

⇒

*** LOTTO SEI LOCALE AUTORIZZATA VIA SOMMATI 48**

*** 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:**

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 63 particella 609 sub. 82 categoria C/ 6 di classe 10 mq. 14 rendita € 89,66 – . (vedi allegato 1-2)

Si precisa che non è stata rilevata topograficamente l'area di sedime dei fabbricati né le costruzioni in oggetto pertanto non risulta verificata l'esatta materializzazione dei confini né il corretto inserimento in mappa dei fabbricati in quanto attività non richiesta nell'incarico affidato.

Il bene confina con , corsia di manovra, , prop[rietary], S.s.a

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto. (vedi allegato 3)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno nonché dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che il complesso



immobiliare di cui il bene fa parte è stato edificato a seguito di concessione edilizia n° 59-60 del 17.02.1987 e successive varianti (concessione rilasciata a seguito di lottizzazione convenzionata Banditella con relativa convenzione urbanistica del 7.07.1981 trascritta a Livorno il 27.08.1981 al part n° 5722 di cui l'aggiudicatario dovrà prenderne conoscenza) per la quale è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n° 23 del 3.05.90 (vedi allegato)

L'elaborato progettuale allegato alla variante di cui alla suddetta concessione edilizia risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto

L'acquisto del bene avverrà comunque nello stato di fatto e diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alle informazioni reperite dagli atti e di quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

*2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso L'agenzia delle entrate servizio pubblicità immobiliare di Livorno ,. con i repertori aggiornati al 23 febbraio 2022 , sul bene limitatamente alla quota di proprietà di [REDACTED] nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni :

➤ *Trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE** del 17.08.1989 part. n° 6164 a favore di [REDACTED] contro cooperativa [REDACTED] per assegnazione ;





- **TRASCRIZIONE** del 03.09.2018 part. n° 9541 a favore di [REDACTED]
e [REDACTED] a per successione ;
- **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 24.10.2019 part n°
11684 a favore della massa dei creditori del fallimento e contro [REDACTED]
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** del 04.05.2021 part. n° 5331 [REDACTED]
e contro [REDACTED] per accettazione eredità con beneficio inventario ;

➤ Iscrizioni

- **IPOTECA giudiziale** del 30.10.2012 part. n° 2239 a favore di ASA
TRADE S.p.A. e contro [REDACTED] a
garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce anche
lati beni)

a seguito di decreto trasferimento immobili dovranno essere cancellate
limitatamente alla quota di cui trattasi le seguenti formalità:

- ✓ **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 24.10.2019
part n° 11684 a favore della massa dei creditori del fallimento e contro
[REDACTED]
- ✓ **IPOTECA giudiziale** del 30.10.2012 part. n° 2239 a favore di ASA
TRADE S.p.A. e contro [REDACTED] a garanzia
della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce anche lati beni)





**4) POSIZIONE CONDOMINIALE*

Il fabbricato di cui il bene fa parte è amministrato dallo studio Campidonico di Livorno.

La scrivente non è a conoscenza dell'importo delle quote ordinarie spettanti all'unità immobiliare né dell'esistenza di eventuali spese straordinarie deliberate.

**5) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.*

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro

**6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO*

VEDI LOTTO 6

**7) DESCRIZIONE DEL BENE*

Trattasi di un locale autorimessa al piano seminterrato raggiungibile attraverso la rampa condominiale, formato da un solo locale per una superficie di circa mq. 14 (misure rilevate da planimetrie)

In discreto stato di manutenzione il bene presenta pavimenti in piastrelle di gres ceramica, porta d'accesso in lamiera basculante

L'acquisto del bene avverrà comunque nello stato di fatto e diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art.

568 c.p.c.)





*8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

VEDI LOTTO 6

*9) STIMA DEL BENE

Per le considerazioni generali sulla stima si rimanda a quando già indicato al lotto

1

*9-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO.

Per le considerazioni generali sulla stima VEDI LOTTO 5

La scrivente ha proceduto ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2020 alla data della ricerca (e quindi di valutazione) , per unità immobiliari censite nelle categorie catastali citate, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato, vari atti di compravendita di locali autorimessa ma annessi ad appartamenti ed ubicati proprio nel medesimo complesso immobiliare del sujet , nei quali il prezzo di vendita è indicato unico ovvero comprensivo dell'abitazione e dell'accessorio , mentre in solo atto detti valori sono distinti

L'atto di compravendita reperito nel quale il prezzo del locale autorimessa è distinto è riferito al rogito della Dott.ssa Andreini in data 17.06.2021 rep. n. 22742 trascritto a Livorno al part. n. 7617/21, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in Via Sommati 38 al piano terzo oltre a cantina ed





autorimessa. Il prezzo di vendita del locale autorimessa è stato fissato in €. 25.000,00..

La scrivente ritiene quindi di poter basare la valutazione del subiet mediante il confronto diretto con tale comprabile procedendo quindi ad una valutazione monoparametrica essendo noto il rapporto di posizione del bene (stessa ubicazione e caratteristiche)

Il valore della piena proprietà quindi del bene oggetto di stima è pari ad €. **25.000,00** circa (diconsi euro venticinquemila/00).

c

***9-C) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO.**

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbat-



timento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c..

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

Per la prima ipotesi, il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano questa forbice tra i due valori sono decadute come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso





dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso):

intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6

- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 6

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì⁷⁵:

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2.838%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3.572%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%

⁷⁵Per la variazione di mercato si tiene conto del rallentamento della fase di discesa dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili residenziale (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a medio/lungo termine – fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese dicembre 2021); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).



- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 7%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. ,pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della *“sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati”*⁷⁶. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima *“.. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...”*; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere

⁷⁶Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001





maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo nel dettaglio:

variazione mercato (mesi 6)	€.	124,43
– mancato guadagno (mesi 3)	€.	175,11
– mancato reddito (mesi 6)	€.	581,56
– quota ammortamento (mesi 15)	€.	217,75
– rischio assunto	€	1750,00
somma il deprezzamento	€.	2848,85

pari al **11,40%** circa del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione/ ripristino, è pari a:

$$\Rightarrow 25.000,00 \times (1 - 0,1140) = \quad \quad \quad \text{€. 22.151,15}$$

prezzo base d'asta **€22.000,00**

(diconsi euro ventiduemila/00);

prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo (ved. allegato 4).



Ist. n. 35 dep. 26/04/2022

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.1 della nor-