



Geom. Gianluca Catarzi
Via Antonia Cimmaro, 47 - 56042 Crespina Lorenese - Tel/Fax 0565/81770

ASTE
GIUDIZIARIE

MINISTERO DELL'ECONOMIA
e delle Finanze MARCA DA BOLLO
agenzia di contratti € 15,00
00005199 0003EF5 W1904001
00005201 21/06/2017 10:51:49
037-00038 91954CD47478C89E
IDENTIFICATIVO : 81170014836364

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Liquidazione Coatta Amministrativa n. 320/2015

della

COOPERATIVA EDIFICATRICE INTERPROVINCIALE

LE CIVETTE - SOC. COOP.

Commissario Liquidatore

DOTT. FABIO CAPPELLI

CONSULENZA TECNICA LOTTI 2, 3, 4, 5, 6

Geom. Gianluca Catarzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Gianluca Catarzi

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Liquidazione Coatta Amministrativa n. 320/2015



della

COOPERATIVA EDIFICATRICE INTERPROVINCIALE

LE CIVETTE – SOC. COOP.



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, nato a Livorno il 28 ottobre 1973, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed avente proprio studio tecnico a Firenze in Via Guglielmo Marconi n. 16, PEC gianluca.catarzi@geopec.it, per incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore Dott. Fabio Cappelli, ha provveduto alla redazione della perizia di stima sui beni immobili ricaduti nella procedura in epigrafe.

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente relazione sono i seguenti beni:

1. Complesso immobiliare da ultimare composto da due fabbricati comprendenti ciascuno 16 appartamenti per civile abitazione ed autorimesse posto nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, Via del Cimitero;
2. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 26 al piano primo;
3. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 26 al piano secondo;





4. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 20 al piano primo;
 5. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 20 al piano secondo;
 6. Posto auto scoperto posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein nei pressi del civico 26;
- Relativamente ai beni di cui al lotto 1 il sottoscritto ha ritenuto di formare un unico lotto in quanto, seppur le unità immobiliari che lo costituiscono sono individualmente accatastate, al fine di rendere agibili ed abitabili i beni si rende necessario un intervento edilizio unitario di ultimazione sia sui singoli appartamenti che sulle parti comuni dei due fabbricati.

I sopralluoghi sono stati effettuati nelle date comprese tra il 30 maggio e il 17 giugno 2016.



Geom. Gianluca Catarsi



LOTTO 2

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON AUTORIMESSA

POSTO NEL COMUNE DI CRESPIA LORENZANA, FRAZIONE CENAIA,

VIA EINSTEIN N. 26 AL PIANO PRIMO - INTERNO B1

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare comprendente il bene oggetto di stima è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 10.3.2005 rep. 15667 racc. 9083, registrato a Pontedera il 15.3.2005 al n. 798 e trascritto a Livorno il 17.3.2005 ai part. 2837, 2838 e 2839.

Dalla lettura dell'atto si rileva che su piccola porzione di quanto compravenduto grava servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Servizi Ambientali S.p.A. di cui all'atto Notorio D'Abromo del 13.11.2001 trascritto a Livorno il 22.11.2001 al part. 10700.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana i beni, correttamente intestati, sono così distinti:

APPARTAMENTO

- Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 16, categoria A/2 di classe 1^a, consistenza 5 vani, rendita € 426,08;

Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'appartamento per indisponibilità delle chiavi, non ne è stata verificata la conformità allo stato di fatto. Si può però rilevare la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di progetto.





AUTORIMESSA

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 35**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 51,34;

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

to.

PARTI COMUNI

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 2**, Bene Comune
Non Censibile, spazi di manovra e rampe comuni ai sub. dal 29 al 62;
- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 3**, Bene Comune
Non Censibile, vano scale comune ai sub. 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24;
- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 80**, Bene Comune
Non Censibile, spazi di manovra esterni comuni ai sub. dal 5 al 79.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è posto nella Frazione Cenaia del Comune di Crespina Lorenzana, a circa 5 km dal capoluogo Crespina. La zona si presenta con giacitura pianeggiante e destinazione prevalentemente residenziale, con una sufficiente possibilità di parcheggio. La frazione Cenaia è fornita di molteplici negozi, banche, impianti sportivi, farmacia, chiesa, uffici pubblici e scuola elementare. L'ingresso della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI è a soli 2,5 km e vi è una buona frequenza di mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un compendio immobiliare di recente costruzione costituito da due fabbricati simmetrici elevati a tre piani fuori, separati



ma collegati funzionalmente tramite il comune locale seminterrato adibito ad autorimesse.

Ciascun edificio è costituito da dodici appartamenti, uno dei quali ha accesso indipendente. Il piano seminterrato, raggiungibile direttamente anche dai vani scale dei due fabbricati sovrastanti, conta invece ventiquattro autorimesse e dieci locali di sgombero. Sul piazzale esterno, oltre ai vialetti pedonali e gli spazi di manovra, si trovano anche dieci posti auto scoperti.

In buono stato di conservazione, il complesso edilizio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciate ad intonaco civile tinteggiato, copertura a falde inclinate con manto di tegole alla portoghese e vani scala dotati di ascensore con gradini in pietra serena e pavimento ballatoi in gres.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, in Via Albert Einstein n. 26 al piano primo, il primo a destra per chi sale le scale, contraddistinto dall'interno "B1", composto da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno per una superficie esterna lorda complessiva di mq. 85 circa (superficie interna lorda mq. 71,5 circa) oltre ad un balcone di mq. 5 circa e ad un'autorimessa al piano seminterrato, anch'essa contraddistinta dallo stesso interno "B1", di mq. 16 circa (superficie netta mq. 14 circa).

L'appartamento in oggetto non è stato visionato per indisponibilità delle chiavi di accesso. Verrà però di seguito data una descrizione delle caratteristiche di finitura degli altri appartamenti visionati nello stesso complesso edilizio, ritenendoli analoghi a quello di cui al presente lotto. Si ri-



Geom. Gianluca Cotarei



chiama comunque l'attenzione al fatto che l'appartamento non è stato visionato internamente e per cui la descrizione di seguito riportata potrebbe non corrispondere al reale stato di fatto.

Analogamente agli altri appartamenti visionati, è possibile dedurre che l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti ad intonaco civile tinteggiato con rivestimenti in ceramica in bagno e cucina;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno.

L'appartamento è dotato degli impianti di acqua, luce, citofono, e riscaldamento autonomo, tutti sotto traccia.

Sempre in analogia agli altri appartamenti, è possibile dedurre che l'appartamento sia privo delle porte interne, dei battiscopa e dei sanitari, degli attacchi di alcuni radiatori e della caldaia, nonché dei coprifili delle finestre.

L'autorimessa presenta porta di accesso basculante in metallo ed è dotata di acqua e luce.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 28.9.2016, sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SERVITÙ D'ACQUEDOTTO DEL 21.11.2001 PART. 10700 a favore di A.S.A. – Azienda Servizi Ambientali – S.p.A. contro**



7





Geom. Gianluca Catarzi



• **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2837 a favore**

della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società
Cooperativa contro [REDACTED]

• **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2838 a favore**

della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società
Cooperativa contro [REDACTED]

• **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2839 a favore**

della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società
Cooperativa contro [REDACTED]

• **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA DEL 26.11.2008 PART. 11995**

a favore del Comune di Crespina contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop. (*realizzazione opere di urbanizzazione*);

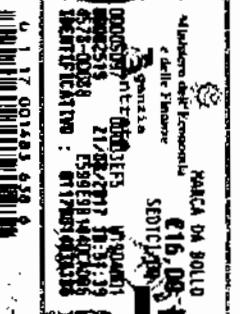
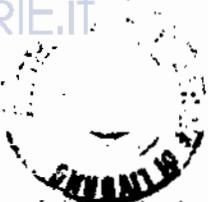
• **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 3.2.2009 PART. 278 a favore**

della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 2.600.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);

• **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.10.2012 PART. 2112 a favore**

della [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette, per sicurezza della complessiva somma di €





60.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);

- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO DEL 5.8.2014 PART. 7238** a favore della [REDACTED] contro la Coop.

Edif. Interprov. Le Civette – (*colpisce solo l'appartamento sub. 16*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 16.7.2015 PART. 1571** a favore di [REDACTED] contro la Cooprativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 21.440,25# - (*colpisce anche altri beni*).

SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Crespina Lorenzana è emerso che il complesso immobiliare è stato realizzato in forza della **pratica edilizia n. 60/2008** che ha conseguito il **Permesso di Costruire n. 9 del 21.4.2009** per costruzione di due edifici composti da n. 24 unità in zona PEEP comparto 6 UTOE 2. La fine lavori risulta essere stata presentata con prot. 4727 del 1.6.2011.

L'intero fabbricato non ha ancora conseguito la relativa abitabilità/agibilità in quanto la stessa è vincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad oggi non avvenuto. Inoltre nella pratica di chiusura lavori è stata rinvenuta una richiesta del Comune di documentazione integrativa mai prodotta (prot. 10916/9148 del 26.10.2011), che dovrà pertanto anch'essa essere presentata ai fini dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità.

Le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 20.11.2008 rep. 21000 racc.



Geom. Gianluca Catarzi



13654, trascritto a Livorno il 26.11.2008 part. 11995, sono state realizzate in forza della **pratica edilizia n. 59/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 8/2009 e della pratica edilizia n. 9/2011 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 16 del 6.7.2011**. Un recente collaudo ha dato esito negativo a causa di una difformità di esecuzione della conduttura idrica, che dovrà pertanto essere ripristinata come da progetto per essere poi sottoposta a nuovo collaudo.

Successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione le unità immobiliari potranno essere oggetto di attestazione di abitabilità da parte di un tecnico abilitato (previa integrazione della documentazione richiesta dal Comune), a cura e spese dell'intero condominio. Si ricorda che il bene oggetto di stima necessita inoltre di alcune opere di manutenzione straordinaria per il suo completamento (porte interne, caldaia, sanitari).

Le spese relative ai ripristini e alle opere di ultimazione, nonché la quota parte relativa a quelle presunte da sostenere per collaudare le opere di urbanizzazione, integrare le pratiche edilizie ed ottenere l'attestazione di abitabilità, saranno forfetariamente quantificate e detratte dal valore di stima del bene.

Si ricorda ancora una volta che l'accesso all'appartamento di cui al presente lotto non è stato effettuato per indisponibilità delle chiavi e che pertanto non è stato possibile verificare la presenza di eventuali difformità interne.

QUANTIFICAZIONE DETRAZIONI DAL VALORE

Come accennato in precedenza, l'immobile oggetto di stima necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria di completamento e di alcune



10





spese tecniche ed amministrative (in quota parte rispetto a tutto il condominio) al fine di poterne attestare l'abitabilità/agibilità.

Le spese relative alle opere di completamento dell'appartamento (porte interne, radiatori, sanitari e rubinetterie, caldaia, battiscopa, coprifili finestre e ripristini) possono forseariamente quantificarsi in € 200,00 al mq. di superficie commerciale (mq. 94,25), ovvero pari ad un importo arrotondato di € 19.000,00.

Quanto alla quota parte di spese da sostenere per poter conseguire l'abitabilità/agibilità, in considerazione del fatto che è preventivamente necessario procedere (a livello condominiale) alla modifica di un tratto di acquedotto, al collaudo delle opere di urbanizzazione, all'integrazione della pratica edilizia e ad affidare l'incarico di attestare l'abitabilità/agibilità di tutto il complesso immobiliare, si ritiene di poter quantificare in via forfetaria (in quanto non vi sono dati precisi disponibili relativi all'importo dei lavori da sostenere) un onere di € 6.000,00.

Complessivamente si stimano pertanto in complessivi € 25.000,00 le spese da sostenere e conseguentemente da decurtare dal valore di stima dell'appartamento.

STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. – International Va-



R.G.C.





luation Standards), fatti propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli "comparabili" determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscono elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno relativi a compravendite realmente avvenute, è stato possibile reperire tre atti di compravendita stipulati negli ultimi due mesi aventi per oggetto appartamenti compresi in zona





limitrofa ed assimilabili a quello in esame:

- A) Appartamento in Via Veneto n. 60/L al piano terreno oltre a sottotetto
avente una superficie linda di mq. 68, mansarda di mq. 29, balcone di
mq. 6, giardino di mq. 30, posto auto scoperto di mq. 11, n. 2 bagni, ri-
strutturato nel 2005, venduto al prezzo di € 177.000,00# - trascrizione
del 29.6.2017 part. 6880;
- B) Appartamento in Via Togliatti n. 5/D ai piani terreno, primo e sottotetto
avente una superficie linda di mq. 80, sottotetto di mq. 48, balconi per
mq. 6, giardino di mq. 40, autorimessa di mq. 16, posto auto scoperto di
mq. 12, un bagno, costruito nel 2002, venduto al prezzo di € 219.000,00#
- trascrizione del 31.5.2017 part. 5494;
- C) Appartamento in Via Togliatti n. 38 al piano primo avente una superficie
linda di mq. 66, veranda di mq. 5,5, cantina di mq. 7, giardino di mq. 146
(mq. 82 ai fini del calcolo in quanto la superficie eccedente i 66 mq. è
valorizzata al 2%), posto auto scoperto di mq. 12,5, un bagno, costruito
nel 2011, venduto al prezzo di € 160.000,00# - trascrizione del 2.5.2017
part. 4329.

**Il valore di mercato del bene oggetto di perizia è determinato in
funzione della sua superficie commerciale così calcolata:**

- | | |
|-------------------------|------|
| • Appartamento – mq. 85 | 100% |
| • Balconi – mq. 5 | 25% |

mq. 85,00

mq. 1,25



- Autorimessa - mq. 16 50%

Superficie commerciale mq. 94,25



Applicando il metodo del MCA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che il prezzo medio al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale è di € 1.846,15, per cui avremo:

- Superficie Commerciale mq. 94,25 x €/mq 1.846,15 = € 174.000,00#
- Detrazione per ripristini e sanatoria - € 25.000,00#

Valore di Mercato € 149.000,00#

(diconsi Euro centonoquarantanove mila/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Si procederà di seguito anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "princípio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"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 com-

¹ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

² CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3





piere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... ”³.



Ed infatti “...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 ”⁴.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il

³ I. Micheli in "Corso di Estimo " Ed. Calderini pag. 142

⁴ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole



prezzo d'aggiudicazione (in genere 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

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

⁵ International Valuation Standards. L'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

⁶ IVS 2007 – S.I punto 3.1

⁷ CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.



creditizie⁸ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata¹⁰ che non viene definita espressamente ma indicata come *"...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato"*.

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..."* e *"...presenta solamente una re-*

⁸ Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

⁹ IVS 2007 – S.2

¹⁰ Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo. Tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



lazione casuale con il valore di mercato...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.



Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation or forced value*) quale “... somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹¹.

Quest’ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹².

In considerazione di quanto sopra esposto, e sulla base dell’allegata tabella di calcolo del deprezzamento a base d’asta, il sottoscritto ha determinato l’abbattimento del valore di mercato in una percentuale del 16,62%, al quale dovranno poi sottrarsi i costi per ripristini, completamento e spese tecniche precedentemente indicati. Pertanto avremo:

VALORE A BASE D’ASTA

$$\text{€ } 174.000,00 \times (1-0,1662) - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 120.000,00\#$$

(diconsi Euro centoventimila/00) – cifra arrotondata.

¹¹ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹² Appendice 1 – Punto A.1.5.1.





LOTTO 3

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON AUTORIMESSA

POSTO NEL COMUNE DI CRESPINA LORENZANA, FRAZIONE CENAIA,

VIA EINSTEIN N. 26 AL PIANO SECONDO – INTERNO C1

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare comprendente il bene oggetto di stima è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 10.3.2005 rep. 15667 racc. 9083, registrato a Pontedera il 15.3.2005 al n. 798 e trascritto a Livorno il 17.3.2005 ai part. 2837, 2838 e 2839.

Dalla lettura dell'atto si rileva che su piccola porzione di quanto compravenduto grava servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Servizi Ambientali S.p.A. di cui all'atto Notaio D'Abromo del 13.11.2001 trascritto a Livorno il 22.11.2001 al part. 10700.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana i beni, correttamente intestati, sono così distinti:

APPARTAMENTO

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 24, categoria A/2 di classe 1^a, consistenza 5 vani, rendita € 426,08;**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

AUTORIMESSA

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 49, categoria C/6 di**



classe 1^a, consistenza mq. 15, rendita € 55,00;

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.



PARTI COMUNI

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 2, Bene Comune**

Non Censibile, spazi di manovra e rampe comuni ai sub. dal 29 al 62;

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 3, Bene Comune**

Non Censibile, vano scale comune ai sub. 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24;

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 80, Bene Comune**

Non Censibile, spazi di manovra esterni comuni ai sub. dal 5 al 79.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è posto nella Frazione Cenaia del Comune di Crespina Lorenzana, a circa 5 km dal capoluogo Crespina. La zona si presenta con giacitura pianeggiante e destinazione prevalentemente residenziale, con una sufficiente possibilità di parcheggio. La frazione Cenaia è fornita di molteplici negozi, banche, impianti sportivi, farmacia, chiesa, uffici pubblici e scuola elementare. L'ingresso della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI è a soli 2,5 km e vi è una buona frequenza di mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un compendio immobiliare di recente costruzione costituito da due fabbricati simmetrici elevati a tre piani fuori, separati ma collegati funzionalmente tramite il comune locale seminterrato adibito ad autorimesse.





Ciascun edificio è costituito da dodici appartamenti, uno dei quali ha accesso indipendente. Il piano seminterrato, raggiungibile direttamente anche dai vani scale dei due fabbricati sovrastanti, conta invece ventiquattro autorimesse e dieci locali di sgombro. Sul piazzale esterno, oltre ai vialetti pedonali e gli spazi di manovra, si trovano anche dieci posti auto scoperti.

In buono stato di conservazione, il complesso edilizio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciate ad intonaco civile tinteggiato, copertura a falde inclinate con manto di tegole alla portoghese e vani scala dotati di ascensore con gradini in pietra serena e pavimento ballatoi in gres.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, in Via Albert Einstein n. 26 al piano secondo, il primo a destra per chi sale le scale, contraddistinto dall'interno "C1", composto da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno per una superficie esterna lorda complessiva di mq. 85 circa (superficie interna lorda mq. 71,5 circa) oltre ad un balcone di mq. 5 circa e ad un'autorimessa al piano seminterrato, aneh'essa contraddistinta dallo stesso interno "C1", di mq. 17 circa (superficie netta mq. 15 circa).

In buono stato di manutenzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti ad intonaco civile tinteggiato con rivestimenti in ceramica in bagno e cucina;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno.

Geom. Gianluca Catarzi

L'appartamento è dotato degli impianti di acqua, luce, citofono, e riscaldamento autonomo, tutti sotto traccia.

L'appartamento risulta privo delle porte interne, dei battiscopa, dei sanitari, dei radiatori e dei coprifili delle finestre.

L'autorimessa presenta porta di accesso basculante in metallo ed è dotata di acqua e luce.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 28.9.2016, sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SERVITÙ D'ACQUEDOTTO DEL 21.11.2001 PART. 10700** a favore di A.S.A. – Azienda Servizi Ambientali – S.p.A. contro [REDACTED]
 - **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2837** a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro [REDACTED]
 - **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2838** a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro [REDACTED]
 - **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2839** a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro [REDACTED]

22

CA





Cooperativa contro [REDACTED]

• **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA DEL 26.11.2008 PART. 11995**

a favore del Comune di Crespina contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop. (*realizzazione opere di urbanizzazione*);

• **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 3.2.2009 PART. 278** a favore

della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 2.600.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);

• **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.10.2012 PART. 2112** a favore

della [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette, per sicurezza della complessiva somma di € 60.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);

• **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 16.7.2015 PART. 1571** a favore

di [REDACTED] contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 21.440,25# - (*colpisce anche altri beni*).

SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Crespina Lorenzana è emerso che il complesso immobiliare è stato realizzato in forza della **pratica edilizia n. 60/2008** che ha conseguito il **Permesso di Costruire n. 9 del 21.4.2009** per costruzione di due edifici composti da n. 24



unità in zona PEEP comparto 6 UTOE 2. La fine lavori risulta essere stata presentata con prot. 4727 del 1.6.2011.



L'intero fabbricato non ha ancora conseguito la relativa abitabilità/agibilità in quanto lo stesso è vincolato al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad oggi non avvenuto. Inoltre nella pratica di chiusura lavori è stata rinvenuta una richiesta del Comune di documentazione integrativa mai prodotta (prot. 10916/9148 del 26.10.2011), che dovrà pertanto anch'esso essere presentata ai fini dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità.

Le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 20.11.2008 rep. 21000 racc. 13654, trascritto a Livorno il 26.11.2008 part. 11995, sono state realizzate in forza della pratica edilizia n. 59/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 8/2009 e della pratica edilizia n. 9/2011 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 16 del 6.7.2011. Un recente collaudo ha dato esito negativo a causa di una difformità di esecuzione della condutture idrica, che dovrà pertanto essere ripristinata come da progetto per essere poi sottoposta a nuovo collaudo.

Successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione le unità immobiliari potranno essere oggetto di attestazione di abitabilità da parte di un tecnico abilitato (previa integrazione della documentazione richiesta dal Comune), a cura e spese dell'intero condominio. Si ricorda che il bene oggetto di stima necessita inoltre di alcune opere di manutenzione straordinaria per il suo completamento (porte interne, caldaia, sanitari).

Le spese relative ai ripristini e alle opere di ultimazione, nonché la





quota parte relativa a quelle presunte da sostenere per collaudare le opere di urbanizzazione, integrare le pratiche edilizie ed ottenere l'attestazione di abitabilità, saranno forfetariamente quantificate e detratte dal valore di stima del bene.

QUANTIFICAZIONE DEDRAZIONI DAL VALORE

Come accennato in precedenza, l'immobile oggetto di stima necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria di completamento e di alcune spese tecniche ed amministrative (in quota parte rispetto a tutto il condominio) al fine di poterne attestare l'abitabilità/agibilità.

Le spese relative alle opere di completamento dell'appartamento (porte interne, radiatori, sanitari e rubinetterie, caldaia, battiscopa, coprifili finestre e ripristini) possono forfetariamente quantificarsi in € 200,00 al mq. di superficie commerciale (mq. 94,75), ovvero pari ad un importo arrotondato di € 19.000,00.

Quanto alla quota parte di spese da sostenere per poter conseguire l'abitabilità/agibilità, in considerazione del fatto che è preventivamente necessario procedere (a livello condominiale) alla modifica di un tratto di acquedotto, al collaudo delle opere di urbanizzazione, all'integrazione della pratica edilizia e ad affidare l'incarico di attestare l'abitabilità/agibilità di tutto il complesso immobiliare, si ritiene di poter quantificare in via forfetaria (in quanto non vi sono dati precisi disponibili relativi all'importo dei lavori da sostenere) un onere di € 6.000,00.





Complessivamente si stimano pertanto in complessivi € 25.000,00 le spese da sostenere e conseguentemente da decurtare dal valore di stima dell'appartamento.



STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. – International Valuation Standards), fatti propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli "comparabili" determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscono elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto





(caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.



Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno relativi a compravendite realmente avvenute, è stato possibile reperire tre atti di compravendita stipulati negli ultimi due mesi aventi per oggetto appartamenti compresi in zona limitrofa ed assimilabili a quello in esame:

- A. Appartamento in Via Veneto n. 60/L al piano terreno oltre a sottotetto avente una superficie lorda di mq. 68, mansarda di mq. 29, balcone di mq. 6, giardino di mq. 30, posto auto scoperto di mq. 11, n. 2 bagni, ristrutturato nel 2005, venduto al prezzo di € 177.000,00# - trascrizione del 29.6.2017 part. 6880;
- B. Appartamento in Via Togliatti n. 5/D ai piani terreno, primo e sottotetto avente una superficie lorda di mq. 80, sottotetto di mq. 48, balconi per mq. 6, giardino di mq. 40, autorimessa di mq. 16, posto auto scoperto di mq. 12, un bagno, costruito nel 2002, venduto al prezzo di € 219.000,00# - trascrizione del 31.5.2017 part. 5494;
- C. Appartamento in Via Togliatti n. 38 al piano primo avente una superficie lorda di mq. 66, veranda di mq. 5,5, cantina di mq. 7, giardino di mq. 146 (mq. 82 ai fini del calcolo in quanto la superficie eccedente i 66 mq. è valorizzata al 2%), posto auto scoperto di mq. 12,5, un bagno, costruito



nel 2011, venduto al prezzo di € 160.000,00# - trascrizione del 2.5.2017

part. 4329.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
del 2.5.2017

Il valore di mercato del bene oggetto di perizia è determinato in funzione della sua superficie commerciale così calcolata:

• Appartamento – mq. 85	100%	mq. 85,00
• Balconi – mq. 5	25%	mq. 1,25
• Autorimessa – mq. 17	50%	mq. 8,50

Superficie commerciale mq. 94,75

Applicando il metodo del MCA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che il prezzo medio al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale è di € 1.878,63, per cui avremo:

- Superficie Commerciale mq. 94,75 x €/mq 1.878,63 = € 178.000,00#
 - Detrazione per ripristini e sanatoria  - € 25.000,00#

Valore di Mercato € 153.000,00#

(diconsi Euro centocinquantatremila/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Si procederà di seguito anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹³ defi-

¹³ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.D.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti.









nendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"¹⁴ che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"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..."¹⁵.

Ed infatti "...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"¹⁶.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le

¹⁴ CV1 III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

¹⁵ I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

¹⁶ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole



proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.



Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione¹⁷ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di

¹⁷ International Valuation Standards. L'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007).





*marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*¹⁸

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari¹⁹.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"²⁰ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato²¹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

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

¹⁸ IVS 2007 – S.1 punto 3.1

¹⁹ CV1, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

²⁰ Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

²¹ IVS 2007 – S.2



forzata²² che non viene definita espressamente ma indicata come "...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato".



Aggiunge inoltre che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." e "...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato..."; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation or forced value*) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."²³.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI²⁴.

In considerazione di quanto sopra esposto, e sulla base dell'allegata tabella di calcolo del deprezzamento a base d'asta, il sottoscritto ha determinato l'abbattimento del valore di mercato in una percentuale del 16,62%, al quale dovranno poi sottrarsi i costi per ripristini, completamento e spese tec-

²² Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizza*, tutti valori completamente distinti da quello di *mercato* e che persegono altri scopi.

²³ CIVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

²⁴ Appendice I – Punto A.1.5.1.



Geom. Gianluca Catorzi

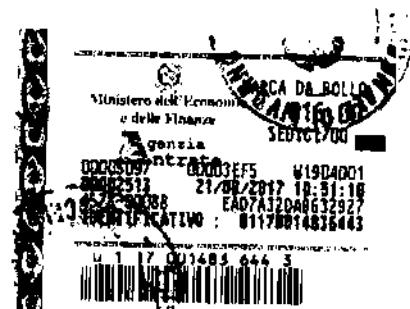


niche precedentemente indicati. Pertanto avremo:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 178.000,00 x (1-0,1662) - € 25.000,00 = **€ 123.500,00#**

(diconsi Euro centoventitremilacinquecento/00) – cifra arrotondata.



33





LOTTO 4

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON AUTORIMESSA

POSTO NEL COMUNE DI CRESPINA LORENZANA, FRAZIONE CENAIA,

VIA EINSTEIN N. 20 AL PIANO PRIMO – INTERNO B8

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare comprendente il bene oggetto di stima è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 10.3.2005 rep. 15667 racc. 9083, registrato a Pontedera il 15.3.2005 al n. 798 e trascritto a Livorno il 17.3.2005 ai part. 2837, 2838 e 2839.

Dalla lettura dell'atto si rileva che su piccola porzione di quanto compravenduto grava servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Servizi Ambientali S.p.A. di cui all'atto Notaio D'Abromo del 13.11.2001 trascritto a Livorno il 22.11.2001 al part. 10700.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana i beni, correttamente intestati, sono così distinti:

APPARTAMENTO

- **Sezione A “Crespina” foglio 8 mappale 1032 sub. 20, categoria A/2 di classe 1^o, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47;**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

AUTORIMESSA

- **Sezione A “Crespina” foglio 8 mappale 1032 sub. 39, categoria C/6 di**



classe I^a, consistenza mq. 15, rendita € 55,00;

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 2, Bene Comune**
Non Censibile, spazi di manovra e rampe comuni ai sub. dal 29 al 62;
- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 4, Bene Comune**
Non Censibile, vano scale comune ai sub. 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28;
- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 80, Bene Comune**
Non Censibile, spazi di manovra esterni comuni ai sub. dal 5 al 79.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è posto nella Frazione Cenaia del Comune di Crespina Lorenzana, a circa 5 km dal capoluogo Crespina. La zona si presenta con giacitura pianeggiante e destinazione prevalentemente residenziale, con una sufficiente possibilità di parcheggio. La frazione Cenaia è fornita di molteplici negozi, banche, impianti sportivi, farmacia, chiesa, uffici pubblici e scuola elementare. L'ingresso della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI è a soli 2,5 km e vi è una buona frequenza di mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un compendio immobiliare di recente costruzione costituito da due fabbricati simmetrici elevati a tre piani fuori, separati ma collegati funzionalmente tramite il comune locale seminterrato adibito ad autorimesse.





Ciascun edificio è costituito da dodici appartamenti, uno dei quali ha accesso indipendente. Il piano seminterrato, raggiungibile direttamente anche dai vani scale dei due fabbricati sovrastanti, conta invece ventiquattro autorimesse e dieci locali di sgombero. Sul piazzale esterno, oltre ai vialetti pedonali e gli spazi di manovra, si trovano anche dieci posti auto scoperti.



In buono stato di conservazione, il complesso edilizio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciate ad intonaco civile tinteggiato, copertura a falde inclinate con manto di tegole alla portoghese e vani scala dotati di ascensore con gradini in pietra serena e pavimento ballatoi in gres.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, in Via Albert Einstein n. 20 al piano primo, l'ultimo a destra per chi sale le scale, contraddistinto dall'interno "B8", composto da soggiorno-pranzo, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno per una superficie esterna lorda complessiva di mq. 70 circa (superficie interna lorda mq. 59 circa) oltre ad un balcone di mq. 5 circa, una terrazza di mq. 16 circa e ad un'autorimessa al piano seminterrato, anch'essa contraddistinta dallo stesso interno "B8", di mq. 16,5 circa (superficie netta mq. 14,5 circa).

In buono stato di manutenzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti ad intonaco civile tinteggiato con rivestimenti in ceramica in bagno e cucina;

- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno.

L'appartamento è dotato degli impianti di acqua, luce, citofono, e riscaldamento autonomo, tutti sotto traccia.

L'appartamento risulta privo delle porte interne, dei battiscopa, dei sanitari, di alcuni radiatori e di tutti gli attacchi, dei coprifili delle finestre e di alcune parti dell'impianto elettrico.

Si rilevano alcune infiltrazioni di acqua nel pavimento della terrazza con riversamento sulla facciata dell'edificio.

L'autorimessa presenta porta di accesso basculante in metallo ed è dotata di acqua e luce.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 28.9.2016, sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SERVITÙ D'ACQUEDOTTO DEL 21.11.2001 PART.**

10700 a favore di A.S.A. – Azienda Servizi Ambientali – S.p.A. contro

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2837 a favore**

della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2838 a favore**





Geom. Gianluca Catarzi



della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette - Società

Cooperativa contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2839 a favore**

della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette - Società

Cooperativa contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA DEL 26.11.2008 PART. 11995**

a favore del Comune di Crespina contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette - Soc. Coop. (*realizzazione opere di urbanizzazione*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 24.4.2012 PART. 827 a favore**

di [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 28.830,00#;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 24.4.2012 PART. 828 a favore**

di [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 18.360,00#;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 24.4.2012 PART. 829 a favore**

di [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 18.720,00#;



- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.10.2012 PART. 2112 a favore**
della [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovincia-
le Edificatrice Le Civette, per sicurezza della complessiva somma di €
60.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 9.11.2012 PART. 2328 a favo-**
re di [REDACTED] contro la Cooperativa Interpro-
vinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della comples-
siva somma di € 50.000,00#;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 14.7.2014 PART.**
6373 a favore della [REDACTED] contro la Cooperativa
Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 16.7.2015 PART. 1571 a favore**
di [REDACTED] contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le
Civette – Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di €
21.440,25# - (*colpisce anche altri beni*).

SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Crespina Lorenzana è emerso che il complesso immobiliare è stato realizzato in forza della pratica edilizia n. 60/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 9 del 21.4.2009 per costruzione di due edifici composti da n. 24 unità in zona PEEP comparto 6 UTOE 2. La fine lavori risulta essere stata presentata con prot. 4727 del 1.6.2011.





L'intero fabbricato non ha ancora conseguito la relativa abitabilità/agibilità in quanto la stessa è vincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad oggi non avvenuto. Inoltre nella pratica di chiusura lavori è stata rinvenuta una richiesta del Comune di documentazione integrativa mai prodotta (prot. 10916/9148 del 26.10.2011), che dovrà pertanto anch'essa essere presentata ai fini dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità.

Le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 20.11.2008 rep. 21000 racc. 13654, trascritto a Livorno il 26.11.2008 part. 11995, sono state realizzate in forza della **pratica edilizia n. 59/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 8/2009** e della **pratica edilizia n. 9/2011 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 16 del 6.7.2011**. Un recente collaudo ha dato esito negativo a causa di una difformità di esecuzione della condutture idrica, che dovrà pertanto essere ripristinata come da progetto per essere poi sottoposta a nuovo collaudo.

Successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione le unità immobiliari potranno essere oggetto di attestazione di abitabilità da parte di un tecnico abilitato (previa integrazione della documentazione richiesta dal Comune), a cura e spese dell'intero condominio. Si ricorda che il bene oggetto di stima necessita inoltre di alcune opere di manutenzione straordinaria per il suo completamento (porte interne, caldaia, sanitari).

Le spese relative ai ripristini e alle opere di ultimazione, nonché la quota parte relativa a quelle presunte da sostenere per collaudare le opere di urbanizzazione, integrare le pratiche edilizie ed ottenere l'attestazione di

40



abitabilità, saranno forfetariamente quantificate e detratte dal valore di stima del bene.

QUANTIFICAZIONE DETRAZIONI DAL VALORE

Come accennato in precedenza, l'immobile oggetto di stima necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria di completamento e di alcune spese tecniche ed amministrative (in quota parte rispetto a tutto il condominio) al fine di poterne attestare l'abitabilità/agibilità.

Le spese relative alle opere di completamento dell'appartamento (porte interne, radiatori, sanitari e rubinetterie, caldaia, battiscopa, coprifili finestre e ripristini) possono forfetariamente quantificarsi in € 200,00 al mq. di superficie commerciale (mq. 83,50), ovvero pari ad un importo arrotondato di € 17.000,00.

Quanto alla quota parte di spese da sostenere per poter conseguire l'abitabilità/agibilità, in considerazione del fatto che è preventivamente necessario procedere (a livello condominiale) alla modifica di un tratto di acquedotto, al collaudo delle opere di urbanizzazione, all'integrazione della pratica edilizia e ad affidare l'incarico di attestare l'abitabilità/agibilità di tutto il complesso immobiliare, si ritiene di poter quantificare in via forfetaria (in quanto non vi sono dati precisi disponibili relativi all'importo dei lavori da sostenere) un onere di € 6.000,00.

Complessivamente si stimano pertanto in complessivi € 23.000,00 le spese da sostenere e conseguentemente da decurtare dal valore di stima



dell'appartamento.



STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. – International Valuation Standards), fatti propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli "comparabili" determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.





Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno relativi a compravendite realmente avvenute, è stato possibile reperire tre atti di compravendita stipulati negli ultimi due mesi aventi per oggetto appartamenti compresi in zona limitrofa ed assimilabili a quello in esame:

A. Appartamento in Via Veneto n. 60/L al piano terreno oltre a sottotetto avente una superficie linda di mq. 68, mansarda di mq. 29, balcone di mq. 6, giardino di mq. 30, posto auto scoperto di mq. 11, n. 2 bagni, ristrutturato nel 2005, venduto al prezzo di € 177.000,00# - trascrizione del 29.6.2017 part. 6880;

B. Appartamento in Via Togliatti n. 5/D ai piani terreno, primo e sottotetto avente una superficie linda di mq. 80, sottotetto di mq. 48, balconi per mq. 6, giardino di mq. 40, autorimessa di mq. 16, posto auto scoperto di mq. 12, un bagno, costruito nel 2002, venduto al prezzo di € 219.000,00# - trascrizione del 31.5.2017 part. 5494;

C. Appartamento in Via Togliatti n. 38 al piano primo avente una superficie linda di mq. 66, veranda di mq. 5,5, cantina di mq. 7, giardino di mq. 146 (mq. 82 ai fini del calcolo in quanto la superficie eccedente i 66 mq. è valorizzata al 2%), posto auto scoperto di mq. 12,5, un bagno, costruito nel 2011, venduto al prezzo di € 160.000,00# - trascrizione del 2.5.2017 part. 4329.



Il valore di mercato del bene oggetto di perizia è determinato in funzione della sua superficie commerciale così calcolata:

- | | | |
|-------------------------------|------|-----------|
| • Appartamento – mq. 70 | 100% | mq. 70,00 |
| • Balconi e terrazze – mq. 21 | 25% | mq. 5,25 |
| • Autorimessa – mq. 16,50 | 50% | mq. 8,25 |



Superficie commerciale mq. 83,50

Applicando il metodo del MCA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che il prezzo medio al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale è di € 1.868,26, per cui avremo:

- | | |
|---|----------------|
| • Superficie Commerciale mq. 83,50 x €/mq 1. 868,26 = | € 156.000,00# |
| • Detrazione per ripristini e sanatoria | - € 23.000,00# |

Valore di Mercato € 133.000,00#

(dieinsi Euro centotrentatremila/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Si procederà di seguito anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani²⁵ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"²⁶ che, come si è visto, in questo caso è

²⁵ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

²⁶ CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3





duplice.

“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...”²⁷.

Ed infatti *“...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”²⁸.*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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



²⁷ I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

²⁸ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole



Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione²⁹ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"³⁰

²⁹ International Valuation Standards. L'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

³⁰ IVS 2007 – S.1 punto 3.1



Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari³¹.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"³² che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato³³ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata³⁴ che non viene definita espressamente ma indicata come "...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto

³¹ CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

³² Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito I, punto R.1.2.1.

³³ IVS 2007 – S.2

³⁴ Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che persegono altri scopi



a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato".

Aggiunge inoltre che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." e "...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato..."; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation or forced value*) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."³⁵.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI³⁶.

In considerazione di quanto sopra esposto, e sulla base dell'allegata tabella di calcolo del deprezzamento a base d'asta, il sottoscritto ha determinato l'abbattimento del valore di mercato in una percentuale del 16,62%, al quale dovranno poi sottrarsi i costi per ripristini, completamento e spese tecniche precedentemente indicati. Pertanto avremo:

VALORE A BASE D'ASTA

$$\text{€ } 156.000,00 \times (1-0,1662) - \text{€ } 23.000,00 = \text{€ } 107.000,00\#$$

³⁵ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

³⁶ Appendice I – Punto A.1.5.1.

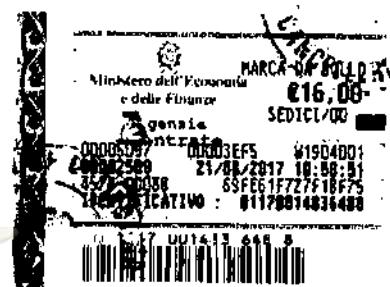


Geom. Gianluca Catarzi

(diconsi Euro centosettAMILA/00) – cifra arrotondata.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE.it





LOTTO 5

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON AUTORIMESSA

POSTO NEL COMUNE DI CRESPIA LORENZANA, FRAZIONE CENAIA,

VIA EINSTEIN N. 20 AL PIANO SECONDO – INTERNO C5

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare comprendente il bene oggetto di stima è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 10.3.2005 rep. 15667 racc. 9083, registrato a Pontedera il 15.3.2005 al n. 798 e trascritto a Livorno il 17.3.2005 ai part. 2837, 2838 e 2839.

Dalla lettura dell'atto si rileva che su piccola porzione di quanto compravenduto grava servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Servizi Ambientali S.p.A. di cui all'atto Notaio D'Abromo del 13.11.2001 trascritto a Livorno il 22.11.2001 al part. 10700.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana i beni, correttamente intestati, sono così distinti:

APPARTAMENTO

- **Sezione A “Crespina” foglio 8 mappale 1032 sub. 25, categoria A/2 di classe 1^a, consistenza 5 vani, rendita € 426,08;**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

AUTORIMESSA

- **Sezione A “Crespina” foglio 8 mappale 1032 sub. 46, categoria C/6 di**





classe 1^a, consistenza mq. 15, rendita € 55,00;

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 2, Bene Comune**
Non Censibile, spazi di manovra e rampe comuni ai sub. dal 29 al 62;
- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 4, Bene Comune**
Non Censibile, vano scale comune ai sub. 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28;
- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 80, Bene Comune**
Non Censibile, spazi di manovra esterni comuni ai sub. dal 5 al 79.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è posto nella Frazione Cenaia del Comune di Crespina Lorenzana, a circa 5 km dal capoluogo Crespina. La zona si presenta con giacitura pianeggiante e destinazione prevalentemente residenziale, con una sufficiente possibilità di parcheggio. La frazione Cenaia è fornita di molteplici negozi, banche, impianti sportivi, farmacia, chiesa, uffici pubblici e scuola elementare. L'ingresso della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI è a soli 2,5 km e vi è una buona frequenza di mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un compendio immobiliare di recente costruzione costituito da due fabbricali simmetrici elevati a tre piani fuori, separati ma collegati funzionalmente tramite il comune locale seminterrato adibito ad autorimesse.



Ciascun edificio è costituito da dodici appartamenti, uno dei quali ha accesso indipendente. Il piano seminterrato, raggiungibile direttamente anche dai vani scale dei due fabbricati sovrastanti, conta invece ventiquattro autorimesse e dieci locali di sgombero. Sul piazzale esterno, oltre ai vialetti pedonali e gli spazi di manovra, si trovano anche dieci posti auto scoperti.



In buono stato di conservazione, il complesso edilizio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciate ad intonaco civile tinteggiato, copertura a falde inclinate con manto di tegole alla portoghese e vani scala dotati di ascensore con gradini in pietra serena e pavimento ballatoi in gres.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, in Via Albert Einstein n. 20 al piano secondo, il primo a destra per chi sale le scale, contraddistinto dall'interno "C5", composto da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno per una superficie esterna linda complessiva di mq. 85 circa (superficie interna linda mq. 71,5 circa) oltre ad un balcone di mq. 5 circa e ad un'autorimessa al piano seminterrato, anch'essa contraddistinta dallo stesso interno "C5", di mq. 17 circa (superficie netta mq. 15 circa).

In buono stato di manutenzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti ad intonaco civile tinteggiato con rivestimenti in ceramica in bagno e cucina;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno.



L'appartamento è dotato degli impianti di acqua, luce, citofono, e riscaldamento autonomo, tutti sotto traccia.

L'appartamento risulta privo delle porte interne, dei battiscopa, dei sanitari, dei radiatori e dei coprifili delle finestre.

L'autorimessa presenta porta di accesso basculante in metallo ed è dotata di luce.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 28.9.2016, sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SERVITÙ D'ACQUEDOTTO DEL 21.11.2001 PART. 10700** a favore di A.S.A. — Azienda Servizi Ambientali — S.p.A. contro [REDACTED]
 - **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2837** a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette — Società Cooperativa contro [REDACTED]
 - **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2838** a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette — Società Cooperativa contro [REDACTED]
 - **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2839** a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette — Società



Gianluca Catarzi



Cooperativa contro [REDACTED]

• **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA DEL 26.11.2008 PART. 11995**

a favore del Comune di Crespina contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop. (*realizzazione opere di urbanizzazione*);



• **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 3.2.2009 PART. 278 a favore**

della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 2.600.000,00# - (*colpisce solo l'autorimessa sub. 46 ed altri beni, non colpisce l'appartamento sub. 25*);

• **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.10.2012 PART. 2112 a favore**

della [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette, per sicurezza della complessiva somma di € 60.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);

• **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21.11.2013 PART.**

9927 a favore dello [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette S.C.a R.L. - (*colpisce anche altri beni*);

• **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 16.7.2015 PART. 1571 a favore**

di [REDACTED] contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di €





21.440,25# - (colpisce anche altri beni).

SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Crespina Lorenzana è emerso che il complesso immobiliare è stato realizzato in forza della **pratica edilizia n. 60/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 9 del 21.4.2009** per costruzione di due edifici composti da n. 24 unità in zona PEEP comparto 6 UTOE 2. La fine lavori risulta essere stata presentata con prot. 4727 del 1.6.2011.

L'intero fabbricato non ha ancora conseguito la relativa abitabilità/agibilità in quanto la stessa è vincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad oggi non avvenuto. Inoltre nella pratica di chiusura lavori è stata rinvenuta una richiesta del Comune di documentazione integrativa mai prodotta (prot. 10916/9148 del 26.10.2011), che dovrà pertanto anch'essa essere presentata ai fini dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità.

Le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 20.11.2008 rep. 21000 racc. 13654, trascritto a Livorno il 26.11.2008 part. 11995, sono state realizzate in forza della **pratica edilizia n. 59/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 8/2009** e della **pratica edilizia n. 9/2011 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 16 del 6.7.2011**. Un recente collaudo ha dato esito negativo a causa di una difformità di esecuzione della condutture idrica, che dovrà pertanto essere ripristinata come da progetto per essere poi sottoposta a nuovo collaudo.

Successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione le uni-



tà immobiliari potranno essere oggetto di attestazione di abitabilità da parte di un tecnico abilitato (previa integrazione della documentazione richiesta dal Comune), a cura e spese dell'intero condominio. Si ricorda che il bene oggetto di stima necessita inoltre di alcune opere di manutenzione straordinaria per il suo completamento (porte interne, caldaia, sanitari).



Le spese relative ai ripristini e alle opere di ultimazione, nonché la quota parte relativa a quelle presunte da sostenere per collaudare le opere di urbanizzazione, integrare le pratiche edilizie ed ottenere l'attestazione di abitabilità, saranno forfetariamente quantificate e detratte dal valore di stima del bene.

QUANTIFICAZIONE DETRAZIONI DAL VALORE

Come accennato in precedenza, l'immobile oggetto di stima necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria di completamento e di alcune spese tecniche ed amministrative (in quota parte rispetto a tutto il condominio) al fine di poterne attestare l'abitabilità/agibilità.

Le spese relative alle opere di completamento dell'appartamento (porte interne, radiatori, sanitari e rubinetterie, caldaia, battiscopa, eoprifili finestre e ripristini) possono forfetariamente quantificarsi in € 200,00 al mq. di superficie commerciale (mq. 94,75), ovvero pari ad un importo arrotondato di € 19.000,00.

Quanto alla quota parte di spese da sostenere per poter conseguire l'abitabilità/agibilità, in considerazione del fatto che è preventivamente necessario procedere (a livello condominiale) alla modifica di un tratto di ac-



quedotto, al collaudo delle opere di urbanizzazione, all'integrazione della pratica edilizia e ad affidare l'inearico di attestare l'abitabilità/agibilità di tutto il complesso immobiliare, si ritiene di poter quantificare in via forfetaria (in quanto non vi sono dati precisi disponibili relativi all'importo dei lavori da sostenere) un onere di € 6.000,00.



Complessivamente si stimano pertanto in complessivi € 25.000,00 le spese da sostenere e conseguentemente da decurtare dal valore di stima dell'appartamento.

STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. – International Valuation Standards), fatti propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli "comparabili".





determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno relativi a compravendite realmente avvenute, è stato possibile reperire tre atti di compravendita stipulati negli ultimi due mesi aventi per oggetto appartamenti compresi in zona limitrofa ed assimilabili a quello in esame:

A. Appartamento in Via Veneto n. 60/L al piano terreno oltre a sottotetto avente una superficie lorda di mq. 68, mansarda di mq. 29, balcone di mq. 6, giardino di mq. 30, posto auto scoperto di mq. 11, n. 2 bagni, ristrutturato nel 2005, venduto al prezzo di € 177.000,00# - trascrizione del 29.6.2017 part. 6880;

B. Appartamento in Via Togliatti n. 5/D ai piani terreno, primo e sottotetto avente una superficie lorda di mq. 80, sottotetto di mq. 48, balconi per mq. 6, giardino di mq. 40, autorimessa di mq. 16, posto auto scoperto di mq. 12, un bagno, costruito nel 2002, venduto al prezzo di € 219.000,00#



- trascrizione del 31.5.2017 part. 5494;

C. Appartamento in Via Togliatti n. 38 al piano primo avente una superficie lorda di mq. 66, veranda di mq. 5,5, cantina di mq. 7, giardino di mq. 146 (mq. 82 ai fini del calcolo in quanto la superficie eccedente i 66 mq. è valorizzata al 2%), posto auto scoperto di mq. 12,5, un bagno, costruito nel 2011, venduto al prezzo di € 160.000,00# - trascrizione del 2.5.2017 part. 4329.

Il valore di mercato del bene oggetto di perizia è determinato in funzione della sua superficie commerciale così calcolata:

- | | | |
|-------------------------|------|-----------|
| • Appartamento - mq. 85 | 100% | mq. 85,00 |
| • Balconi - mq. 5 | 25% | mq. 1,25 |
| • Autorimessa - mq. 17 | 50% | mq. 8,50 |

Superficie commerciale mq. 94,75

Applicando il metodo del MCA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che il prezzo medio al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale è di € 1.878,63, per cui avremo:

- | | |
|--|----------------|
| • Superficie Commerciale mq. 94,75 x €/mq 1.878,63 = | € 178.000,00# |
| • Detrazione per ripristini e sanatoria | - € 25.000,00# |

Valore di Mercato € 153.000,00#

(diconsi Euro centocinquantatremila/00).

VALORE A BASE D'ASTA



Si procederà di seguito anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.



Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani³⁷ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"³⁸ che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"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..."³⁹.

Ed infatti "...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"⁴⁰.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti,

³⁷ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.D.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

³⁸ CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

³⁹ I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

⁴⁰ G. Poreiani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole





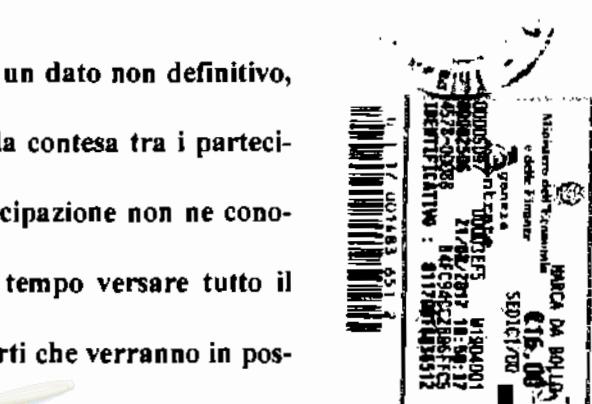
cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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 conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁴¹ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso

⁴¹ International Valuation Standards. L'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007).





dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁴²

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁴³.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁴⁴ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia relativa alle esposizioni garantite da un’ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un 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”.

⁴² IVS 2007 – S.1 punto 3.1

⁴³ CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

⁴⁴ Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall’Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.



Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁴⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*⁴⁶ che non viene definita espressamente ma indicata come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.

Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation or forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”⁴⁷.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI⁴⁸.

⁴⁵ IVS 2007 – S.2

⁴⁶ Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che persegono altri scopi.

⁴⁷ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

⁴⁸ Appendice I – Punto A.1.S.1.



Geom. Gianluca Catarzi



In considerazione di quanto sopra esposto, e sulla base dell'allegata tabella di calcolo del deprezzamento a base d'asta, il sottoscritto ha determinato l'abbattimento del valore di mercato in una percentuale del 16,62%, al quale dovranno poi sottrarsi i costi per ripristini, completamento e spese tecniche precedentemente indicati. Pertanto avremo:



VALORE A BASE D'ASTA

€ 178.000,00 x (1-0,1662) - € 25.000,00 = **€ 123.500,00#**

(diconsi Euro centoventitremilacinquecento/00) – cifra arrotondata.



LOTTO 6

POSTO AUTO SCOPERTO POSTO NEL COMUNE DI CRESPINA LORENZANA,

FRAZIONE CENAIA, VIA EINSTEIN

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare comprendente il bene oggetto di stima è pervenuta per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] con atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 10.3.2005 rep. 15667 racc. 9083, registrato a Pontedera il 15.3.2005 al n. 798 e trascritto a Livorno il 17.3.2005 ai part. 2837, 2838 e 2839.

Dalla lettura dell'atto si rileva che su piccola porzione di quanto compravenduto grava servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Servizi Ambientali S.p.A. di cui all'atto Notaio D'Abromo del 13.11.2001 trascritto a Livorno il 22.11.2001 al part. 10700.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

AI Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana i beni, correttamente intestati, sono così distinti:

POSTO AUTO SCOPERTO

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 72, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 13, rendita € 47,67;**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI

- **Sezione A "Crespina" foglio 8 mappale 1032 sub. 80, Bene Comune Non Censibile, spazi di manovra esterni comuni ai sub. dal 5 al 79.**





CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è posto nella Frazione Cenaia del Comune di Crespina Lorenzana, a circa 5 km dal capoluogo Crespina. La zona si presenta con giacitura pianeggiante e destinazione prevalentemente residenziale, con una sufficien- te possibilità di parcheggio. La frazione Cenaia è fornita di molte piazze, negozi, banche, impianti sportivi, farmacia, chiesa, uffici pubblici e scuola elementare. L'ingresso della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI è a soli 2,5 km e vi è una buona frequenza di mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un compendio immobiliare di recente costruzione costituito da due fabbricati simmetrici elevati a tre piani fuori, separati ma collegati funzionalmente tramite il comune locale seminterrato adibito ad autorimesse.

Ciascun edificio è costituito da dodici appartamenti, uno dei quali ha accesso indipendente. Il piano seminterrato, raggiungibile direttamente anche dai vani scale dei due fabbricati sovrastanti, conta invece ventiquattro autorimesse e dieci locali di sgombero. Sul piazzale esterno, oltre ai vialetti pedonali e gli spazi di manovra, si trovano anche dieci posti auto scoperti.

In buono stato di conservazione, il complesso edilizio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciate ad intonaco civile tinteggiato, copertura a falda inclinata con manto di tegole alla portoghese e vani scala dotati di ascensore con gradini in pietra serena e pavimento ballatoi in gres.

DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, in Via Albert Einstein nei pressi del civico 26, il primo a sinistra lato strada per chi dalla via guardi il fabbricato cui fa parte, avente una superficie di mq. 13 circa e pavimentazione in masselli autobloccanti.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 28.9.2016, sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SERVITÙ D'ACQUEDOTTO DEL 21.11.2001 PART. 10700 a favore di A.S.A. – Azienda Servizi Ambientali – S.p.A. contro [REDACTED]**
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2837 a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro [REDACTED]**
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2838 a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro [REDACTED]**
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2839 a favore della Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro [REDACTED]**



- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE EDILIZIA DEL 26.11.2008 PART. 11995**
a favore del Comune di Crespina contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop. (*realizzazione opere di urbanizzazione*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 3.2.2009 PART. 278** a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 2.600.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.10.2012 PART. 2112** a favore della [REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette, per sicurezza della complessiva somma di € 60.000,00# - (*colpisce anche altri beni*);
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21.11.2013 PART. 9927** a favore dello [REDACTED]
[REDACTED] contro la Cooperativa Interprovinciale Edificatrice Le Civette S.C.a R.L. - (*colpisce anche altri beni*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 16.7.2015 PART. 1571** a favore di [REDACTED] contro la Cooperativa Edificatrice Interprovinciale Le Civette – Soc. Coop., per sicurezza della complessiva somma di € 21.440,25# - (*colpisce anche altri beni*).

SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI



Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Crespina Lorenzana è emerso che il complesso immobiliare è stato realizzato in forza della pratica edilizia n. 60/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 9 del 21.4.2009 per costruzione di due edifici composti da n. 24 unità in zona PEEP comparto 6 UTOE 2. La fine lavori risulta essere stata presentata con prot. 4727 del 1.6.2011.

L'intero fabbricato non ha ancora conseguito la relativa abitabilità/agibilità in quanto la stessa è vincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad oggi non avvenuto. Inoltre nella pratica di chiusura lavori è stata rinvenuta una richiesta del Comune di documentazione integrativa mai prodotta (prot. 10916/9148 del 26.10.2011), che dovrà pertanto anch'essa essere presentata ai fini dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità.

Le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata con
atto rogato dal Notaio Mario Marinella in data 20.11.2008 rep. 21000 racc.
13654, trascritto a Livorno il 26.11.2008 part. 11995, sono state realizzate in
forza della **pratica edilizia n. 59/2008 che ha conseguito il Permesso di
Costruire n. 8/2009 e della pratica edilizia n. 9/2011 che ha conseguito il
Permesso di Costruire n. 16 del 6.7.2011**. Un recente collaudo ha dato esito
negativo a causa di una difformità di esecuzione della condutture idrica,
che dovrà pertanto essere ripristinata come da progetto per essere poi sotto-
posta a nuovo collaudo.



STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S. - International Va-

69





luation Standards), fatti propri dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e che può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita di transazioni realmente avvenute e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da stimare (detto "subject") con quelli "comparabili" determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella transazione reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Per il presente lotto infatti non è stato possibile reperire atti di vendita di beni simili per poterne operare un confronto diretto, ma trattandosi di un bene pertinenziale di unità immobiliari abitative, il sottoscritto procederà a stimarlo applicando il relativo coefficiente mercantile per tipologia di super-

ficie al prezzo medio unitario stimato per i precedenti quattro lotti:

2. €/mq. 1.846,15

3. €/mq. 1.878,63

4. €/mq. 1.868,26

5. €/mq. 1.878,63

Ne deriva un prezzo medio al mq. pari ad € 1.867,92 che, applicando

il coefficiente mercantile del 30% per posti auto scoperti, determinerà un va-

lore del bene in oggetto pari a:

- posto auto mq. 13 x €/mq. 1.867,92 x 30% € 7.284,88

VALORE DI MERCATO in cifra tonda € 7.000,00

(diconsi Euro settemila/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Si procederà di seguito anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani⁴⁹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"⁵⁰ che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare

⁴⁹ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

⁵⁰ CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3





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... ”⁵¹.

Ed infatti ”...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”⁵².

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i parteci-

⁵¹ I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

⁵² G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole



panti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne econoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵³ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"⁵⁴

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁵⁵.

⁵³ International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

⁵⁴ IVS 2007 – S.1 punto 3.1

⁵⁵ CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.





La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"⁵⁶ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁵⁷ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata⁵⁸ che non viene definita espressamente ma indicata come "...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato".

⁵⁶ Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

⁵⁷ IVS 2007 – S.2

⁵⁸ Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che persegono altri scopi.

Aggiunge inoltre che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." e "...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato..."; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation or forced value*) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."⁵⁹. Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI⁶⁰.

In considerazione di quanto sopra esposto, e sulla base dell'allegata tabella di calcolo del deprezzamento a base d'asta, il sottoscritto ha determinato l'abbattimento del valore di mercato in una percentuale del 13,61%.

Pertanto avremo:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 7.000,00 x (1-0,1361) = € 6.000,00#

(diconsi Euro seimila/00) – cifra arrotondata.

⁵⁹ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.
⁶⁰ Appendice I – Punto A.1.5.1.



RIEPILOGO VALUTAZIONI

1. Complesso immobiliare da ultimarc composto da due fabbricati comprendenti ciascuno 10 appartamenti per civile abitazione ed autorimesse posto nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, Via del Cimitero (*beni oggetto di separata perizia*)

a. Valore di Mercato	€ 1.827.000,00
b. Valore a Base d'Asta	€ 1.553.000,00

2. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 26 al piano primo;

a. Valore di Mercato	€ 149.000,00
b. Valore a Base d'Asta	€ 120.000,00

3. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 26 al piano secondo;

a. Valore di Mercato	€ 153.000,00
b. Valore a Base d'Asta	€ 123.500,00

4. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 20 al piano primo;

a. Valore di Mercato	€ 133.000,00
b. Valore a Base d'Asta	€ 107.000,00

5. Appartamento per civile abitazione con autorimessa posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein n. 20 al piano secondo;

a. Valore di Mercato	€ 153.000,00
b. Valore a Base d'Asta	€ 123.500,00



Geom. Gianluca Catarzi



6. Posto auto scoperto posto nel Comune di Crespina Lorenzana, frazione Cenaia, Via Einstein nei pressi del civico 26;
- | | |
|-------------------------|------------|
| a. Valore di Mercato | € 7.000,00 |
| b. Valore a Base d'Asta | € 6.000,00 |



Firenze, 8 luglio 2017

Il C.T.U.

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- tabelle di calcolo MCA e del deprezzamento a base d'asta;
- documentazione fotografica;
- visure e planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- gravami ipotecari;
- documentazione edilizia.

