



**TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI**



N.Es. 149/2023

Nell'esecuzione promossa da:



contro



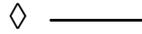
PERIZIA ESTIMATIVA



Geom. Luca Bacci – Corso Amedeo 61 - (57123) – Livorno



GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA GRASSI EMILIA

Esecuzione immobiliare n° **149/2023** R.G.

- Promossa da:

Avv.to Amadei Nino

- contro:

Avv.to Basoni Antonio



- esperto stimatore: geom. Bacci Luca



- Data Decreto di nomina: 21.10.2023

- Data trasmissione giuramento: 26.10.2023

- Data udienza ex 569 cpc: 12.09.2024

**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di unità immobiliari ad uso ufficio e magazzino posti nel comune di Livorno (LI)
via Guido Donegani n.2 al piano secondo e seminterrato.*



LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

GIUDIZIARIE®

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	Via Guido Donegani n.2- Livorno
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Amadei Nino
Denominazione creditore 2	
sede	Via Alfieri n.11 – Conegliano (TV)
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Trivisonno Silvia
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Corsi Marco

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	
codice fiscale	
Tipo diritto	diritto di proprietà 1 / 1 Debitore SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 08/03/2013 al 20/07/2022	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di					
	notaio	MICCOLI MARIO	data	29/07/1998	repertorio	30845
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	04/08/1998	n. particolare	5988

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. **ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Diversa distribuzione degli spazi interni
realizzazione consistenza effettiva del vano magazzino al piano seminterrato mediante pareti in forati per la divisione
in più locali del vano unico

6. **CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA**

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. **COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO**

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo	piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto									

8. **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.		
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultranovennale)		
	Importo canone mensile iniziale		
Il canone (se presente) è congruo	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Unita immobiliare ad uso ufficio ,del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n.2, composta da otto vani ed accessori al piano secondo oltreché un locale ad uso deposito al piano seminterrato composto da unico vano

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 129.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 5.000,00
Debiti condominiali	€. 9.411,59
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 115.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 112.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 5.000,00
Debiti condominiali	€. 9.411,59
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€. 98.000

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

NO

N.Es. 149/2023

Nell'esecuzione promossa da:



contro



PREMESSO CHE



Con provvedimento del 21.10.2023 della dott.ssa Emilia Grassi, Il sottoscritto geom. Luca Bacci, con studio in Livorno, Corso Amedeo n.61, esercente la libera professione di geometra, essendo abilitato a farlo in quanto iscritta all'albo professionale dei geometri della Provincia di Livorno al n°911 e valutatore certificato norma UNI 11558-2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI ISO/IEC 17024:2012 certificato numero numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Livorno, veniva nominato esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe;

Il consulente riceveva ordine d'incarico ed espletato il giuramento di rito nei termini previsti, era posto il quesito per la consulenza tecnica in oggetto e concedeva il termine per la consegna della consulenza estimativa entro trenta giorni da prossima udienza fissata per il 12.09.2024;

Il consulente dava quindi inizio delle operazioni peritali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio;

Tutto ciò premesso,

Il consulente, effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. Ill.ma

PERIZIA ESTIMATIVA

Relativa al quesito del provvedimento di incarico del G.d.E., all.to 1.



A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Intera proprietà di immobile posto nel Comune di Livorno, via Guido Donegani, consistente in:

Unita immobiliare ad uso ufficio, del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n.2, composta da otto vani ed accessori al piano secondo oltreché un locale ad uso deposito al piano seminterrato composto da unico vano. Confini aria di detta via, nuovo canale industriale, proprietà Marchi o suoi aventi in causa.

Censiti al NCEU Comune di Livorno al foglio 14 particella 134 subalterno 4, categoria A/10 classe 3 vani 8,5 rendita catastale Euro 2.611,98 unità ad uso ufficio e foglio 14 particella 134 subalterno 10, categoria C/02 classe 8 consistenza 20 metri quadri rendita catastale Euro 79,53 unità ad uso magazzino.

La proprietà del lotto, sino al momento dell'esecuzione immobiliare, risultava:

con sede in _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1
in regime di comunione di beni;

L'ubicazione dell'immobile è identificata in posizione cartografica mediante sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale, all.to 12.

Il diritti reali indicato nell'atto di pignoramento, trascrizione del 13/09/2023 registro particolare **15429** generale **10901**, a favore di _____, sede LIVORNO (LI), codice fiscale _____ contro _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto a favore del 29/07/1998 Notaio MICCOLI MARIO sede in LIVORNO, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 04/08/1998 Registro particolare **10487** generale **5988**.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

Gli immobili facenti parte i lotti sono intestati alla partita catastale _____ con sede in LIVORNO (LI), codice fiscale _____ per la quota di 1/1 e identificati nel Comune di Livorno, foglio 14 particella 134 subalterno 4, categoria A/10 classe 3 vani 8,5 rendita catastale Euro 2.611,98 unità ad uso ufficio e foglio 14 particella 134 subalterno 10, categoria C/02 classe 8 consistenza 20 metri quadri rendita catastale Euro 79,53 unità ad uso magazzino.

I dati catastali relativamente alla ditta d'intestazione immobile sono coerenti soggettivamente alla nota di trascrizione del 04/08/1998 Registro Particolare **10487** Registro Generale

5988 a favore di
1/1.

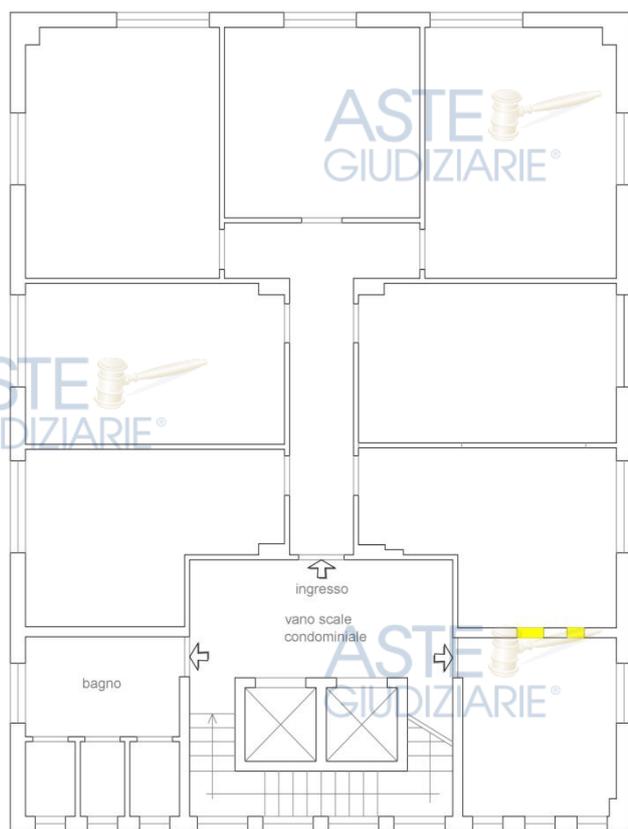
con sede in LIVORNO (LI), codice fiscale

per la quota di

Dal certificato storico catastale dell'unità, allegato 3,1-2, si rileva Pratica n. 126295 in atti dal 13/08/2001 SFUGGITE ALL'ACCERTAMENTO, con successiva VARIAZIONE del 16/01/2002 Pratica n. 7592 in atti dal 16/01/2002 RETTIFICA .ERRATA CONSISTENZA (n. 268.1/2002), passando da 10 vani agli attuali 8,5. Successiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2013 Pratica n. LI0028156 in atti dal 14/02/2013.

La planimetria catastale in atti, allegato 4.2. è coerente oggettivamente allo stato di fatto rilevato per l'unità magazzino subalterno 10, mentre risulta non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni per l'unità ufficio subalterno 4, all.to 4.1. dettagliate nel paragrafo A.3. ed elaborato grafico di sovrapposizione dello stato reale con la planimetria catastale legittimo, all.to 5.3. ed in copia ridotta di seguito indicata:

PIANO SECONDO
H=3.00 mt



demolizione
costruzione

via Donegani

Le difformità rilevate nello stato di fatto derivano da realizzazione di nuova distribuzione funzionale dell'appartamento mediante opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di titolo edilizio legittimo identificate nel paragrafo A.3.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Per l'unità immobiliare, ai fini della determinazione della legittimità urbanistico/edilizia viene condotta indagine presso gli archivi della pubblica amministrazione.

L'edificio cui facente parte l'unità immobiliare, si rintraccia concessione edilizia n.130 del 13.05.1980, riferita a pratica n. 6039/1980, a nome società _____, via del Marzocco n.25, e successiva variante in corso d'opera del 13 Giugno 1982 all.to 5.1., con la quale l'originario fabbricato adibito a produzioni industriali concimi chimici veniva trasformato a destinazione direttiva funzionale in unico organismo mediante opere di ristrutturazione per realizzazione di uffici. A seguito del deposito dei nulla osta da parte degli uffici competenti e alle verifiche di corrispondenza progetto, all. 5.2. non si rintraccia il relativo certificato di abitabilità richiesto in visione ma non reperito presso gli archivi storici comunali.

Da ricerca presso ufficio toponomastica per la certificazione della storia del numero civico emerge che l'edificio cui facente parte l'immobile era identificato al numero civico 2 di detta via di dal 10.08.2000, derivante da ex via del Marzocco n.25 dal 23.09.1957, all.to 8.

L'elaborato grafico relativo all'ultimo titolo edilizio corrisponde quindi allo stato legittimo dell'immobile all.to 6.1., definendo così la consistenza legittima dell'unità, riprodotto nella planimetria di riferimento sviluppata secondo indicazione degli elaborati grafici cartacei su base del rilievo attuale all.to 6.2. utile esclusivamente ai fini delle considerazioni tecniche, stato sovrapposto, all.to 6.3. per unità ufficio piano secondo e magazzino piano seminterrato.

Da confronto, lo stato di fatto è da ritenersi difforme rispetto lo stato legittimo, dandone indicazione senza comunque avvallo di loro sanabilità urbanistica ed esclusivamente ai fini d'indagine estimativa, nello specifico per i punti:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di nuove aperture su parete divisoria tra due vani nei locali dell'ufficio al piano secondo;
- realizzazione consistenza effettiva del vano magazzino al piano seminterrato mediante pareti in forati per la divisione in più locali del vano unico, con corridoio centrale di collegamento ad ingresso condominiale;

Per le opere edilizie ritenute difformi, per le quali non risulta ad oggi nessun ordine di demolizione da parte degli organi uffici comunali competenti, sarà necessario innanzitutto computarne

gli oneri economici relativi alla loro regolarizzazione edilizia, computabili forfettariamente in un importo pari a € 5.000,00 (euro cinquemila/00) con i dovuti arrotondamenti, comprensivo di presentazione pratica edilizia presso amministrazione e diritti, pagamento eventuale sanzione, aggiornamento planimetria catastale presso Agenzia del Territorio.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non vengono rilevate particolari servitù formali o apparenti nonché di censi, livelli e usi civici degni di nota.

A.5. Stato di possesso

L'immobile era in pieno possesso dell'esecutato sino alla data dell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo, l'unità era libera da cose e persone, così come confermato dichiarazione dell'occupante, all.to 7.

A.6. Vincoli e oneri di natura condominiale

Da ricerca su eventuali vincoli di natura eterogenea che possono essere gravanti sull'unità immobiliare, si riscontrano pendenze dell'esecutato nei confronti del condominio relative a quote condominiali fino ad Aprile 2024 per un importo pari a € 9.411,59 come da richiesta specifica e relativa risposta amministrazione del condominio, all.to 09, importo da considerare come detrazione al valore dell'immobile ai fini della stima. L'immobile vanta quota 141,17 millesimi sulle proprietà comuni, e una quota condominiale ordinaria mensile pari a €. 278,61., comunque in assenza di regolamento di condominio. Non risultano spese straordinarie per lavori deliberati.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA su opzione, e rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Formalità

Sulla scorta della relazione notarile e dalle visure presso l'Ufficio del Registro viene eseguito controllo cronologico delle proprietà ricorse nel ventennio per l'unità immobiliare in studio e delle formalità:

- Nota di iscrizione del 02/09/2020, IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO, registro particolare 2101 Registro Generale 11778, a favore di _____ Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale _____, contro _____ sede LIVORNO (LI) codice fiscale _____

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 1/1 di via Guido Donegani n.2, foglio 14 particella 134 subalterno 4 e subalterno 10, e

nata il 18/01/1948 a PALERMO (PA) codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà e 1/3 di usufrutto su altre due unità negoziali al di fuori della procedura esecutiva in atto, per la somma di € 284.762,59 e un totale capitale ed interessi € 350.000,00,

- Nota di iscrizione del 24/09/2020, IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO, registro particolare 2282 Registro Generale 13006, a favore di _____ Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale _____, contro _____ sede LIVORNO (LI) codice fiscale _____

a rettifica della nota registro particolare 2101 Registro Generale 11778 per errata indicazione categoria catastale ed indirizzo di immobili facenti parte le unità negoziali 1 e 2, non riguardante i beni oggetto del procedimento esecutivo;

- Nota di trascrizione del 13/09/2023 - Registro Particolare 10901 Registro Generale 15429 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di _____

_____, codice fiscale _____ e contro _____ sede in LIVORNO

(LI) Codice fiscale _____ relativamente alla quota di 1/1 alle unità negoziali di via Guido Donegani 2 foglio 14 particella 134 subalterno 4 e subalterno 10.

Provenienze

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 29 luglio 1998 notaio Mario Miccoli sede in LIVORNO, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 04 Agosto 1998 registro particolare 5988 generale 10487, dove con sede LIVORNO (LI) codice fiscale vendeva a con sede LIVORNO (LI) codice fiscale 00773470497 relativamente all'unità negoziale costituita da unità immobiliare ad uso ufficio in via del Marzocco 25 piano secondo al tempo privo di identificativi catastali per denuncia di accatastamento in corso, e unità magazzino al piano seminterrato in via del Marzocco 25 foglio 14 particella 134 subalterno 10, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, all.to 10.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Il lotto unico è facente parte di un fabbricato condominiale elevato sette piani fuori terra, terreno rialzato e sei superiori, in Comune di Livorno, all'interno dell'Area del Porto Industriale, Via Guido Donegani, sulla quale si apre il portone condominiale al civico n. 2. Consiste in:

- appartamento ad uso di ufficio occupante l'intero piano secondo del fabbricato, con accesso dalle scale condominiali attraverso una porta che si apre in fronte piano ascensori. Si accede in un corridoio centrale che disimpegna sette vani di ampia dimensione, distribuiti lungo il perimetro pareti perimetrali esterne. Dal pianerottolo condominiale si accede attraverso porta a destra per chi giunga dalle scale in un ulteriore vano non collegato ai precedenti nonché, e da porta a sinistra in tre locali bagno con antibagno.

- locale magazzino ad uso archivio al piano seminterrato, accessibile sempre dal vano scale ed ascensori condominiale, che conducono a corridoio centrale che conduce ai vari locali.

L'appartamento confina oltre che con il vano scale, con il distacco sulla via Donegani per due lati e con il distacco sulla proprietà N.G.I. SRL per gli altri due, mentre l'archivio al piano seminterrato confina con parti condominiali e proprietà Immobiliare Marzocco S.n.c. o aventi causa per più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento al piano secondo si presenta in stato conservativo originario all'epoca della sua ristrutturazione avvenuta nel 1980 e con piccole opere di manutenzione ordinaria avvenute nel tempo, con finiture tipiche di medio livello, pavimenti in monocottura, pareti e soffitti rifiniti a intonaco tinte, infissi in alluminio in assenza di scuri, porta in legno impiallacciato. impianto elettrico ed impianto idraulico sottotraccia, in assenza di impianto di riscaldamento. Degli impianti

presenti non si rintracciano certificazioni di conformità né attestato di prestazione energetica edificio APE.

Il magazzino al piano seminterrato anch'esso si trova in condizioni originarie di manutenzione stesse finiture, in condizioni di degrado per mancata manutenzione ordinaria, con porta di accesso in ferro e dotato di finestrella in alluminio, con unico impianto elettrico di illuminazione locale.

In riferimento al lotto unico della procedura esecutiva si specifica che per esclusiva peculiarità estimativa riguardo alle indicazioni del quesito posto di non sono state condotte indagini di sottosuolo dell'immobile, né indagini relative alla conformità della verifica dei requisiti acustici dei locali dell'edificio ai sensi del D.P.C.M. n.5 del 5.12.1997, né la verifica di conformità ed efficienza degli impianti tecnologici presenti e l'eventuale verifica dell'esistenza di servitù occulte, né eventuale verifica e controllo esatta posizione dei confini dei terreni e dei fabbricati costituenti del lotto rispetto al loro stato legittimo, l'acquisto del lotto avverrà comunque nello stato di fatto e di diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

Ai fini della determinazione della consistenza e delle valutazioni estimative, s'indicano le superfici utili dei locali, superficie interna lorda (SIL), ovvero la superficie calpestabile al lordo delle murature, riferito a quello che risulterà come stato legittimo dell'immobile:

piano secondo

locali uffici mq 132,40

locale ufficio lato destro mq 10,88

locale bagni lato sinistro mq 10,98

piano seminterrato

magazzino mq 18,49

B.2. Caratteristiche del fabbricato

Il lotto unico è facente parte di un fabbricato condominiale elevato sette piani fuori terra, terreno rialzato e sei superiori, in Comune di Livorno, all'interno dell'Area del Porto Industriale, Via Guido Donegani, sulla quale si apre il portone condominiale al civico n. 2.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato posto in zona periferica centrale nord della città di Livorno, all'interno dell'Area del Porto Industriale in prossimità del Varco Ferrovia Galvani, originariamente adibito in terminal al servizio operazioni portuali ed in seguito alla sua ristrutturazione trasformato in utilizzo direttivo per nuova attività. Posto lungo una delle arterie principale del traffico portuale, consta in un edificio in cemento armato a condominio verticale disposto su sette piani fuori terra e seminterrato, con finiture nel complesso essenziali e

prevalentemente funzionali, con facciata planare a intonaco verniciata, copertura piana praticabile, in buono stato di manutenzione. Suddiviso in otto unità immobiliari ad indirizzo direzionale e sei ripostigli accessori indiretti al piano seminterrato collegate da ampio vano scale condominiale e due locali ascensori, strutturalmente rimasto invariato nel tempo, con caratteristiche architettoniche e distributive prettamente funzionali alla sua destinazione e alla forma dello stato originario, disposto lungo la via principale su strada e secondaria verso altre aree di proprietà portuali. Si ha accesso al fabbricato attraverso un portoncino su marciapiede privato e scala interna ad uso condominiale.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove ricadente l'immobile del lotto si trova fuori dell'agglomerato urbano nella periferia nord della città, in prossimità dell'ingresso area portuale essenzialmente di transito pesante funzionale all'attività, composta di urbanizzazione ad indirizzo industriale e produttivo con edifici pluripiano a composizione architettonica eterogenea, in assenza dei servizi pubblici e lontana dalle zone commerciali e dalle aree verdi della città.

Il ciclo del mercato immobiliare della zona è da ritenersi al di sotto della media rispetto alle altre aree del Comune di ambito a stesse unità immobiliari rispetto a quella in studio.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il lotto unico è costituito da appartamento per ufficio e magazzino accessorio indiretto, Via piano secondo e seminterrato, Comune di Livorno.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Fatte le opportune descrizioni e le considerazioni per il bene in oggetto si esegue la trattazione estimativa, avendo cura innanzitutto di individuare per essi il giusto procedimento estimativo atto alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Secondo i procedimenti estimativi oggi consolidati, il valore determinato è in funzione dello scopo per cui richiesto e per il quale nasce, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti del bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Lo scopo della stima seguente è la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di atto di pignoramento esecutivo al fine della sua trattazione in asta pubblica.

Al fine di conseguire un rapporto estimativo che garantisca la trasparenza ed una corretta valutazione degli immobili, la stima sarà strutturata tenendo conto quanto indicato indicati dalle

Linee guida ABI, Associazione Bancaria Italiana, introdotte dalla Banca d'Italia con circolare del 5 Aprile 2022, nate per l'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in materia di stima degli immobili, con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le norme suddette introducono principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli *stakeholder* sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS, European Valuation Standards EVS e Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP*) edizione 2022 e del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (Tecnoborsa) edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale.

Valore di Mercato

Il criterio di stima utilizzato è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è 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 entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Stesso concetto è espresso con altri termini anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, stessa definizione è quella indicata nel *“Codice per la Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie”* redatto dall'ABI che si allinea a quanto affermato nella circolare n.263/2006 sezione IV punto della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da ipoteca, 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 e alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale. Nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Due Diligence

Prima di procedere alla *due diligence* si fornisce in premessa la definizione e la descrizione degli obiettivi di tale attività, fornendone la sua definizione.

Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di *due diligence* si riporta come riferimento una delle più recenti: “*Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l’ambiente di collocazione come base per una transazione*”.

Il processo di *due diligence* prevede l’analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Identificazione del Regime di Mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Tenuto conto delle sue caratteristiche, il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo è da definirsi di Concorrenza monopolistica che si instaura quando un certo numero di venditori offre sul mercato beni nati per soddisfare lo stesso bisogno, si presentano in modo diverso, tenuto conto che trattasi di immobili “usati”.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Considerata la tipologia e l’ubicazione dei beni trattati, si rintracciano e si distinguono gli immobili per i quali eseguire il procedimento estimativo relativo alla comparazione con unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Gli immobili facenti parte il lotto è ubicato nel centro nord della città di Livorno, unità a destinazione prevalentemente direzionale di grande dimensione. Si tratta di un comparto nel quale gli immobili sono pressoché uniformi, in parte in uso ai proprietari e in parte dati in locazione.

Resta definito rispetto ai seguenti parametri:

- Localizzazione Unità immobiliari in piccoli condomini ad utilizzo prevalente abitativo.
- Tipo di contratto Compravendite immobiliari
- Destinazione Vendita e affitto di appartamenti ad uso ufficio
- Tipologia immobiliare Appartamenti usati.
- Tipologia edilizia Edifici multi piano
- Dimensione Unità direzionali in appartamenti di grande dimensione.
- Caratteri della domanda e dell'offerta La domanda è costituita in generale da attività persone giuridiche di media dimensione, mentre l'offerta è rappresentata da persone giuridiche che disinvestono per mobilità o per produrre reddito da immobile.

- Forma di mercato Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
- Livello di prezzo o numero di scambi Prezzo ordinario di compravendita per appartamenti ad uso terziario da 850 €/m2 a 1200 €/m2 per la vendita e da 4,9 €/m2/mese a 7 €/m2/mese per la locazione, fonte OMI Agenzia delle

Entrate.

Dati generali descrizione immobile oggetto di stima

Per la descrizione effettiva dell'immobile in stima, si rimanda alla lettura del capitolo specifico sopra trattato B. descrizione del bene, limitandosi ad indicare per esse le superfici relative ai fini delle valutazioni.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la *superficie interna lorda del fabbricato* (SIL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Si evidenziano le superfici misurate utili alla stima per comparazione, distinguendole con specifico acronimo il relazione alle norme sopracitate :

Lotto unico

Appartamento per ufficio e magazzino, Via Guido Donegani 2, Comune di Livorno.

Superficie interna lorda (SIL) misurata:

piano secondo

locali uffici	mq 132,40
locale ufficio lato destro	mq 10,88
locale bagni lato sinistro	mq 10,98

piano seminterrato

magazzino	mq 18,49
-----------	----------

Analisi del mercato e dei dati di confronto (comparabili)

I dati comparativi utilizzati per il confronto delle unità immobiliari sono desunti da ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari da transazioni eseguite nel breve periodo temporale di diciotto mesi. Tale ricerca è svolta innanzitutto con la individuazione degli edifici delle zone interessate che abbiano caratteristiche compatibili, ed infine a rintracciare quelle aventi caratteristiche di unità immobiliari simili a quella in stima, ricavando così per esse i dati utili quali la descrizione dell'oggetto, le dimensioni, condizioni di manutenzione, prezzo di vendita.

Nel settore immobiliare specifico vi è oggettiva difficoltà nel reperimento dati campione, stante la tipologia dell'immobile e in particolare la rilevata scarsità di compravendite nel periodo temporale suindicato, ovvero dati minimi che consentano di operare una stima diretta per comparazione Market Comparison approach (MCA).

Nello specifico, da indagine condotta presso Agenzia del Territorio per le compravendite immobiliari recenti eseguite nello stesso segmento di mercato del soggetto, non si rintracciano sufficienti elementi di confronto comparabili utili al caso.

In caso di carenza di dati immobiliari, si può ricorrere a dati comparativi da offerte di mercato, meglio evidenziato nella seguente definizione:

4.2.1. Il prezzo richiesto dal venditore (*asking price*) deve essere considerato solo una "aspettativa di realizzo", sovente oggetto di riduzione anche sensibile sia unilaterale da parte proponente di vendita (nel caso di assenza domanda per l'immobile offerto), sia nel caso di trattativa con soggetto interessato all'acquisto che proponga una riduzione del prezzo dopo aver analizzato le caratteristiche dell'immobile. Per cui gli *asking price* hanno soltanto un valore indicativo e non possono essere intesi come prezzi in senso proprio. (*Codice delle valutazioni immobiliari edizione V*).

L'utilizzo degli *asking price* non può essere condotta per una valutazione diretta, ma bensì attraverso una *Stima econometrica*, procedura di stima che confronta un modello economico con un'evidenza empirica attraverso un test statistico.

Nella valutazione immobiliare il modello economico è un'affermazione sulla relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed il suo valore di mercato.

Dati Campione

Dovendo operare su un segmento di mercato limitato, ovvero dove non sono reperibili recenti compravendite e probabilmente proposte di vendita o affitto, si opererà selezionando beni nel mercato "*asking price*" proposti nella stessa zona di ambito *OMI* (osservatorio immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio), acquisendo così dati osservati di proposte di vendita e di affitto.

Il campione estimativo di seguito analizzato consiste in una banca dati di “asking price” delle quali si reperiscono le informazioni fornite dalle agenzie, ipotizzando che le caratteristiche rilevate influenzino la formazione del Valore di Mercato oltreché locativo.

I dati raccolti del campione estimativo sono organizzati in tabelle comparative, distintamente per “asking price” immobili campione in vendita e “asking price” immobili campione in locazione, con relative caratteristiche quantitative e qualitative, opportunamente aggiustati applicando lo sconto medio praticato per la zona in questione, tra il prezzo proposto e quello che poi diverrà effettivo, secondo pubblicazioni di istituti di ricerca di livello nazionale, applicando nel caso specifico uno sconto del 13,5% secondo dati studi di settore NOMISMA.

Verifica del Modello

La procedura di stima basata sul metodo dei minimi quadrati e la costruzione degli intervalli di fiducia si fondano su ipotesi riguardanti il vettore degli errori ϵ .

Il vettore ϵ , essendo inconoscibile se ne analizza il comportamento della sua realizzazione denominata vettore dei residui

$$\epsilon = P - X \beta$$

Ricavato il vettore dei residui la verifica delle ipotesi sugli errori sarà individuata dal coefficiente di determinazione multipla, noto come R^2 .

Gli strumenti per la verifica delle ipotesi sugli errori, di carattere essenzialmente grafico, consentono di apprezzare la bontà estimativa dei dati campione, e il valore di R^2 consente esclusivamente di valutare il grado di variabilità spiegata dal modello. I grafici per lo studio della validità delle ipotesi del modello sono così strumento per poter ritenere valida un'analisi di regressione, operando così la scelta con esclusione dei dati campione oltre il limite e facendo così risultare il modello statisticamente corretto (*Comparative approach*).

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Dalla comparazione degli “asking price” vendite ed affitti, interpolata sulla retta di regressione, si potrà quindi determinare il saggio di capitalizzazione con i giusti valori calcolati

$$i = \frac{R}{V}$$

V

dove:

V = valore immobile

R = reddito annuo dell'immobile

i = saggio di capitalizzazione annuo

Si determina il saggio in tre diversi modi:

- Il rapporto tra la media dei valori dei i dati osservati e aggiustati con la ricerca remota
- Il rapporto tra i valori interpolati con l'analisi di regressione
- In modo indiretto attraverso il DCR, Rapporto di copertura del debito

$$iO = DCR * LTV * iM$$

dove

i

$$iM = \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

$$1 - (1+i)^{-n}$$

$$Q = V \times LTV \times iM$$

$$Q = (V \times LTV) \times (1 - (1+i)^{-n}) \times iM$$

$$DCR = \frac{R}{Q \text{ amm}}$$

$Q \text{ amm}$

Il valore ottenuto sarà utilizzabile al fine della determinazione del saggio di capitalizzazione annuo.

Determinazione Valore di mercato

Con i valori determinati relativi ai redditi e il saggio di capitalizzazione infine si può così determinare il valore di mercato degli immobili con il procedimento della capitalizzazione finanziaria.

$$V = \frac{R}{iO}$$

Con i valori medi suindicati si determinerà così il saggio di capitalizzazione dell'investimento e di conseguenza il valore di mercato, avendo cura di decurtare i redditi dell'immobile (attivo) provenienti dai valori di locazione medi da tutte le spese derivanti da un bilancio estimativo annuale (passivo), in percentuali indicative di costo riferibili al reddito lordo per diverse destinazioni, secondo dati statistici medi utilizzati in materia estimativa finanziaria:

- Quota di ammortamento
- Spese di manutenzione
- Spese di assicurazione
- Spese servizi
- Spese amministrazione
- Spese imposte
- Sfitto e inesigibilità
- Interessi spese

Tabelle esplicative

Per i lotti andiamo qui di seguito a formulare i calcoli specificati nelle tabelle di riferimento, riportate nel paragrafo ultimo, identificate come:

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE
- DATI ECONOMICI ESTIMATIVI
- DATI IMMOBILIARI FABBRICATO
- DATI IMMOBILIARI SUBJECT
- ELEMENTI PER DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE
- DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PROPOSTE VENDITA
- DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PROPOSTE AFFITTO
- OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE : P = PREZZI
- INCIDENZA MEDIA DEL PREZZO
- ASSUNZIONI PER AGGIUSTAMENTO
- ANALISI INCIDENZE SU VALORI O.M.I. E BORSINO IMMOBILIARE
- ANALISI DI REGRESSIONE
- VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
- PIU' PROBABILE CANONE LOCAZIONE
- CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

arrivando così a calcolarne i Valori di Mercato.

Valore di Mercato

Lotto unico

Valore di Mercato calcolato per l'unità immobiliare oggetto di stima è pari a €. **129.000,00**.

A tale valore andranno fatte le opportune detrazioni calcolate:

- €. 5.000,00 per regolarizzazione edilizia;
- €. 9.411,59 per debiti condominiali;

Fatti gli opportuni arrotondamenti si ha quindi un valore di mercato del bene pari a € **115.000,00** (euro centoquindicimila/00), e un conseguente valore mono parametrico pari a €/mq 719,00.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Si ritiene che un abbattimento in percentuale del valore di mercato per i lotti sia adeguato visto il motivo di stima.

Il prezzo di base d'asta giudiziaria è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa dei partecipanti, che agiscono con loro finalità. Si deve considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e immissione di possesso dell'immobile aggiudicato, operazioni che si svolgono in certo periodo variabile.

La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Il procedimento finanziario, fatte le opportune assunzioni ipotizza le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente standard con riferimento comunque al primo incanto (nei successivi incanti si ritiene la riduzione operata contempra già il deprezzamento del tempo trascorso):

- intervallo di stima e primo incanto mesi 10;
- intervallo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento mesi 3;
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene mesi 6;

ed in questo intervallo di tempo si assume altresì:

- previsione saggio di variazione prezzi mercato (recessione) - 1%;
- stima quota di ammortamento annua mancata manutenzione 0%;
- mancato guadagno annuo per investimento alternativo 1,413%;
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti 10%;

Quest'ultima condizione si riferisce alla verifica edilizia espletata commisurata esclusivamente ai soli fini estimativi urbanistici e non includendo altri aspetti di funzionalità dell'immobile e dei suoi impianti tecnologici in riferimento alla sua agibilità. La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Procedendo nel calcolo finanziario di queste condizioni limitative che abbiamo in regime di vendita forzata, rispetto ai valori di mercato dei lotti di cui in APPENDICE B, si determina così il prezzo base d'asta applicando un deprezzamento sul valore di mercato e le spese tecniche necessarie per il raggiungimento stato legittimo e opere edilizie:

Lotto unico

valore di mercato	€ 129.461,33
ribasso 12.74%	€ 16.489,41
spese due diligence regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
debiti condominiali	€ 9.411,59
valore base d'asta	€ 98.560,33
valore base d'asta in cifra tonda	€ 98.000,00

D. CONCLUSIONI

A risposta del quesito posto dal Giudice, in riferimento all'immobile oggetto della presente stima, fatte le opportune valutazioni e comparazioni, il valore totale del bene composto da Unità immobiliare ad uso ufficio, via Guido Donegani n.2 Comune di Livorno, composta da otto vani ed accessori oltreché un locale ad uso deposito al piano seminterrato composto da unico vano, è pari a €.**115.000,00** (euro centoquindicimila/00), con valore mono parametrico €/mq 719,00.

Tenuto conto che il lotto unico è oggetto di asta e alle peculiarità conseguenti della transazione, si propone un prezzo di partenza più conveniente facendo gli opportuni aggiustamenti estimativi, pari a €.**98.000,00** (euro novantottomila/00).

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rimette la presente relazione, composta da ventiquattro pagine e di tredici allegati, copia della quale viene depositata presso la cancelleria Giudice delegato alla esecuzione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Livorno, lì 08.06.2024

l'esperto stimatore



Valutatore immobiliare Livello Base
Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020
Luca Bacci

Allegati

APPENDICE A – Tabelle valutazione immobiliare stima regressione lineare

APPENDICE B - Deprezzamento asta giudiziaria

- 1. Decreto di nomina con quesito;
- 2. Verbale di giuramento;
- 3.1. Certificato storico catastale
- 3.2. Certificato storico catastale
- 4.1. Planimetria catastale
- 4.2. Planimetria catastale
- 5.1. titolo edilizio variante 1.02.1983
- 5.2. verbale di rispondenza amministrazione comunale
- 6.1. Elaborato grafico stato legittimo
- 6.2. Elaborato grafico stato attuale
- 6.3. Elaborato grafico stato sovrapposto
- 7. Dichiarazione agenzia delle entrate per canoni di locazione

- 8. Storico del numero civico
- 9. Dichiarazione amministratore
- 10. 5988/1998 atto di compravendita
- 11. Documentazione fotografica
- 12. mappa catasto su foto satellitare
- 13. Scheda banca dati comparabili.

