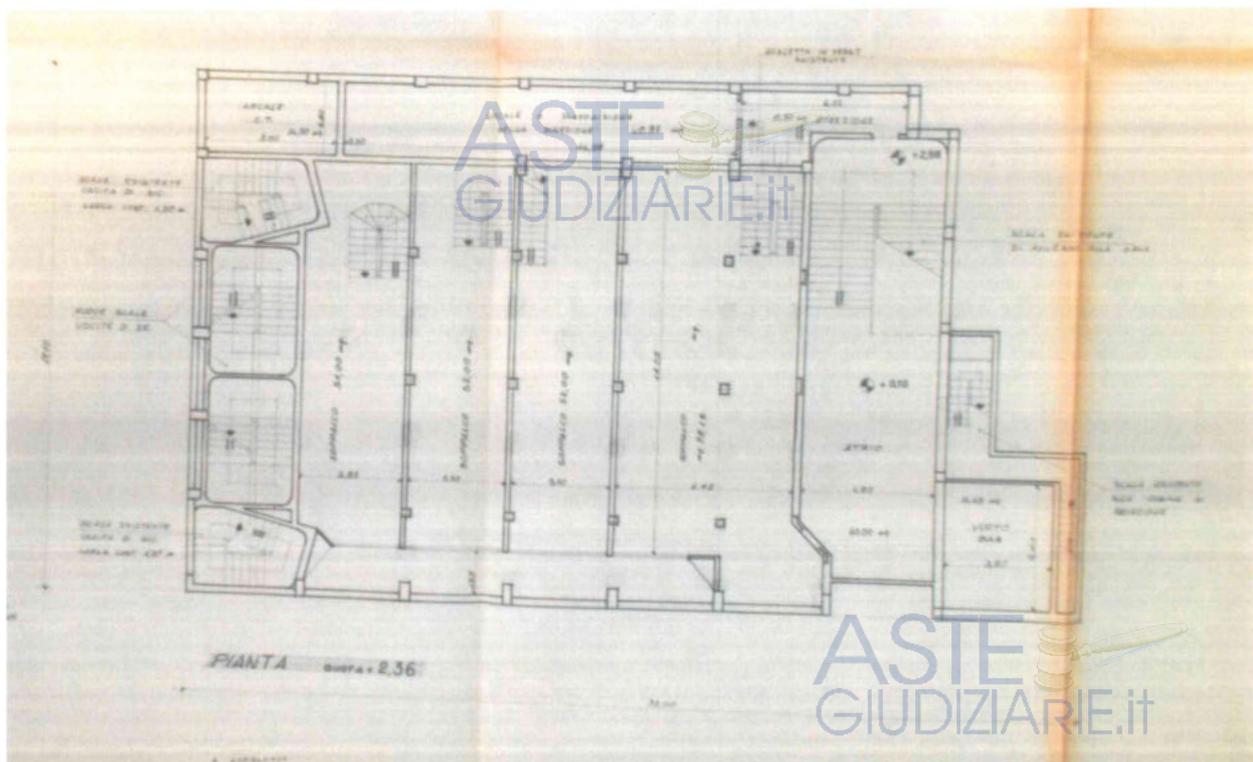
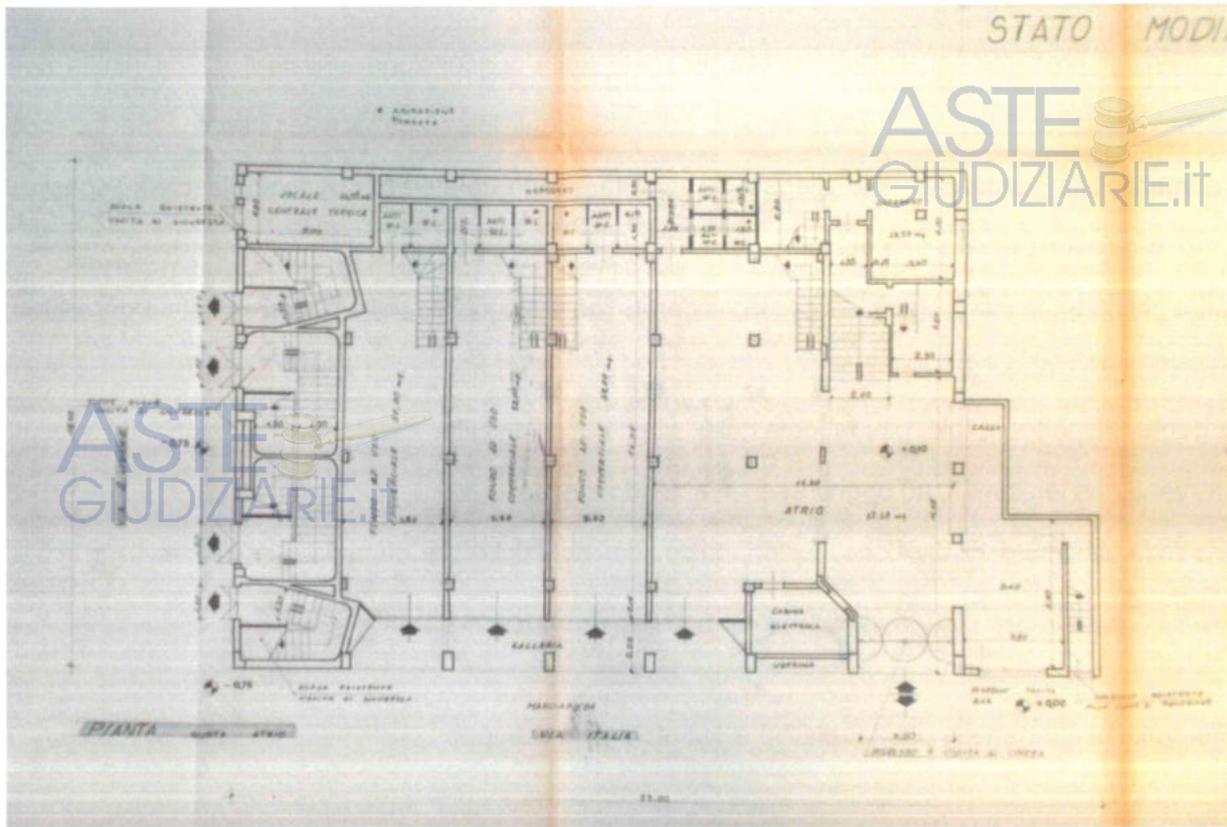
Pertanto, rispetto a tale pianta catastale, allegata all'agibilità del fondo, si hanno i seguenti interventi non legittimati, ad oggi presenti sul fondo stesso :

presenza del muro di divisione del soppalco, del ripostiglio sul soppalco, della cabina prova a piano terra e della differente conformazione della vetrina posta all'ingresso.

Di seguito si riportano le piante relative a quanto sopra descritto

Concessione edilizia 15/1984





Risulta allegata al certificato di agibilità dei fondi commerciali anche la pianta catastale riportante lo stato finale dell'immobile.



Che di seguito si riporta :

MODULARIO
N. ing. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1980, N. 382)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CECINA Viale ITALIA civico 4/d
Ditta S.N.C. "CINEMA MODERNO" DI TONCELLI MARIO & C. - viale Italia 4/a - CECINA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

SUB. 4 PART. 305

PIANO TERRENO

PIANO PRIMO

VIALE ITALIA

ORIENTAMENTO

IN SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA IN DATA 12.12.1980 PROT. 4924

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata dal l. Ingegnere
(Titolare, assistente o segretario del proprio studio)
LUCIANO LORENZINI

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di LIVORNO al n. 582

DATA 23 MAGGIO 1985

Firma: Dott. Ing. LUCIANO LORENZINI
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI LIVORNO N. 582

70

15/84 12684/85

COMUNE DI CECINA
PROVINCIA DI LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 24 Giugno 1985 dell'Ufficiale Sanitario
Signor dr. Zingoni Mario e in data 24 Giugno 1985
dell'Ingegnere Comunale Cristiani Giancarlo a ciò delegato
dai quali risulta che la "Ristrutturazione della casa" Urbana
di proprietà del Signor Soc. Cinema Moderno di Toncelli Mario e C

sita in Cecina Via Italia N. 4b-od-e

composta di vani	{ 1) Utili . . N. _____ 2) Accessori N. _____	Totale vani (1 + 2) N. _____
		Altri vani N. 8+17 access.

Trattasi di ristrutturazione del p. terra con modifica di destinazione
d'uso di sala cinema in fondi commerciali realizzati su due piani (terra
e mezzanino) con annessi servizi.

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 16 Luglio 1984
ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e con l'osservanza delle
norme dettate dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati
e che non sussistono altre cause d'insalubrità;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitato;

Visti gli art. _____ del locale Regolamento d'Igiene;

AUTORIZZA

l'agibilità

~~abitabilità~~ dell'edificio sopra descritto per tutti gli effetti di legge.

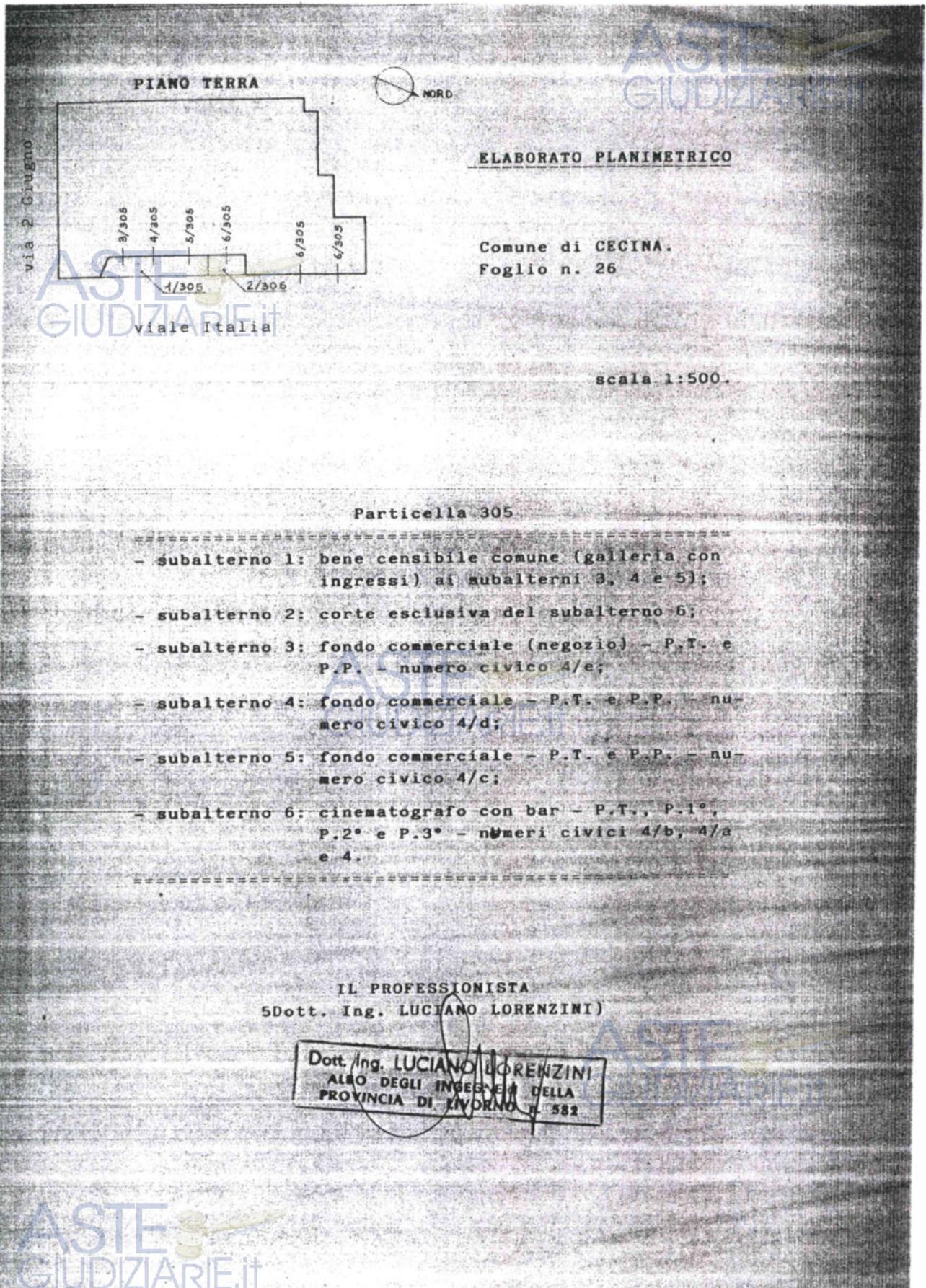
Cecina, li 25 Giugno 1985



ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'ASSESSORE SINDACALE PUBBLICO
E URBANISTICA
(Luciano Giorgerini)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. - (2) Urbana o rurale. - (3) Indicare tre confini.



ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di CECINA.
Foglio n. 26

scala 1:500.

Particella 305

- subalterno 1: bene censibile comune (galleria con ingressi) ai subalterni 3, 4 e 5);
- subalterno 2: corte esclusiva del subalterno 6;
- subalterno 3: fondo commerciale (negozio) - P.T. e P.P. - numero civico 4/e;
- subalterno 4: fondo commerciale - P.T. e P.P. - numero civico 4/d;
- subalterno 5: fondo commerciale - P.T. e P.P. - numero civico 4/c;
- subalterno 6: cinematografo con bar - P.T., P.1°, P.2° e P.3° - numeri civici 4/b, 4/a e 4.

IL PROFESSIONISTA
5Dott. Ing. LUCIANO LORENZINI)

Dott. Ing. LUCIANO LORENZINI
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI LIVORNO n. 582

Firmato Da: POLLICE ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7750c1043aff328094a7c1926de3da64



Lo scrivente ritiene pertanto che lo stato rappresentato nella pianta catastale relativa al fondo commerciale di viale Italia 4D, in quanto allegato al certificato di agibilità risulti essere quello legittimo.

Ad oggi vi è la stessa pianta catastale reperita in atti e collegata al certificato di agibilità

Data presentazione: 07/06/1985 - Data: 21/12/2020 - n. T475157 - Richiedente: PL11.SS6901171625W

ASTE GIUDIZIARIE.it

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI (ERARIALI)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
in attuazione dell'art. 23 del D.L. n. 30 del 28.2.1998

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di: **CECINA** - Prov. ITALIA - Foglio 4/D
 Data: D.M.C. "CLINEMA ROVERNO" S. TORRELLI MARIO & C. - VIALE ITALIA 4/D - CECINA
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di: **LIVORNO**

L. 100

548 4 PART 305

PIANO TERRENO

PIANO PRIMO

VIALE ITALIA **26-305-4**

ORIENTAMENTO

IN ISTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA IN DATA 21 12 1980 PROT. 4054

SCALA 0,1/200

Comune di CECINA (P. S. A. C. 415) - Foglio 26 - Particella 305 - Subalterno 01 S -
 VIALE ITALIA n. 4/D (partic. 305)

Ulteriori planimetrie in atti

Data presentazione: 07/06/1985 - Data: 21/12/2020 - n. T475157 - Richiedente: PL11.SS6901171625W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa radiotec. A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE.it

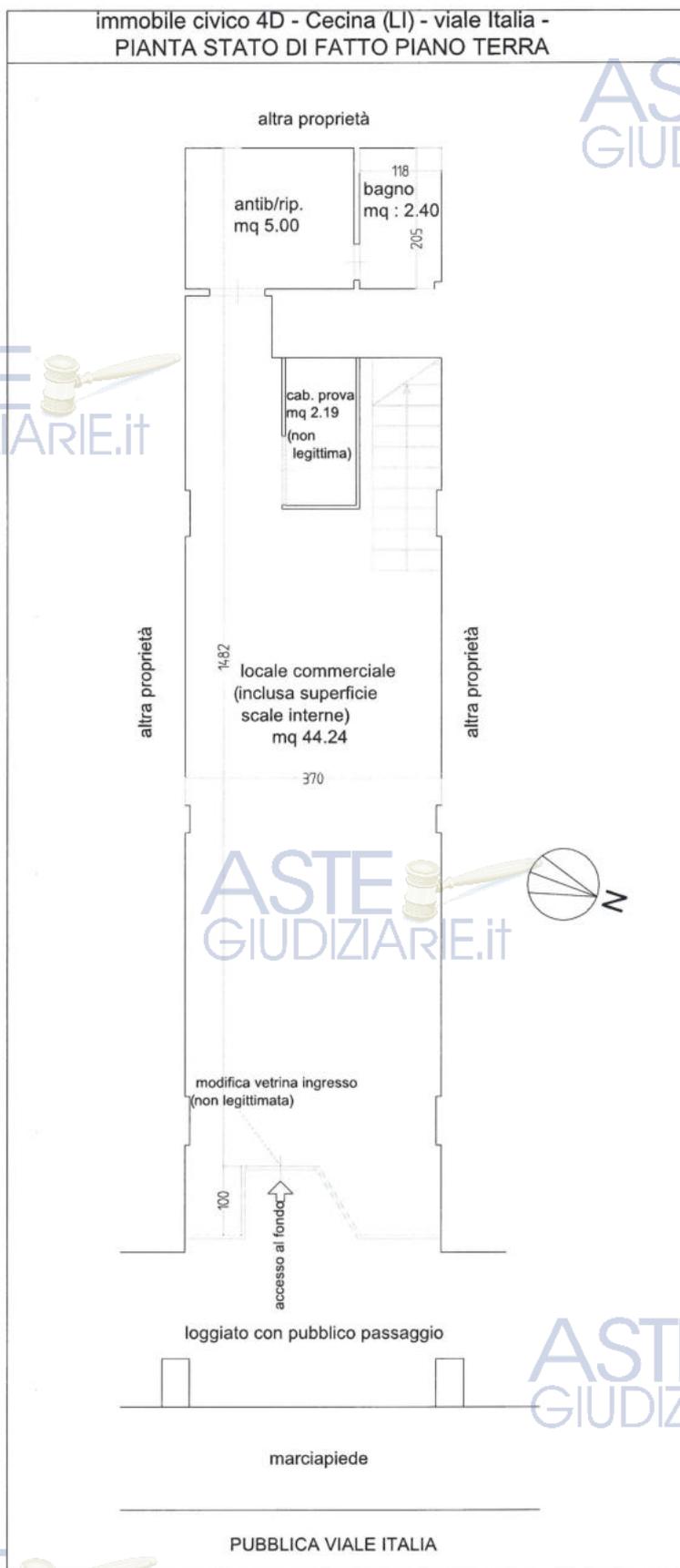
ASTE GIUDIZIARIE.it



Pertanto, lo stato legittimo risulta essere quello riportato nella pianta catastale di cui all'agibilità.

Facendo riferimento a tale pianta come stato legittimato ed allo stato di fatto rilevato, che di seguito si riporta,





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

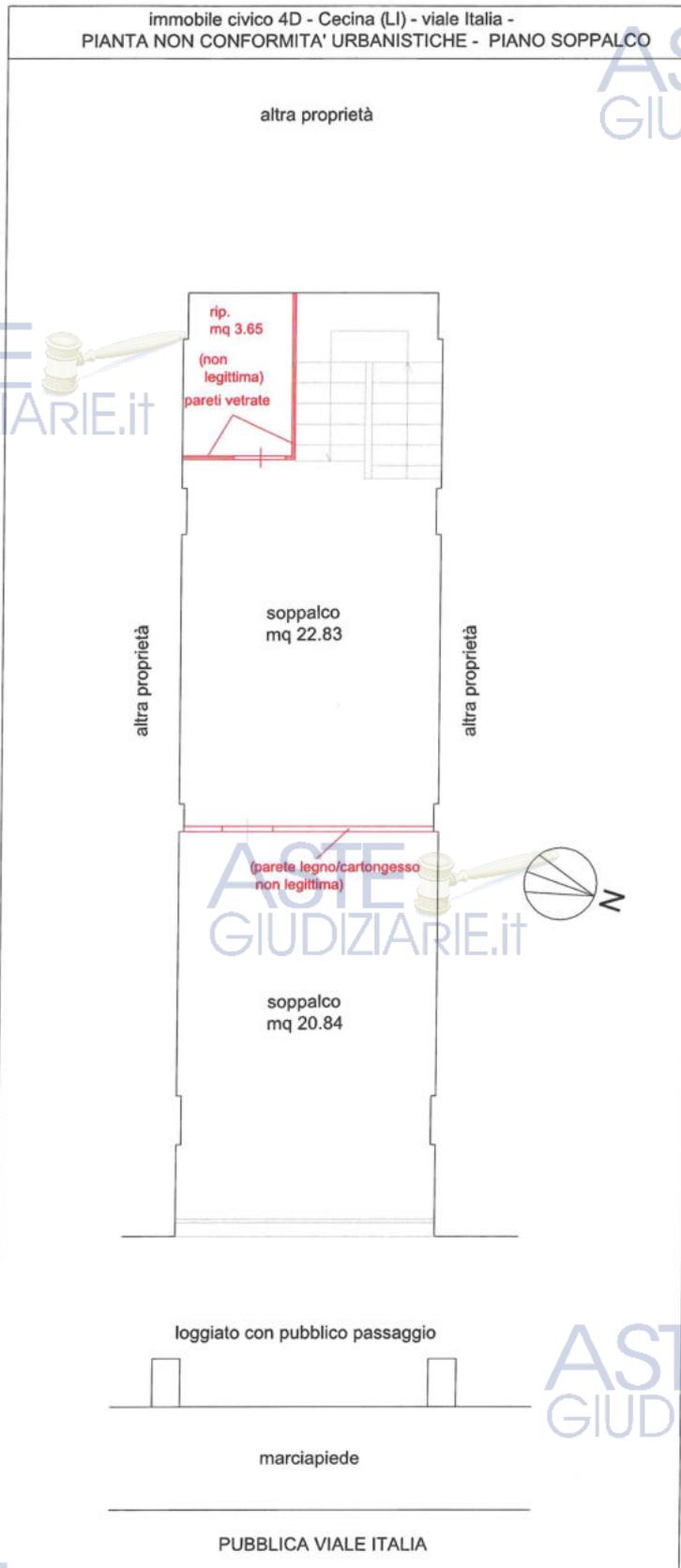
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Il bene non risulta soggetto a vincoli in riferimento al D.Lgs 42/04, mentre può definirsi “adattabile” ai fini della L. 13/89 (legge a tutela dei portatori di handicap).
- Per quanto riguarda l'impianto termico l' u.i. viene riscaldata a mezzo split-inverter..
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi, per quanto riportato al presente punto ed ai punti precedenti, l'unità commerciale in esame deve considerarsi ad oggi **sia urbanisticamente sia catastalmente non conforme**.

Importante rilevare come, le opere non legittimate, possono risultare parzialmente “sanabili” urbanisticamente tramite una pratica in sanatoria e mediante una rimessa in pristino dello stato dei luoghi all'ultimo stato legittimato per alcuni interventi.

In termini economici, fine primario della presente perizia, i costi relativi :

pratiche edilizie minime :	
- sanatoria	
- Nuovo accatastamento	
.....	€ 3.000,00
- Sanzione da pagare al Comune di Cecina :	
.....	€ 1.000,00
- Spese per la rimessa in pristino parziale :	€ 2.000,00
Totale spese minime necessarie :	€ 6.000,00



e) Conservatoria dei RR.II.:

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 16264/8085 del 17/07/2007

All'esecutata Società _____ che risulta esserne l'attuale proprietaria, l'immobile (fg. 26 p.IIa 305/4) è pervenuto per trasformazione di società fattone con atto di compravendita del 10/07/2007 rogante Notaio Dr. Lallo Angela, Repertorio n° 62330/21940 e TRASCritto in data 17/07/2007 al n° 8085 del Registro Particolare e al n° 16264 del Registro Generale, dalla Società _____

A favore:

- Società _____

Contro:

- Società _____

TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 4949/3345 del 12/05/1986

Alla Società _____ l'immobile (fg. 26 p.IIa 305/4) è pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita del 29/04/1986 rogante Notaio Dr. Renzo Maticena TRASCritto in data 12/05/1986 al n° 3345 del Registro Particolare e al n° 4949 del Registro Generale, dalla Società CINEMA MONERDO DI TONCELLI MARIO e C. Snc.

A favore:

- Società _____

Contro:

- Società CINEMA MONERDO DI TONCELLI MARIO e C. Snc con sede in Cecina (LI), C.F.: 00624060497.

Nel ventennio preso in gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

I beni ad oggi risultano "liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi all'infuori di quanto sotto indicato":

ISCRIZIONI CONTRO N. 12740/2756 del 24/07/2009

ipoteca volontaria ISCRITTA in data 17/07/2009 al n° 2756 del Registro Particolare e al n° 12740 del Registro Generale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di Euro 450.000,00 €, durata 15 anni, ipoteca di Euro 900.000,00 €, gravante sul bene oggetto della presente relazione

a favore:

- CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. con sede a Lucca (LU),
codice fiscale 01460540469;

contro:

- Società



ANNOTAZIONI N. 111482/2086 del 15/06/2010

Proroga termine durata 18.03.2010;

TRASCRIZIONI CONTRO N. 8931/6038 del 03/06/2019

Pignoramento n. 1378 del 10/04/2019 e TRASCritto in data 03/06/2019 al n° 6038 del Registro Particolare e al n° 8931 del Registro Generale, gravante sul bene oggetto della presente relazione.

a favore:

contro:

- Società

f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

g) Precisazione sul tipo di vendita e altro

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a Società

L'immobile non fa parte di un fabbricato riunito in condominio.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.



h) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del “valore di mercato” e del “valore a base d’asta” del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l’uno l’altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull’incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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 che 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 visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell’ottenere mutui per finanziare l’acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l’erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell’immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi libero, **la sua NON CONFORMITA' sia catastale sia urbanistica**, la specifica destinazione ad uso commerciale, la zona ove esso è ubicato, l’estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.



i) Determinazione del valore del bene immobile:**VALORE DI MERCATO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, essendo risultati noti, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., taluni dati estrapolati da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Anche tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai non secondari fattori riportati al precedente punto (h).

Applicazione del metodo MCA:

CARATTERISTICA	Unità A (Part 11541 del 26/11/20)	Unità B (Part 11541 del 26/11/20)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	80.000,00	60.000,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	4	4	-
Superficie comm SC (mq)	59	42	101

Serv. igien. SERV (n)	1	1	1
Stato manutentivo STM	1	1	2
Livello di piano LIV	1	1	1




Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

saggio per unità indipendente = 0,05

Analisi dei prezzi marginali:

$$pA(DAT) = 80.000 \times 0,015/12 = 100,00$$

$$pB(DAT) = 60.000 \times 0,015/12 = 75,00$$

$$pA(SC) = 80.000/59 = 1.355,93$$

$$pB(SC) = 60.000/42 = 1.428,57$$

$$p(SER) = 7.500 \times (1-15/20) = 1.875,00$$

$$p(STM) = 25.000,00.$$

$$pA(LIV) = 80.000 \times 0,02 = 1.600$$

$$pB(LIV) = 60.000 \times 0,02 = 1.200$$



Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$80.000 + (0-4) \times 100,00 + (101-59) \times 1.355,93 + (1-1) \times 1.875,00 + (2-1) \times 25.000 + (1-1) \times 1.600 =$$

$$= 80.000 - 400,00 + 56.949,06 + 0,00 + 25.000 - 0,00 = 161.549,06$$

-Unità B-

$$60.000 + (0-4) \times 75,00 + (101-42) \times 1.428,57 + (1-1) \times 1.875,00 + (2-1) \times 25.000 + (1-1) \times 1.200 =$$

$$= 60.000 - 300,00 + 84.285,63 + 0,00 + 25.000,00 + 0 = 168.985,63$$




Il valore attuale di mercato dell'immobile da valutare sarà pertanto rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, ovvero pari a:



$$Vm' = (161.549,06 + 168.985,63) / 2 = \text{€ } 165.267,34.$$

Ragionando invece in oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse e le tabelle OMI relative alle quotazioni immobiliari, tenendo conto del buon stato di manutenzione dell'immobile, è possibile ponderare i valori ed addivenire ad un valore di mercato, per il nostro appartamento dotato di una superficie commerciale (equivalente avendo "trasformato tutte le superfici come da tabella) stimata pari a 101 mq e nello stato manutentivo in cui si trova, pari a:

$$Vm'' = \text{mq } 101 \times 1.750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 176.750,00.$$

Il Valore di Mercato calcolato sulla media dei valori ottenuti può esser stimato pertanto pari a:



$$Vm = (\text{€ } 165.267,34 + \text{€ } 176.750,00) / 2 = \text{€ } 171.008,67$$

A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie all'eliminazione delle non conformità urbanistiche, che nel precedente punto (d) abbiamo già stimato in complessive € 6.000,00 (vedi).

Per cui otteniamo:

Vm effettivo = € 165.008,67 (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).



VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato effettivo del bene: € 165.008,67

Detrazione percentuale forfettaria: ~10%

€ 165.008,67 x 0.90 = € 148.507,80

TOTALE arrotondato: € 148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00) a base d'asta.

j) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta difficilmente divisibile a causa delle dimensioni e disposizione dell'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it