

LOTTO 6 POSTO AUTO SCOPERTO POSTO NEL COMUNE DI CRESPIA LORENZANA, FRAZIONE CENAIA, VIA

EINSTEIN

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare compren-

dente il bene oggetto di stima è pervenuta per acquisto fattone da 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 com-
pravenduto grava servitù di acquedotto a favore dell'Azienda Servizi Ambien- tali
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, cor-
rettamente 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 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 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 autobloc- canti.

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 della Cooperativa Edificatrice

Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro.....;

-

TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 17.3.2005 PART. 2839 a favore della Cooperativa Edificatrice

Interprovinciale Le Civette – Società Cooperativa contro

- **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 Escavazioni F.lli Costoli S.r.l. 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 Studio Tecnico Associato Ingenium, Remorini Cristiano, Ciompi Ilaria, Danti Massimo 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 Botrini Anna 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 conduttura idrica, che dovrà pertanto essere ripristinata come da progetto per essere poi sottoposta a nuovo collaudo.

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 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 superficie 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 valore 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, insegnava a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento

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

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 partecipi

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 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 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 forzata*⁵⁸ 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

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.

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 1 – Punto A.1.5.1.