

## TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott.ssa Emilia GRASSI

Esecuzione Immobiliare n° 70/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

contro:

- Creditore intervenuto:

- Tecnico stimatore: **Geom. Cerrai Dario** Via Marsala n.2a Rosignano Solvay Tel. 0586/761535  
mail: [d.cerrai@studiogeo3.com](mailto:d.cerrai@studiogeo3.com) - pec: [dario.cerrai@geopec.it](mailto:dario.cerrai@geopec.it)

- Custode: **Dott. Giuseppe Santarsiero** - Via delle Cateratte n.90/6 Livorno Tel. 0586/896090  
mail: [giuseppe.santarsiero@guerrinivitiit.it](mailto:giuseppe.santarsiero@guerrinivitiit.it) - pec: [giuseppesantarsiero@legalmail.it](mailto:giuseppesantarsiero@legalmail.it)

- Data giuramento: 11/07/2022

- Udienza: 02/02/2023

### PERIZIA DI STIMA

#### PREMESSA

TRATTASI DELLA PIENA PROPRIETA' DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI LIVORNO, VIA DELLE SORGENTI N° 36 E PRECISAMENTE:

1. APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO ESISTENTE DI VECCHIA COSTRUZIONE
2. LOCALE AD USO MAGAZZINO TRASFORMATO IN VANI ABITABILI IN AMPLIAMENTO AL CITATO APPARTAMENTO.
3. N° 5 POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI NELLA CORTE ANTISTANTE LE UNITA' IMMOBILIARI SUDETTE.

A seguito dell'incarico ricevuto in data 05/07/2022 dalla Dott.ssa Emilia Grassi Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, associato in Studio Tecnico Geo3 con sede in Rosignano Solvay (LI) via Marsala n° 2/a, ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile.

Il Dott. Giuseppe Santarsiero con Studio in Livorno, Via delle Cateratte n.90/6, è stato nominato Custode dell'immobile pignorato.

Dopo gli opportuni accertamenti, lo scrivente ha provveduto a redigere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente indicando fin da ora che **trattasi di più Lotti distinti in quanto alcune unità immobiliari pignorate sono autonome e quindi alienabili in modo separato mentre altre devono essere accorpate per mancanza di accesso autonomo.**



#### RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un fabbricato in condominio di più ampie dimensioni sito in Livorno, Via delle Sorgenti n° 36 con attiguo locale ad uso magazzino privato dell'accesso dall'esterno e trasformato in vani abitabili annessi all'appartamento suddetto.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti di proprietà del Sig.

in virtù della Successione Testamentaria del 20/06/1995 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/06/1995 al n. 6869 del Registro generale e n° 4682 del Registro particolare a suo favore per il diritto di proprietà contro

La realizzazione dei posti auto scoperti, come si evince dalle visure catastali storiche, è invece derivata dal frazionamento di un'area di corte anch'essa pervenuta all'Esecutato in virtù della citata Successione.

#### ELEMENTI GENERALI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE: Comune di Livorno, Via delle Sorgenti n° 36.

#### DATI CATASTALI

**Appartamento:** Foglio 21 Particella 79 sub 5

**Magazzino :** Foglio 21 Particella 79 sub 4

**Posti Auto scoperti:** Foglio 21 Particella 62 sub 602-603-604-605-606

#### INTESTAZIONE CATASTALE



CONFORMITA' EDILIZIA (Appartamento e Magazzino): **non conformi**

(Posti auto) : **conformi**

CONFORMITA' CATASTALE (Appartamento e Magazzino): **non conformi**

(Posti auto) : **non conformi** (i sub 603 604-605-606)

: **conforme** (il sub 602)

DISPONIBILITA' DEI BENI: (Appartamento)

: **locato con Contratto registrato**

(Magazzino)

: **locato senza Contratto**

(Posti auto)

: **concessi in uso senza titolo**

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti principali capitoli:

### **CAPITOLI DELLA PERIZIA - INDICE**

1) <i>Formazione dei Lotti</i>	Pag. 4
2) <i>Inquadramento urbanistico e Vincoli.</i>	Pag. 4
3) <i>Storico ventennale dei Trasferimenti immobiliari e Trascrizioni.</i>	Pag. 4
4) <i>Iscrizioni gravanti sul bene.</i>	Pag. 6
5) <i>Posizione giuridica del bene.</i>	Pag. 6
6) <i>Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.</i>	Pag. 7
7) <i>Disciplina Fiscale del Trasferimento.</i>	Pag. 7
8) <i>Caratteristiche della zona.</i>	Pag. 8
9) <i>Vincoli condominiali.</i>	Pag. 8
10) <i>Verifica Locazioni Agenzia Entrate.</i>	Pag. 8
11) <i>Verifica congruità del Canone di Locazione</i>	Pag. 9
12) <i>Prelazione.</i>	Pag. 10
13) <i>LOTTO 1 – Appartamento e Magazzino</i>	Pag. 10
13a) <i>Descrizione dei beni.</i>	
13b) <i>Regolarità Edilizia, conformità dei beni e costi di sanatoria/ripristino.</i>	
13c) <i>Identificazione Catastale e Conformità.</i>	
14) <i>DATI GENERALI LOTTI N° 2-3-4-5-6 - Posti Auto Scoperti</i>	Pag. 13
14a) <i>Regolarità Edilizia e conformità progettuale dei beni.</i>	
14b) <i>Contratti di locazione</i>	
14c) <i>Servitù ed altri diritti reali</i>	

15) LOTTO N° 2	Pag. 14
15a) Descrizione immobile	
15b) Identificazione Catastale e Conformità.	
16) LOTTO N° 3	Pag. 14
16a) Descrizione immobile	
16b) Identificazione Catastale e Conformità.	
17) LOTTO N° 4	Pag. 15
17a) Descrizione immobile	
17b) Identificazione Catastale e Conformità.	
18) LOTTO N° 5	Pag. 16
18a) Descrizione immobile	
18b) Identificazione Catastale e Conformità.	
19) LOTTO N° 6	Pag. 16
19a) Descrizione immobile	
19b) Identificazione Catastale e Conformità.	
20) Stima dei beni. Principi generali.	Pag. 17
20-A) Determinazione del Valore di Mercato (LOTTO 1).	Pag. 19
20-B) Determinazione del Valore Base d'Asta (LOTTO 1).	Pag. 22
20-C) Determinazione del Valore di Mercato (LOTTI 2-3-4-5-6).	Pag. 23
20-D) Determinazione del Valore Base d'Asta (LOTTI 2-3-4-5-6).	Pag. 24
21) Conclusioni e Riepilogo.	Pag. 26

### **1) Formazione dei Lotti**

Con i beni sopra indicati in Premessa si costituiscono n° 6 Lotti nel seguente modo:

- **Lotto n° 1** costituito dall'appartamento con l'attiguo magazzino trasformato in locali abitabili in ampliamento all'appartamento stesso.
- **Lotti n° 2-3-4-5 e 6** costituiti dai cinque posti auto scoperti nella corte.

### **2) Inquadramento urbanistico e Vincoli.**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale 2 del Comune di Livorno, l'immobile ricade nell'UTOE 4a "Tra Circonvallazione e Ferrovia" nel seguente modo:

- Area Normativa : aree consolidate di iniziativa privata (art. 13 delle N.T.A. del Reg. Urbanistico);

- Gruppo di Edifici: n. 3 Edifici con valore di immagine storico-ambientale (art. 7 delle N.T.A. del Reg. Urbanistico)

L'immobile è compreso in area soggetta a Vincolo Sismico ma non compreso nei vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 e non é inserito negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39).

### **3) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni:

a) **Successione Testamentaria** del 20/06/1995 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/06/1995 al n. 6869 del Registro generale e n° 4682 del Registro particolare, a favore di 

per il diritto di proprietà contro

b) **Atto Giudiziario – Sequestro Preventivo Penale ex art. 322 ter CP** del 09/10/2015 Rep. n° 3192/2015 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 al n. 13727 del Registro generale e n° 9242 del Registro particolare, contro 

c) **Atto Giudiziario - Annotazione a Trascrizione** (di cui al punto b) – **Dissequestro parziale** del 10/11/2015 Rep. n° 900/15, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/11/2015 al n. 14713 del Registro generale e n° 2268 del Registro particolare, contro 

d) **Atto Giudiziario - Annotazione a Trascrizione** (di cui al punto b) – **Dissequestro** del 18/10/2018 Rep. n° 1660/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/11/2018 al n. 17427 del Registro generale e n° 2464 del Registro particolare, 

contro

- e) **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili** del 24/03/2022 Rep. n° 954/2022, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2022 al n. 7300 del Registro generale e n° 5181 del Registro particolare, contro



**4) Iscrizioni gravanti sui beni.**

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti Iscrizioni:

- a) **Iscrizione** del 04/02/2020 n° 1564 del Registro generale e n° 251 del Registro particolare, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione del 04/02/2020 Rep. n° 1458/6120 per ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione contro
- b) **Richiesta Esattoriale - Annotazione a Iscrizione** (di cui al punto a) del 28/10/2020 n° 15271 del Registro generale e n° 2395 del Registro particolare, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione del 27/10/2020 Rep. n° 1493/6120 per restrizione dei beni contro
- c) **Atto Giudiziario – Ipoteca giudiziale** del 26/08/2021 n° 15655 del Registro generale e n° 2769 del Registro particolare, Tribunale di Siena del 16/06/2020 Rep. n° 416/2020 per Sentenza di Condanna contro



**5) Posizione giuridica dei beni.**

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà del ..



Appartamento e Magazzino.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto unitamente ad un mio collaboratore e al Custode Dott. Giuseppe Santarsiero in data 06/09/2022, l'appartamento unitamente al confinante magazzino trasformato in vani abitati risultava ammobiliato e occupato dal cittadino extracomunitario

Nell'occasione dell'accesso abbiamo potuto eseguire i rilievi metrici e fotografici.

L'occupante ha dichiarato di essere in possesso di un regolare Contratto di Locazione registrato a Livorno il 05/12/2018 al n° 7804 che ha esibito acconsentendo che fosse fotografato; da questo Contratto si evince che la locazione riguarda solo la Particella 79 sub 5 del Foglio 21 ovvero l'appartamento ma non la Particella 79 sub 4 ovvero il magazzino.

Il bene, ovvero l'unità immobiliare di civile abitazione con l'unito magazzino accorpato alla stessa e privato di autonomo accesso dall'esterno, per sua natura e consistenza non risulta divisibile, pertanto si dovrà procedere alla vendita delle due unità considerandola un Lotto unico.



Posti auto scoperti.

Come si evince anche dalle foto, alla data del sopralluogo i posti auto esterni risultavano in parte liberi ed in parte occupati da alcune auto in sosta. Per questi non abbiamo riscontrato alcun Contratto di affitto presso l'Agenzia delle Entrate ma, come dichiarato dal : delegato dall'Esecutato e presente al sopralluogo, gli stessi sono stati dati in uso senza titolo agli affittuari degli appartamenti, sempre di proprietà dell'Esecutato, di cui alla particella 80 del Foglio 21.

**6) Corrispondenza con il pignoramento e formazione dei lotti.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

Lo scrivente, vista la natura e consistenza dei beni, procede con la formazione di n° 6 Lotti di cui n° 1 per l'appartamento e il magazzino e n° 5 per i posti auto scoperti nella corte.

**7) Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Trattandosi di beni in proprietà a persona fisica, il trasferimento è soggetto al regime di

imposta di registro.

L'appartamento ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Il magazzino e i posti auto scoperti non rientrano in questa possibilità.



### **8) Caratteristiche della zona.**

L'immobile si trova a Livorno nel quartiere delle Sorgenti, uno dei quartieri più popolari della città.

Un quartiere particolarmente legato all'acqua sorto nel dopoguerra in una zona di estrema periferia adiacente la ferrovia intorno all'omonima via che correva parallela all'acquedotto di Colognole o Lorenese, il principale di Livorno nell'800.

Una zona ricca anche di vene d'acqua surgiva, una delle quali a partire da metà '800 fu ritenuta curativa e per questo chiamata "Acqua della Salute".

Il quartiere è individuato tra Via Provinciale Pisana, il Rio della Cigna, il viale della Stazione e il Viale Ippolito Nievo. Costituito da abitazioni con struttura popolare, venne edificato nell'immediato dopoguerra. Il rione prende nome dalla Via delle Sorgenti, la quale attraversa l'intero quartiere in senso longitudinale. Tale via, partendo dalla vecchia Aurelia, è molto lunga e si prolunga fino al confine con il Comune di Collesalveti; il nome gli è stato dato nel 1900 circa, precedentemente era nominata Via Collina. Parte integrata del quartiere Sorgenti è anche il rione Fiorentina.

I beni immobili di cui trattasi sono posti in angolo tra Via delle Sorgenti e Via del Vigna in prossimità del Cimitero Monumentale Ebraico.

### **9) Vincoli Condominiali.**

Non esistono Vincoli Condominiali in quanto il delegato dal proprietario presente al sopralluogo, \_\_\_\_\_, ha dichiarato che gli immobili pignorati non fanno parte di un Condominio costituito con rappresentanza di un Amministratore, né viene corrisposto alcun canone condominiale. Tale circostanza è stata confermata anche dal locatario \_\_\_\_\_.



### **10) Verifica Locazioni Agenzia Entrate.**

E' stata effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione dei beni pignorati.

Dall'indagine effettuata a luglio 2022, è emerso che per detti immobili non è stata riscontrata la presenza di Contratti di locazione ad eccezione di quello di seguito indicato. Infatti a nome \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, in dante causa, risulta registrato un Contratto di locazione in data 05 Dicembre 2018 al numero 7804 serie 3T a favore di \_\_\_\_\_ con decorrenza 05 Dicembre 2018 e fino al 04 Dicembre 2022 per un canone annuo di € 6.000,00 per l'immobile identificato al Catasto del Comune di Livorno al Foglio 21 Particella 79 sub 5.

### **11) Verifica congruità Canone di Locazione.**

Come detto il bene risulta locato a terzi a seguito di un Contratto di Locazione stipulato anteriormente al pignoramento con decorrenza 05/12/2018 fino al 04/12/2022.

Abbiamo provveduto alla stima del giusto canone prendendo a riferimento anche alcuni canoni di locazione correnti in zona o limitrofe per beni aventi caratteristiche similari. Da un'indagine di mercato si sono riscontrati canoni unitari, ovvero riferiti al metro quadro utile dell'appartamento, oscillanti tra 5,00 €/mq. al mese a 7,00 €/mq. al mese.

Gli stessi dati pubblicati dall'OMI relativi al 1° semestre 2022 inerenti la zona ove è ubicato l'immobile (Periferica/RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI – FIORENTINA) per la tipologia di abitazioni di tipo economico, indicano valori di locazione compresi fra 5,60 e 7,40 €/mq. al mese.

Considerate quindi le mediocri condizioni dell'appartamento ed applicando di conseguenza il valore minimo indicato dall'OMI di 5,60 €/mq. al mese alla superficie lorda, non tenendo di conto che una parte dell'immobile locato ha una destinazione non abitabile, si ottiene il seguente canone mensile:

5,60 €/mq. al mese x mq. 73,45 = €. 411,32 circa.

Ne consegue che il canone di locazione complessivo di €. 6.000,00 annue pari a €. 500,00/mese risulta congruo.

Il Custode Dott. Giuseppe Santarsiero ha comunicato al Conduttore la disdetta formale del Contratto di locazione formalizzandola sia all'interno del verbale di primo accesso del 06/09/2022 che attraverso l'invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno datata 16/08/2022.

Ciò nonostante ai sensi dell'art. 2923 del C.C. il Contratto risulta opponibile alla procedura in quanto essendo una locazione abitativa alla prima scadenza la disdetta può essere fatta

solo per i motivi indicati dalla Legge; inoltre la notifica della disdetta, per compiuta giacenza, è pervenuta oltre il termine dei tre mesi indicati nel Contratto stesso.

Lo scrivente ritiene comunque che tale decisione spetti al Giudice dell'Esecuzione in quanto il magazzino trasformato in appartamento e attualmente privato di autonomo accesso dall'esterno, non è un bene indicato nel Contratto di locazione.

### **12) Prelazione.**

I beni oggetto della procedura non rientrano nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

### **13) LOTTO 1 – Appartamento e Magazzino**

#### ***13a) Descrizione dei beni.***

##### **APPARTAMENTO**

L'appartamento è ubicato al piano terreno di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni a cui si accede in maniera autonoma direttamente dal civico n° 36 di Via delle Sorgenti attraversando una corte condominiale.

Esso è composto da cucina, bagno e camera; tramite due aperture è collegato con altri locali destinati a soggiorno e a camera (ex magazzino).

La superficie utile interna dell'appartamento è di mq. 26,04 circa mentre quella lorda è di mq. 37,00; la superficie utile interna dei locali ricavati nel magazzino è di mq. 29,04 mentre quella lorda è di mq. 36,45.

L'appartamento si affaccia essenzialmente nella citata corte condominiale e con la finestra della camera in altra corte interna, situazione che non consente la dovuta privacy. Al suo interno si presenta poco luminoso, con presenza di forte umidità tanto che alcune pareti sono state rivestite con piastrelle nelle parti basse e necessita di notevoli lavori di manutenzione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti dei vani sono in monocottura. Le pareti del wc e quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le apparecchiature igienico-sanitarie e le rubinetterie sono di tipo scadente e in cattive condizioni.

Il solaio/soffitto dell'appartamento è realizzato con orditura in legname con travi, travicelli e mezzane imbiancate come le pareti.

La porta di ingresso è in legno e vetro, le porte interne sono costituite da soffietti in PVC.

Le finestre sono in legno verniciate a corpo dotate di scurini e vetro semplice.

L'impianto elettrico è in tubazione in PVC esterna dotato di salvavita.

L'appartamento è allacciato all'acquedotto ma non al metano; esso è privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è generata da boiler elettrico.

Il tutto in mediocre stato di conservazione.

#### EDIFICIO E PARTI COMUNI

Il fabbricato è di vecchia costruzione ed ha una struttura portante in muratura. Esso è composto da diversi altri appartamenti al piano terreno e ai piani superiori generalmente abitati da cittadini extracomunitari. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in stato normale di manutenzione, la copertura dell'edificio è a capanna con manto di tegole in laterizio. Complessivamente sembra che l'immobile non necessiti di urgenti lavori di manutenzione sia alle facciate che alla copertura.

#### **13b) Regolarità Edilizia, conformità dei beni e costi di sanatoria/ripristino.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, è emerso che il fabbricato di cui l'appartamento e il magazzino fanno parte è molto vecchio, comunque antecedente al 01/09/1967.

Successivamente, le ricerche effettuate per nominativo dei proprietari che si sono succeduti negli anni, non hanno portato ad alcun risultato, pertanto le planimetrie catastali datate 18/11/1939 sono l'unico elaborato grafico che le rappresenta in base al quale ci dobbiamo riferire per dichiarare o meno la conformità edilizia.

Nel caso di specie dalle difformità riscontrate sovrapponendo lo stato attuale rilevato sul posto con quello delle planimetrie catastali, **sono emerse le seguenti difformità:**

- a) Cambio di destinazione d'uso del magazzino in vani abitabili (soggiorno e camera).
- b) Tamponamento della porta di accesso dall'esterno del magazzino
- c) Costruzione di una parete divisoria all'interno del magazzino
- d) Realizzazione di due aperture sul muro portante divisorio fra il magazzino e l'appartamento.
- e) Realizzazione di un bagno nell'appartamento privo del disimpegno.
- f) Difformità di altezza interna fra quella catastalmente indicata e quella rilevata probabilmente dovuta alla realizzazione di un controsoffitto.

Ai fini della possibile sanatoria e/o ripristino delle difformità è necessario puntualizzare quanto segue.

La zona edilizia consente il cambio di destinazione d'uso del magazzino in locali abitabili salvo verifica della doppia conformità da accertare in relazione all'epoca dell'abuso che non conosciamo. Naturalmente anche in caso di sanatoria devono essere eseguite preventive opere di sistemazione in quanto sia la superficie del soggiorno che quella finestrata sono insufficienti e il vano sul retro, privo di finestratura, non può essere una camera bensì un locale accessorio.

Inoltre le modifiche strutturali dovute alla realizzazione delle due aperture potrebbero essere regolarizzate con eventuale intervento di adeguamento sismico oppure, a seconda del periodo in cui sono state eseguite, necessitare di una Certificazione di Idoneità Statica (se antecedenti al 1982).

Una Valutazione dei costi non è semplice anche perché comporta lo studio e l'analisi accurata e puntuale di tutte le circostanze descritte, sia per i costi di alcuni necessari ripristini, per gli oneri di urbanizzazione del cambio d'uso e il Contributo sul Costo di Costruzione, per le sanzioni, per i diritti comunali e catastali, le spese tecniche e l'IVA.

Ho quindi provveduto ad effettuare una valutazione sommaria dei suddetti costi addivenendo alla stima di un importo non inferiore a €. 15.000,00 (Euro Quindicimila) tanto che, ai fini della regolarizzazione, sarebbe anche da valutare l'ipotesi della rimessa in pristino dello stato dei luoghi e la successiva presentazione di una regolare Pratica Edilizia.

### **13c) Identificazione Catastale e Conformità.**

L'appartamento risulta individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 79 sub 5, categoria A/4, classe 1, vani 2, Sup. catastale mq. 37, Rendita €. 92,96 in ditta a ..... per la quota di proprietà di 1/1.

Confini: Unità Immobiliare distinta alla particella 79 sub 4, corte comune distinta alla particella 62 sub 607, salvo se altri.

Il magazzino risulta individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 79 sub 4, categoria C/2, classe 4, mq. 30, Sup. catastale mq. 34, Rendita €. 60,43 in ditta a .....

Confini: Unità Immobiliare distinta alla particella 79 sub 5, corte comune distinta alla particella 62 sub 607, salvo se altri.

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del magazzino depositate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, **NON RAPPRESENTANO** lo stato di fatto degli immobili.

#### **14) DATI GENERALI LOTTI N° 2-3-4-5-6 Posti Auto Scoperti**

##### ***14a) Regolarità Edilizia e conformità progettuale dei beni.***

La realizzazione dei posti auto scoperti, come si evince dalle visure catastali storiche, è derivata dal frazionamento di un'area di corte avvenuto nel 2009; sul posto essi sono delimitati da strisce colorate.

Non abbiamo individuato alcun vincolo di pertinenzialità trascritto e dal punto di vista edilizio, secondo le ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Livorno, non abbiamo trovato alcun titolo autorizzativo.

Al riguardo è necessario chiarire la natura dei posti auto descritti, riprendendo in primo luogo la distinzione tra i parcheggi obbligatori disciplinati dalla legge-ponte (Legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 18) e i parcheggi facoltativi disciplinati dalla legge Tognoli (legge 24 marzo 1989, n. 122).

La legge "ponte" fa riferimento alla realizzazione dei posti auto negli edifici di nuova costruzione, mentre nel caso prospettato l'edificio preesisteva alla realizzazione dei parcheggi.

La fattispecie descritta sembrerebbe consentire anche di escludere che i parcheggi in questione siano nati come parcheggi Tognoli, mancando ogni riferimento alla legge 122/1989, nonché ogni menzione del relativo vincolo.

L'impossibilità di ricondurre i parcheggi in esame alle discipline citate, rende prospettabile l'ipotesi che ci troviamo di fronte a parcheggi sostanzialmente liberi, ossia non caratterizzati da particolari vincoli legali in ordine alla loro commerciabilità.

Si tratta quindi di posti auto ricavati all'interno di una corte privata senza alcuna opera edilizia urbanisticamente rilevante, pertanto privi di provvedimento autorizzativo.

##### ***14b) Contratti di locazione***

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate si evince che all'attualità, tutti gli immobili in argomento (posti auto) non sono oggetto di contratti di locazione in corso di validità.

##### ***14c) Servitù ed altri diritti reali***

La valutazione di detti immobili viene effettuata nell'ipotesi che questi siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincolo e gravame di qualunque natura così come risulta dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno.



### **15) LOTTO N° 2**

#### **15a) Descrizione immobile**

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area di cortile di vecchi immobili distinti all'Agenzia del Territorio al Foglio 21 Particelle 62, 63, 79 e 80.

Nell'area scoperta, alla quale si accede da Via delle Sorgenti tramite uno stretto passaggio pedonale e carrabile, sono ubicati n° 5 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il primo che si incontra entrando dalla strada nella corte, così come individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

L'area scoperta risulta pavimentata con mattonelle di cemento ed i posti auto individuati con segnaletica orizzontale di colore blu poco visibile.

#### **15b) Identificazione Catastale e Conformità.**

L'unità immobiliare risulta individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 62 sub 602, categoria C/6, classe 2, mq. 25, Sup. catastale mq. 25, Rendita €. 29,70 in ditta a

L'unità immobiliare, catastalmente definita unità afferente, è una nuova unità derivata dalla sua costituzione su un'area urbana già di proprietà dell'Esecutato sopprimendo il subalterno esistente e costituendo la nuova unità. Essa è catastalmente conforme.

Confini: Posto auto distinto alla particella 62 sub 603 e corte comune distinta alla particella 62 sub 607, bene comune non censibile.

### **16) LOTTO N° 3**

#### **16a) Descrizione immobile**

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area di cortile di vecchi immobili distinti all'Agenzia del Territorio al Foglio 21 Particelle 62, 63, 79 e 80.

Nell'area scoperta, alla quale si accede da Via delle Sorgenti tramite uno stretto passaggio pedonale e carrabile, sono ubicati n° 5 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il secondo che si incontra entrando dalla strada nella corte, così come individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

L'area scoperta risulta pavimentata con mattonelle di cemento ed i posti auto individuati con segnaletica orizzontale di colore blu poco visibile.

**16b) Identificazione Catastale e Conformità.**

L'unità immobiliare risulta individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 62 sub 603, categoria C/6, classe 2, mq. 13, Sup. catastale mq. 13, Rendita €. 15,44 in ditta a

L'unità immobiliare, catastalmente definita unità afferente, è una nuova unità derivata dalla sua costituzione su un'area urbana già di proprietà dell'Esecutato sopprimendo il subalterno esistente e costituendo la nuova unità. Essa non è catastalmente conforme in quanto sulla planimetria è stato indicato un numero diverso di subalterno.

Confini: Posti auto distinti alle particelle 62 sub 602 e 62 sub 604 e corte comune distinta alla particella 62 sub 607, bene comune non censibile.

**17) LOTTO N° 4**

**17a) Descrizione immobile**

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area di cortile di vecchi immobili distinti all'Agenzia del Territorio al Foglio 21 Particelle 62, 63, 79 e 80.

Nell'area scoperta, alla quale si accede da Via delle Sorgenti tramite uno stretto passaggio pedonale e carrabile, sono ubicati n° 5 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il terzo che si incontra entrando dalla strada nella corte, così come individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

L'area scoperta risulta pavimentata con mattonelle di cemento ed i posti auto individuati con segnaletica orizzontale di colore blu poco visibile.

**17b) Identificazione Catastale e Conformità.**

L'unità immobiliare risulta individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 62 sub 604, categoria C/6, classe 2, mq. 15, Sup. catastale mq. 15, Rendita €. 17,82 in ditta a

L'unità immobiliare, catastalmente definita unità afferente, è una nuova unità derivata dalla sua costituzione su un'area urbana già di proprietà dell'Esecutato sopprimendo il subalterno esistente e costituendo la nuova unità. Essa non è catastalmente conforme in quanto sulla planimetria è stato indicato un numero diverso di subalterno.

Confini: Posto auto distinto alla particella 62 sub 603 e corte comune distinta alla particella 62 sub 607, bene comune non censibile.

### **18) LOTTO N° 5**



#### **18a) Descrizione immobile**

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area di cortile di vecchi immobili distinti all'Agenzia del Territorio al Foglio 21 Particelle 62, 63, 79 e 80.

Nell'area scoperta, alla quale si accede da Via delle Sorgenti tramite uno stretto passaggio pedonale e carrabile, sono ubicati n° 5 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il quarto che si incontra entrando dalla strada nella corte, così come individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

L'area scoperta risulta pavimentata con mattonelle di cemento ed i posti auto individuati con segnaletica orizzontale di colore blu poco visibile.

#### **18b) Identificazione Catastale e Conformità.**

L'unità immobiliare risulta individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 62 sub 605, categoria C/6, classe 2, mq. 15, Sup. catastale mq. 15, Rendita €. 17,82 in ditta a

L'unità immobiliare, catastalmente definita unità afferente, è una nuova unità derivata dalla sua costituzione su un'area urbana già di proprietà dell'Esecutato sopprimendo il subalterno esistente e costituendo la nuova unità. Essa non è catastalmente conforme in quanto sulla planimetria è stato indicato un numero diverso di subalterno.

Confini: Posto auto distinto alla particella 62 sub 606 e corte comune distinta alla particella 62 sub 607, bene comune non censibile.

### **19) LOTTO N° 6**

#### **19a) Descrizione immobile**

L'immobile oggetto di valutazione è un posto auto scoperto ubicato nell'area di cortile di vecchi immobili distinti all'Agenzia del Territorio al Foglio 21 Particelle 62, 63, 79 e 80.

Nell'area scoperta, alla quale si accede da Via delle Sorgenti tramite uno stretto passaggio pedonale e carrabile, sono ubicati n° 5 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il quinto che si incontra entrando dalla strada nella corte, così come individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

L'area scoperta risulta pavimentata con mattonelle di cemento ed i posti auto individuati con segnaletica orizzontale di colore blu poco visibile.

**19b) Identificazione Catastale e Conformità.**

L'unità immobiliare risulta individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 62 sub 606, categoria C/6, classe 2, mq. 14, Sup. catastale mq. 14, Rendita €. 16,63 in ditta a

L'unità immobiliare, catastalmente definita unità afferente, è una nuova unità derivata dalla sua costituzione su un'area urbana già di proprietà dell'Esecutato sopprimendo il subalterno esistente e costituendo la nuova unità. Essa non è catastalmente conforme in quanto sulla planimetria è stato indicato un numero diverso di subalterno.

Confini: Posto auto distinto alla particella 62 sub 605 e corte comune distinta alla particella 62 sub 607, bene comune non censibile.

**20) Stima dei beni – Principi generali.**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

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

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."*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate 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 comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a 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 e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione 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"*

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

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 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 mercato 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* che non viene definito espressamente ma indicato 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 invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata 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.”*

#### **20-A) Determinazione del Valore di Mercato (LOTTO 1).**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il “principio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il **metodo del confronto di mercato** riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il **metodo finanziario** è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il **metodo dei costi** infine determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro

oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, **si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.**

#### **Market Comparison Approach (MCA)**

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, vista la zona dove è ubicato il bene oggetto di valutazione nonché la sua tipologia e destinazione, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati nell'ultimo anno ed aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale n° 21 del Comune di Livorno dove l'unità immobiliare oggetto di stima si trova.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati diversi Atti aventi per oggetto beni simili e due atti in particolare che, si ritiene, possano garantire una buona affidabilità, entrambi con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati *comparabili*) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata *subject*), sono la data di recente compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici, unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.

#### **COMPARABILE "A"**

Atto di Compravendita rogato Notaio Marco Stefano Puccini di Livorno del 01/08/2022 Rep. n° 6865 Racc. n° 3540, trascritto a Livorno il 03/08/2022 al n° 10541 di Particolare, avente per oggetto un appartamento in Livorno, Via del Vigna n° 141 (già 75), piano primo,

superficie utile mq. 49,00 – Cat. A/4, classe 3, Vani 4, Sup. catastale mq. 61,00, Rendita €. 258,23 - Prezzo di vendita convenuto €. 81.000,00. **Detto bene è posto nelle immediate vicinanze di quello del subject.**



### **COMPARABILE "B"**

Atto di Compravendita rogato Notaio Valerio Vignoli di Livorno del 24/10/2022, Rep. n° 66611, Racc. n° 27377, trascritto a Livorno il 17/11/2022 al n° 14744 di Particolare, avente per oggetto un appartamento in Livorno, Via del Vigna n° 134, piano terreno, superficie utile mq. 65,00 – Cat. A/4 classe 3, Vani 4, Sup. catastale mq. 80, Rendita €. 322,79 - Prezzo di vendita convenuto €. 117.000,00. **Detto bene è posto nelle immediate vicinanze di quello del subject.**

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- **DATA** Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- **SUPERFICI** Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- **SERVIZI IGIENICI** Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- **IMPIANTO RISCALDAMENTO** Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- **STATO DI MANUTENZIONE** è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun

immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 56.893,20 e in cifra tonda a **€. 56.900,00 (Euro Cinquantaseimilanovecento/00)**.

Tale importo dovrà essere decurtato dei costi stimati per la sanatoria come in precedenza meglio determinati, pertanto avremo il seguente Valore di Mercato:

Valore stimato	€.	56.900,00 –
Costi sanatoria	€.	15.000,00 =

-----  
**Valore di Mercato €.** 41.900,00

#### **20-B) Determinazione del Valore Base d'Asta (LOTTO 1).**

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica sicuramente mancante;

si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€. 41.900,00 – 10% = €. 37.710,00 che in cifra tonda arrotondiamo a **€. 38.000,00**.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- |                                |    |   |
|--------------------------------|----|---|
| - Valore stimato               | €. | 56.900,00 -   |
| - Costo ripristini e Sanatoria | €. | 15.000,00 =   |
| - Valore di Mercato            | €. | 41.900,00 -   |
| - Abbattimento ≈10%            | €. | 4.190,00 = (causa vendita forzata e caratteristiche immob.) |
| - Valore Base d'Asta           | €. | 37.710,00 ed in cifra tonda <b>€. 38.000,00</b> .           |

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 38.000,00 (Euro Trentottomila/00)**.

### **20-C) Determinazione del Valore di Mercato (LOTTE 2-3-4-5-6).**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite o immessi sul mercato e ubicati nella zona di interesse o limitrofe.

Per i proprietari di immobili vicini si tratta di un'occasione per implementare il valore della propria abitazione nonché per preservare i capitali dall'inflazione, anche locando il cespite ed effettuando così un investimento che, visti gli importi generalmente richiesti, avrà una buona resa annua.

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili; essa si è svolta per un arco temporale di circa sei mesi, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi di mercato non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi sia sui quotidiani che online, in riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona o limitrofe, dalla natura e dalla destinazione simili ai beni oggetto della presente stima.

Detti cespiti si trovano all'interno di una corte pavimentata avente unico accesso da Via delle Sorgenti tramite un passaggio abbastanza ridotto che costituisce l'unico aspetto più penalizzante per auto di grosse dimensioni; una volta all'interno vi è una estrema facilità sia di manovra che di parcheggio anche con utilitarie di grandi dimensioni.

Le superfici dei posti auto scoperti sono tutte superiori alla media standard di mq. 12,50 (5,00x2,50) e uno di essi ha una superficie doppia che consente il parcheggio di n° 2 autovetture.

Ai fini della valutazione abbiamo fatto un confronto fra i Valori di Mercato rilevati e i Valori OMI pur consapevoli che la valutazione OMI non è una procedura di stima immobiliare bensì una presunzione di valore basata su un campione di immobili che si trovano in zone territoriali omogenee.

#### **VALORI DI MERCATO RILEVATI (a parità di caratteristiche)**

Valore Min €. 1.000,00/mq

Valore Max €. 1.300,00/mq

Valore Medio  $1.000,00 + 1.300,00 : 2 = 1.150,00$  €/mq

#### **VALORI OMI 1° Semestre Anno 2022**

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Periferica/RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA

Valore Min €. 820,00/mq

Valore Max €. 960,00/mq

Valore Medio  $820,00 + 960,00 : 2 = 890,00 \text{ €/mq}$

Stante quanto detto si procede alla determinazione del Valore di Mercato nel seguente modo:

**LOTTO 2 - Foglio 21, particella 62 sub 602**

mq. 25 x €. 1.150,00 = €. 28.750,00 in cifra tonda **€. 29.000,00**

**LOTTO 3 - Foglio 21, particella 62 sub 603**

mq. 13 x €. 1.150,00 = €. 14.950,00 in cifra tonda **€. 15.000,00**

**LOTTO 4 - Foglio 21, particella 62 sub 604**

mq. 15 x €. 1.150,00 = €. 17.250,00 in cifra tonda **€. 17.500,00**

**LOTTO 5 - Foglio 21, particella 62 sub 605**

mq. 15 x €. 1.150,00 = €. 17.250,00 in cifra tonda **€. 17.500,00**

**LOTTO 6 - Foglio 21, particella 62 sub 606**

mq. 14 x €. 1.150,00 = €. 16.100,00 in cifra tonda **€. 16.500,00**

A causa dell'errato identificativo attribuito alle planimetrie catastali dei Lotti 3 – 4 – 5 e 6 dovranno essere presentate nuove planimetrie. Il costo per la presentazione delle suddette variazioni comprensivo di onorari, oneri previdenziali, IVA e diritti catastali è di **€. 500,00 per ogni Lotto.**

**20-D) Determinazione del Valore Base d'Asta (LOTTI 2-3-4-5-6).**

Per le valutazioni già espresse e in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale, si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione di circa il 10% del Valore di Mercato nel seguente modo:

LOTTO	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO	ABBATTIMENTO ≈ 10%	VALORE BASE D'ASTA
<b>2</b>	Foglio 21 Part. 62 sub 602	€. 29.000,00	€. 3.000,00	<b>€. 26.000,00</b>
<b>3</b>	Foglio 21 Part. 62 sub 603	(Valore Stimato €. 15.000,00) €. 14.500,00	€. 1.500,00	<b>€. 13.000,00</b>
<b>4</b>	Foglio 21 Part. 62 sub 604	(Valore Stimato €. 17.500,00) €. 17.000,00	€. 1.700,00	<b>€. 15.300,00</b>
<b>5</b>	Foglio 21 Part. 62 sub 605	(Valore Stimato €. 17.500,00) €. 17.000,00	€. 1.700,00	<b>€. 15.300,00</b>
<b>6</b>	Foglio 21 Part. 62 sub 606	(Valore Stimato €. 16.500,00) €. 16.000,00	€. 1.500,00	<b>€. 14.500,00</b>
		<b>€. 93.500,00</b>	<b>€. 9.400,00</b>	<b>€. 84.100,00</b>

## 21 ) Conclusioni e Riepilogo.

Il sottoscritto precisa altresì che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RIEPILOGO

LOTTO	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO detratti i costi di Sanatoria (Valore Stimato €.	ABBATTIMENTO ≈ 10%	VALORE BASE D'ASTA
1	Foglio 21 Part. 79 sub 4 Part. 79 sub 5	56.900,00) €. 41.900,00	€. 3.900,00	€. 38.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO	ABBATTIMENTO ≈ 10%	VALORE BASE D'ASTA
2	Foglio 21 Part. 62 sub 602	€. 29.000,00	€. 3.000,00	€. 26.000,00
3	Foglio 21 Part. 62 sub 603	(Valore Stimato €.	€. 1.500,00	€. 13.000,00
4	Foglio 21 Part. 62 sub 604	15.000,00) €. 14.500,00	€. 1.700,00	€. 15.300,00
5	Foglio 21 Part. 62 sub 605	(Valore Stimato €.	€. 1.700,00	€. 15.300,00
6	Foglio 21 Part. 62 sub 606	17.500,00) €. 17.000,00	€. 1.500,00	€. 14.500,00
		(Valore Stimato €.	€. 9.400,00	€. 84.100,00
		16.500,00) €. 16.000,00		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), dicembre 2022

Il Tecnico  
Geom. Cerrai Dario



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Prospetto riassuntivo
2. Prospetto Trascrizioni/Iscrizioni
3. Quesito del GdE
4. Giuramento e accettazione dell'esperto
5. Verbale di sopralluogo
6. Visure storiche catastali
7. Planimetrie catastali
8. Elaborato planimetrico catastale Part. 62
9. Elenco subalterni catastali
10. Estratto di mappa catastale
11. Dichiarazione Agenzia Entrate Livorno
12. Contratto di locazione – Disdetta – Report Ag. Espressi
13. Trascrizioni
14. Iscrizioni
15. Planimetria quotata Stato di Rilievo – Stato di Diritto - Stato Sovrapposto
16. Estratto foto satellitare
17. Fotografie
18. Prospetto Valutazione MCA
19. Lettera invio Perizia e Allegati
20. Ricevute PEC

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

