

TRIBUNALE DI LIVORNO

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Penale

SIGE 240/2018 – RGNR 5066/2011 – RG 2832/2013

contro

XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Sacquegna

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Simone Morfini

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice per le Indagini Preliminari Dott. Marco Sacquegna nella procedura penale in oggetto a carico di XXX, nato a XXX il XXX, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Livorno al n. 148, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, con la presente relazione ha provveduto a redigere perizia di stima in aggiornamento a quella già redatta dal Geom. Antonio Barontini in data 23.11.2015 nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 127/2015 promossa dalla Cassa di Risparmio Volterra S.p.A. contro la XXXX & C. S.a.s. in Liquidazione.

In data 16 febbraio 2024, alla presenza del Dott. Andrea Pinta, incaricato dal Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, il sottoscritto ha eseguito sopralluogo dell'immobile, dando inizio alle operazioni peritali.

Trattandosi di relazione di aggiornamento, si procederà pertanto ad acquisire i dati e documenti già presenti ed elaborati nell'ambito della procedura esecutiva n. 127/2015, verificandoli ed integrandoli per il periodo di tempo trascorso, ed eseguendo una rinnovata valutazione di mercato ed a base d'asta.

Successivamente, con relazione del 28 febbraio 2024, il sottoscritto esponeva al Professionista Delegato Dott. Simone Morfini alcune perplessità relative al diritto d'uso trentennale gravante il bene in quanto rilevante ai fini della sua valutazione. Il Professionista Delegato sottoponeva tale questione al Giudice il quale, all'udienza del 21.6.2024, disponeva ed ordinava la cancellazione del diritto d'uso trentennale gravante il bene, delegando alla cancellazione presso la Conservatoria il Professionista Delegato, la quale veniva eseguita con annotamento del 4.7.2024 part. 1561.

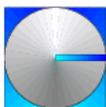


RELAZIONE



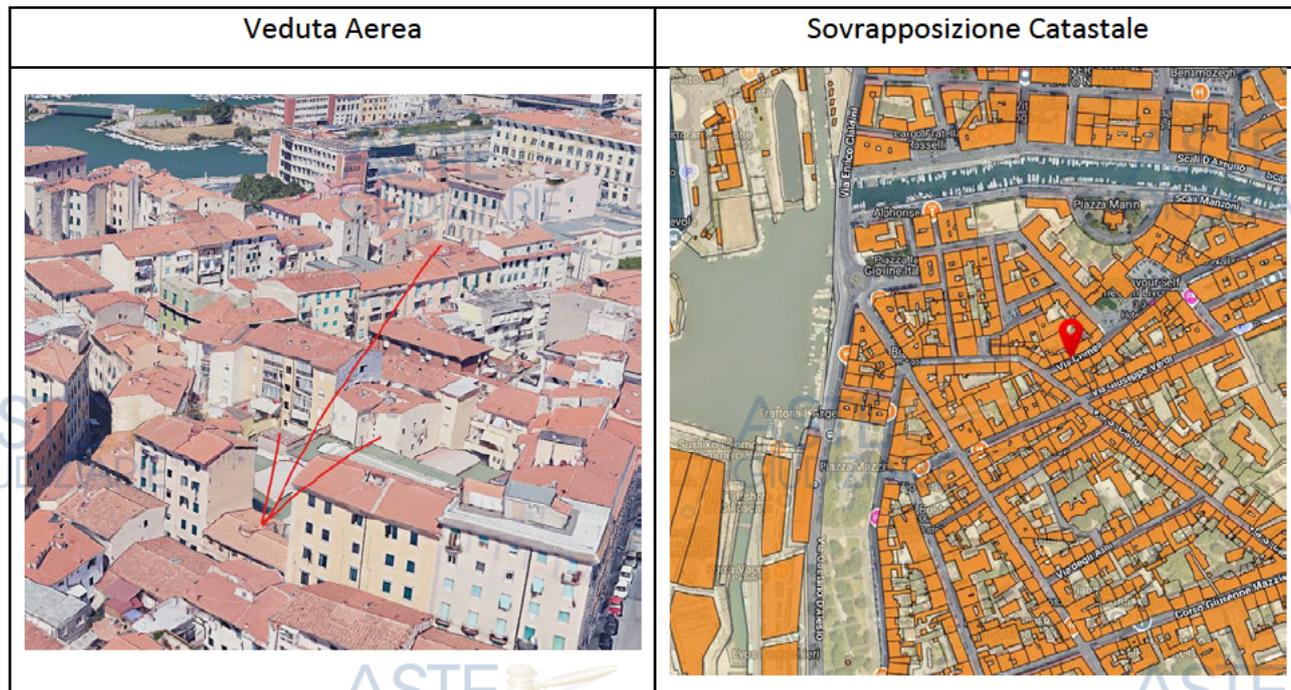
Lotto 2 Appartamento in Livorno, Via Crimea n. 16 p. 1°	3
DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO	3
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
DESCRIZIONE DELLA ZONA	4
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	4
DESCRIZIONE DEI BENI	5
DISPONIBILITÀ DEL BENE	5
ONERI CONDOMINIALI	5
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO	6
ALTRE PRECISAZIONI	6
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	6
CONFORMITÀ URBANISTICA	6
QUANTIFICAZIONE COSTI DI RIPRISTINO E SANATORIA	7
GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	8
VALORE DI MERCATO DEI BENI	8
VALORE A BASE D'ASTA	12





Lotto 2

Appartamento in Livorno, Via Crimea n. 16 p. 1°



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

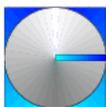
La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 febbraio 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto, in più ampia consistenza, alla XXX & C. S.a.s., per acquisto fattone dall'Associazione XXX, la quale si riservava il diritto d'uso trentennale, con atto rogato dal Notaio Francesco Alfieri in data 5.10.2005 rep. 90179 racc. 29587, trascritto a Livorno il 6.10.2005 al part. 10223.

Con provvedimento del 21.5.2024, integrato con postilla in data 19.6.2024, il Giudice dell'Esecuzione Penale Dott. Marco Sacquegna ordinava al Conservatore di cancellare la trascrizione del diritto d'uso trentennale in favore della Pianeta Terra in quanto ritenuto costituito allo scopo di ostacolare l'attività di recupero dei crediti tributari. Sulla scorta di tale provvedimento presso la Conservatoria di Livorno l'atto di provenienza veniva annotato di cancellazione del diritto d'uso con annotamento del 4.7.2024 part. 1561.

Con sentenza di confisca beni dell'8.5.2017 rep. 2832, trascritto a Livorno il 12.7.2017 al part.



7520, il bene è stato trasferito dalla XXX e C. S.a.s. all'Amministrazione Finanziaria dello Stato, indicando il diritto di proprietà, ma senza specificare l'esistenza del diritto d'uso all'epoca gravante sul bene.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno il bene, intestato all'Amministrazione Finanziaria dello Stato, è così individuato:

- Foglio 25 mappale 138 sub. 601, categoria A/3 di classe 1^a, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 55, rendita catastale € 162,68.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Via Crimea, XXX, XXX e XXX, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici multipiano contigui, costruiti in epoche remote (in prevalenza ad inizio del secolo scorso) ed aventi caratteristiche costruttive e finiture simili.

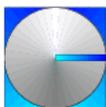
La presenza di attività commerciali, così come di servizi (Poste, uffici pubblici, centri religiosi, centri sportivi, ecc...) appare buona.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento è compreso in un piccolo fabbricato costruito in epoca remota che si eleva di due piani fuori terra, prospettante la via Crimea, comprendente due appartamenti al piano primo e due al piano terreno.

Realizzato con struttura portante in muratura, probabilmente mista di pietra e laterizio, il fabbricato è dotato di copertura a tetto con manto di coppi ed embrici in laterizio e facciate ad intonaco civile tinte con fascia di base a granatino, mentre il vano scale comune, chiuso da un portoncino in alluminio anodizzato e vetri, presenta gradini in travertino, ballatoi in ceramica e pareti ad intonaco civile.

Nel complesso il fabbricato si presenta in sufficiente stato di manutenzione, con distacchi della tinteggiatura in facciata e nel vano scale. La copertura, per quanto desumibile dalla strada e dall'interno dell'appartamento, appare in buono stato.



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno in Via Crimea n. 16 al piano primo, sulla destra salendo le scale, formato da piccolo ingresso, soggiorno, bagno, cucina e camera, per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 52 circa, oltre a piccolo vano ripostiglio accessibile dal vano scale di mq. 1 circa (misure ricavate da planimetria e parzialmente verificate sul posto).

In cattivo stato di conservazione e con una normale disposizione interna, il bene presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in ceramica di vario tipo;
- pareti ad intonaco a civile rivestite in ceramica in cucina e nel bagno e tinteggiate negli altri vani;
- soffitti inclinati in tutti i vani, con orditura primaria e secondaria a vista di legno con interposti tavelloni di laterizio, ad eccezione della camera, in cui è presente un controsoffitto in cartongesso, pavimenti in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno tamburato, di cui alcune fornite di vetrate (tra le quali una danneggiata);
- finestre in legno con vetro singolo e scuri di legno;
- bagno dotato di wc, lavabo e doccia, tutti forniti di apparecchi di tipo commerciale.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, tutti sottotraccia.

Si segnalano evidenti segni di infiltrazioni nell'angolo nord-est del soffitto in cucina e umidità con distacco della tinteggiatura sulla parete della camera lato cucina.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

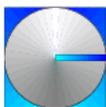
Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni ricevute non risulta costituito alcun condominio.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento individuano precisamente il bene oggetto di esecuzione.



ASTE GIUDIZIARIE®

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ASTE GIUDIZIARIE®

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ASTE GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 18.10.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 18.4.2003 PART. 3997** a favore della XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 6.10.2005 PART. 10223** a favore della XXX & C. S.a.s. contro la XXX (*annotata di cancellazione del diritto d'uso il 4.7.2024 part. 1561*);
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 11.11.2005 PART. 11912** a favore di XXX contro XXX (*colpisce la piena proprietà benché il bene fosse già stato venduto*);
- **TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DEL 14.7.2009 PART. 6902** a favore di XXX contro la XXX & C. S.a.s.;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 26.6.2014 PART. 5799** a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro la XXX & C. S.a.s. in liquidazione;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE DEL 15.11.2022 PART. 3660** a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in Amministrazione Straordinaria contro XXX e la XXX & C. S.a.s., per sicurezza della complessiva somma di € 100.000,00 (*in rinnovazione dell'iscrizione d'ipoteca volontaria del 24.12.2002 part. 5621*).

ASTE GIUDIZIARIE®

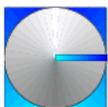
CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base della precedente C.T.U. e dagli aggiornamenti di visure effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno è emerso che il fabbricato è stato costruito in epoca remota, antecedente al 1942 come evidente dall'esistenza di planimetria catastale del 1939, e pertanto non è possibile risalire al progetto di costruzione ed al certificato di abitabilità, qualora eventualmente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



esistenti.

ASTE GIUDIZIARIE

Inoltre, dalle ulteriori ricerche effettuate presso il Comune di Livorno tra le pratiche edilizie e le richieste di Condono Edilizio, sia a nome dei vari proprietari dell'immobile succedutisi negli anni che tramite l'ubicazione dell'immobile, è emerso che, ad oggi, non sono state depositate pratiche edilizie riguardante l'u.i. in oggetto, ma solamente una pratica relativa all'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria al fabbricato di cui alla D.I.A. prot. 99.153 del 4.10.2001, intestata alla Soc. Illa di Mei Roberto & C. S.r.l. avente ad oggetto "rifacimento tetto e docce".

Per questo motivo, trattandosi di un immobile già esistente anteriormente alla data di introduzione dell'obbligo dei titoli edilizi (come risultante sia dalla documentazione storica in possesso dell'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno, che dalle planimetrie e mappe d'impianto del N.C.T.), non è possibile verificarne con certezza la legittimità edilizia. L'unica documentazione attualmente disponibile, da cui può essere dedotta la legittimità edilizia del bene, è la documentazione storico-catastale presente in atti, ovvero la planimetria del 19.12.1939.

Dal confronto tra la vecchia planimetria catastale e lo stato di fatto attuale si rilevano le seguenti difformità: creazione del disimpegno di ingresso, creazione del bagno con conseguente spostamento della porta di accesso alla cucina, modifica in ripostiglio del piccolo vano ex latrina accessibile dal vano scale. Tali modifiche sono state rappresentate nella attuale planimetria catastale in atti dal 22.11.2002 ma non risultano supportate da alcun titolo edilizio.

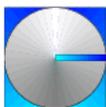
Si ritiene che le difformità di cui sopra, pur migliorando l'immobile dal punto di vista igienico sanitario (in quanto, al posto della latrina ubicata nel vano scale, è stato creato un servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare), sembrerebbero non poter essere sanate se non previo adeguamento alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale; il tutto salvo ulteriori e più approfondite analisi di natura tecnica.

Da un punto di vista urbanistico, a norma del Piano Operativo Comunale Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 14.7.2023, il fabbricato è compreso nell'UTOE 2 "Città storica e consolidata" ed è classificato TS6 "Tessuti isolati chiusi o semichiusi" ([art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione](#)), ricadente in Zona di rispetto cimiteriale ([art. 70 Norme Tecniche di Attuazione](#)).

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene risulta quindi non conforme ma commerciabile.

QUANTIFICAZIONE COSTI DI RIPRISTINO E SANATORIA

Come già detto, il bene presenta alcune difformità non sanabili se non un contestuale



adeguamento. In questa sede, pertanto, si ritiene opportuno quantificare i costi relativi alla sola rimessa in pristino dello stato legittimo:

1. Demolizione di tramezzi interni, realizzati in mattoni forati, compreso il trasporto dei materiali di risulta alla discarica - mq. 17,00 circa a corpo € 750,00
 2. Realizzazione di apertura per realizzazione di vano porta, mediante taglio a forza di parete in muratura, compreso la modifica della forma delle finestre esistenti oltre ad eventuali ponteggi ed ogni altro onere per dare il lavoro finito - a corpo € 450,00
 3. Demolizione di controsoffitto in cartongesso, eseguito a mano o con l'ausilio di piccoli mezzi meccanici, compreso il trasporto del materiale di risulta e ogni altro onere per dare il lavoro finito - mq. 17 circa a corpo € 300,00
 4. Rimozione di apparecchi igienico sanitari e chiusura della rete di tubazioni esistente, compreso la rimozione dei rivestimenti con esclusione dell'intonaco, il ripristino della pavimentazione ed il trasporto del materiale di risulta ed ogni altro onere per dare il lavoro finito - a corpo € 1.000,00
 5. Esecuzione di muratura di mattoni forati, per chiusura di porta, eseguita con malta bastarda, compreso intonacatura, eventuali ponteggi ed ogni onere per dare il lavoro finito - mq. 1,50 circa a corpo € 400,00
 6. Coloritura per interni eseguita con tre mani di tempera comune, realizzata esclusivamente sulle parti oggetto di lavori, compreso ponteggi ed ogni onere per dare il lavoro finito - a corpo € 600,00
 7. Oneri vari per allestimento cantiere, suolo pubblico, permessi ZTL € 500,00
- Totale Costi Ripristino € 4.000,00**

GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

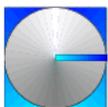
Non risultano presenti formalità ipotecarie che resteranno a carico dell'acquirente successivamente all'aggiudicazione ed all'emissione del decreto di trasferimento.

Vi sono difformità urbanistiche che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sanare.

Vi sono oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati



principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e 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

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

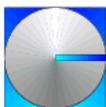
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

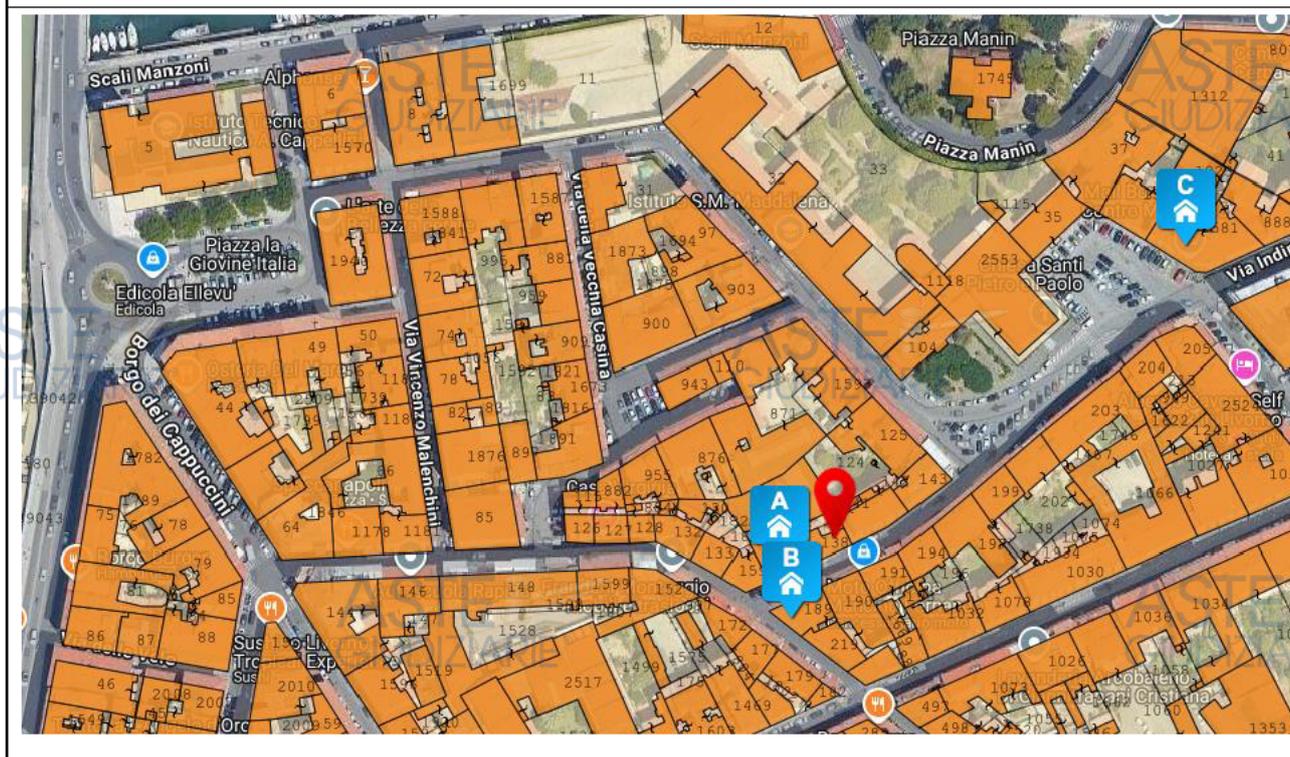
¹⁰ Cost approach;



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.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. 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, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

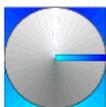
Posizionamento Comparabili e Subject



Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA)

in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Livorno sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi tre anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Appartamento in Via Crimea n. 26 al piano terra, avente una superficie di mq. 67 circa, corte di mq. 15 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in scadente stato, venduto al prezzo di €



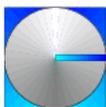
53.000,00# - atto Trascritto il 18.11.2021 al part. 14357;

- B) Appartamento in Piazza San Pietro e Paolo n. 37 al piano quarto, avente una superficie di mq. 51 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in medio stato, venduto al prezzo di € 48.000,00# - atto Trascritto il 23.6.2023 al part. 7815;
- C) Appartamento in Via Crimea n. 31 al piano terzo, avente una superficie di mq. 77 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 95.000,00# - atto Trascritto il 28.3.2024 al part. 3842.

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI del periodo interessato dalle compravendite reperite è stato possibile rilevare una stabilità dei prezzi;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 250,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 7.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 5.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano per gli edifici privi di ascensore, e di applicare un incremento di valore di pari percentuale per gli edifici dotati di ascensore.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in



quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 52
- Ripostiglio vano scale – mq. 1 (coeff. mercantile 25%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 52,25

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, detratte le spese per ripristini di legittimità precedentemente indicate, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 36.000,00 (diconsi Euro trentaseimila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 689,00 in relazione alla superficie commerciale di mq. 52,25.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

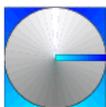
Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

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".

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

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di



moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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"

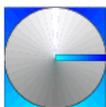
Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

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 in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non



può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0% (stabile)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,154%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,142%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,54%, al quale andranno sottratti € 4.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

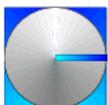
VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 40.000,00 \times (1 - 0,1254) - € 4.000,00 = € 30.983,90$$

ed in cifra tonda € 31.000,00

(diconsi Euro trentunomila/00).

Lorenzana, 22 gennaio 2025



ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegati:

- tabell d calcol valutazione;
- tabel a i calco d l deprezzamen o p r valo e a ba e d'asta;
- vis r e planimet ie catastali;
- Planime ria catas ale del 939 (s ato legittimo);
- documenta ione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®



TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 53.000,00			€ 48.000,00			€ 95.000,00		
DATA (variazione giornaliera)	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SERVIZI IGIENICI	€ 2.600,00	+	€ -	€ 2.600,00	+	€ -	€ 2.600,00	+	€ -
IMP.RISCALDAMENTO	€ 2.434,72	+	€ -	€ 1.812,71	+	€ -	€ 2.736,84	+	€ -
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 17.125,00	+	€ -	€ 12.750,00	-	-€ 12.750,00	€ 19.250,00	-	-€ 38.500,00
CLASSE ENERGETICA	€ 3.425,00	+	€ -	€ 2.550,00	+	€ -	€ -	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	-€ 795,00	-	-€ 795,00	-€ 720,00	+	€ 2.160,00	-€ 1.425,00	+	€ 2.850,00
PREZZO CORRETTO	€ 52.205,00			€ 37.410,00			€ 59.350,00		

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	68,50	51,00	77,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 762,12	€ 733,53	€ 770,78

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

5,08%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 733,53	€ 733,53	€ 733,53
SUP. RIP.EST.	€/mq.	€ 183,38	€ 183,38	€ 183,38
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 73,35	€ 73,35	€ 73,35
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 52.205,00			€ 37.410,00			€ 59.350,00		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 733,53	-	-€ 11.002,94	€ 733,53	+	€ 733,53	€ 733,53	-	-€ 18.338,24
SUP. RIP. EST.	€ 183,38	+	€ 183,38	€ 183,38	+	€ 183,38	€ 183,38	+	€ 183,38
SUP. GIARDINO	€ 73,35	-	-€ 1.100,29	€ 73,35	+	€ -	€ 73,35	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 40.285,15			€ 38.326,91			€ 41.195,15		
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	33,33%			33,33%			33,33%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 39.935,74
<i>Spese per due diligence</i>	€ 4.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 35.935,74
ed in cifra tonda	€ 36.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 52,25
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 689,00

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato se d < 10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	7,48%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	2,26%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	5,11%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	7,48%

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€	40.000,00	LOTTO Unico
Saggio Capitalizzazione Annuo		5,917% *	
Incidenza Area		25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variatione mercato	0,000%	6	€ -
Mancato guadagno	3,154%	3	€ 310,93
Mancato reddito **	4,142%	3	€ 406,54
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 298,63
Rischio assunto	10,000%		€ 4.000,00
	totale deprezzamenti		€ 5.016,10
	Ribasso		12,54%
Detrazioni per Spese e Oneri	€		4.000,00
Valore di mercato ridotto	€		30.983,90
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€		31.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOB.

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTT. MEDIO	5,92%	€ 1.450,00
	€	€ 7,15

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato settembre 2024\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

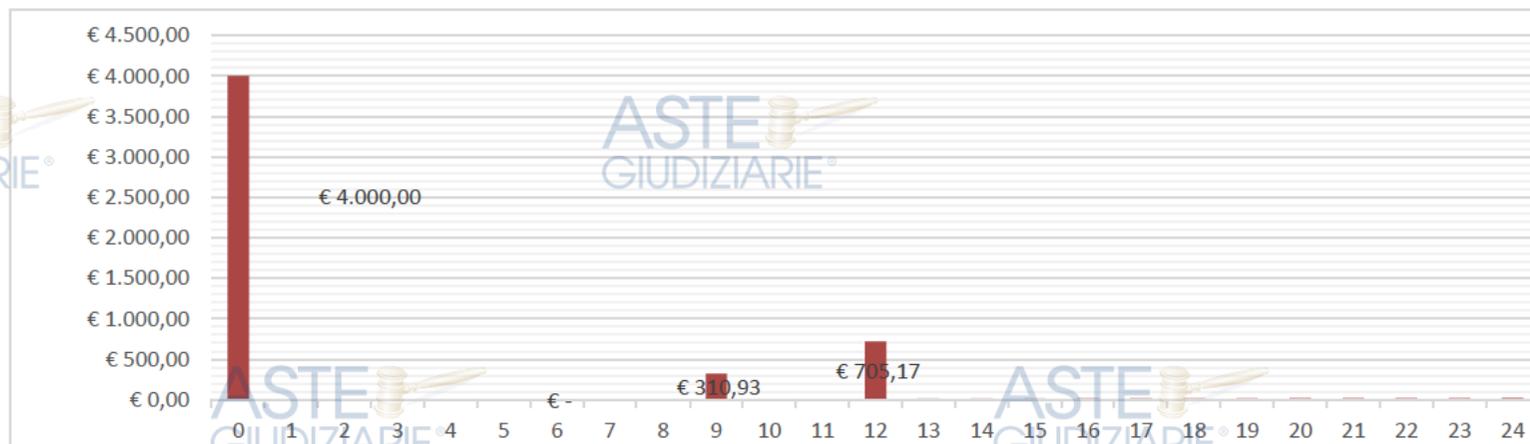
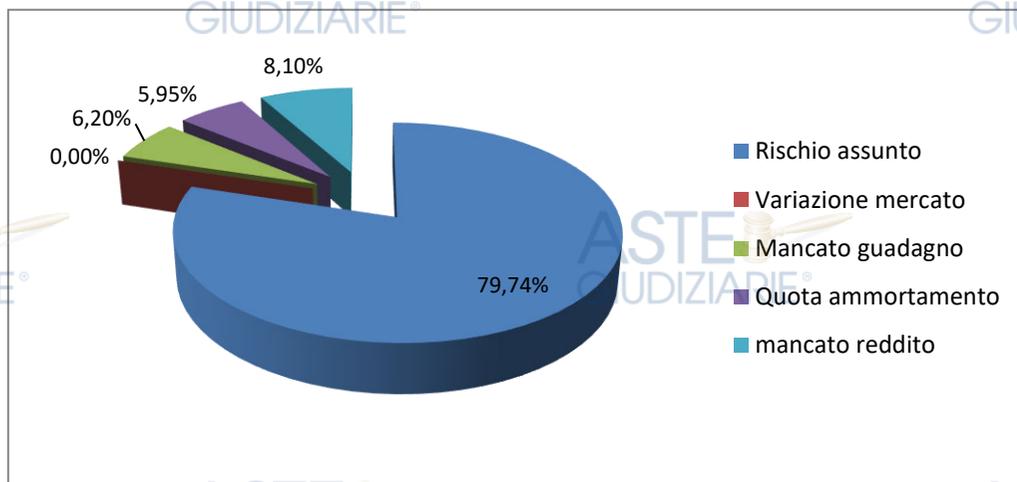


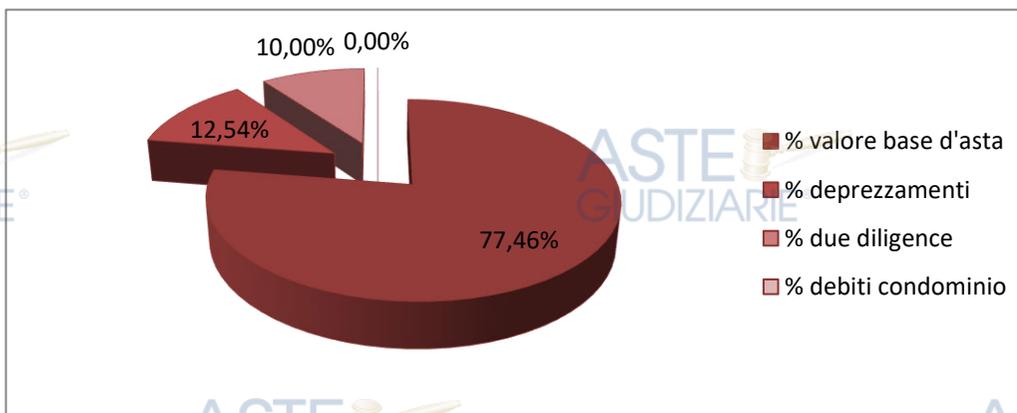
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	4.000,00
Variazione mercato	€	-
Mancato guadagno	€	310,93
Quota ammortamento	€	298,63
mancato reddito	€	406,54

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	40.000,00
valore deprezzamenti	€	5.016,10
# spese due diligence	€	4.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	30.983,90

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2024

Dati identificativi: Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25** Particella **138** Subalterno **601**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25** Particella **138**

Classamento:

Rendita: **Euro 162,68**

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **25** Particella **138** Subalterno **601**

Indirizzo: VIA CRIMEA n. 16 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **55 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **55 m²**

> Intestati catastali

> 1. AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO (CF 80015400494)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 22/11/2002

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **643** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 22/11/2002 al 14/11/2006

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **643** Subalterno **601**

VARIAZIONE del 22/11/2002 Pratica n. 163063 in atti dal 22/11/2002 ERRATA GRAFICA (n. 7457.1/2002)

 dal 14/11/2006 al 21/11/2006

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **138** Subalterno **601**

 **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/11/2006 Pratica n. LI0100873 in atti dal 14/11/2006 **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 26535.3/2006)

 dal 21/11/2006

Immobile attuale

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25** Particella **138** Subalterno **601**

 **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 21/11/2006 Pratica n. LI0104082 in atti dal 21/11/2006 **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 28505.2/2006)

> Indirizzo

 dall'impianto al 22/11/2002

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **643** Subalterno **4**

VIA CRIMEA n. 3 Piano 1

Partita: **5358**

 Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 22/11/2002 al 14/11/2006

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **643** Subalterno **601**

VIA CRIMEA n. 16 Piano 1

 **VARIAZIONE** del 22/11/2002 Pratica n. 163063 in atti dal 22/11/2002 **ERRATA GRAFICA** (n. 7457.1/2002)

 dal 14/11/2006 al 21/11/2006

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **138** Subalterno **601**

VIA CRIMEA n. 16 Piano 1

 **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/11/2006 Pratica n. LI0100873 in atti dal 14/11/2006 **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 26535.3/2006)

 dal 21/11/2006

Immobile attuale

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25** Particella **138** Subalterno **601**

VIA CRIMEA n. 16 Piano 1

 **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 21/11/2006 Pratica n. LI0104082 in atti dal 21/11/2006 **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 28505.2/2006)

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **643** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 276**

Categoria **A/5^{c)}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **5358**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 **dal 01/01/1992 al 22/11/2002**

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **643** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 133,25**

Rendita: **Lire 258.000**

Categoria **A/5^{c)}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **5358**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

 **dal 22/11/2002 al 14/11/2006**

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **643** Subalterno **601**

Rendita: **Euro 162,68**

Categoria **A/3^{d)}**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE del 22/11/2002 Pratica n. 163063 in atti dal 22/11/2002 ERRATA GRAFICA (n. 7457.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita validati

 **dal 14/11/2006 al 21/11/2006**

Immobile predecessore

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25B** Particella **138** Subalterno **601**

Rendita: **Euro 162,68**

Categoria **A/3^{d)}**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/11/2006 Pratica n. LI0100873 in atti dal 14/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 26535.3/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

 **dal 21/11/2006**

Immobile attuale

Comune di **LIVORNO (E625) (LI)**

Foglio **25** Particella **138** Subalterno **601**

Rendita: **Euro 162,68**

Categoria **A/3^{d)}**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. LI0104082 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 28505.2/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati