



**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



<b>Denominazione creditore 7</b>	
<b>sede</b>	
<b>codice fiscale*</b>	
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

## 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

<b>Cognome e nome</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			
<b>codice fiscale</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			
<b>Tipo diritto</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1/1	<b>Debitore</b> SI

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento...	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b> Scegliere

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento...	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b> SI

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento...	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b> SI

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento...	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b> SI

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento...	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b> SI

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento...	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b> SI

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				



<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento.	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b>	<b>SI</b>
---------------------	------------------------	--------------	--	-----------------	-----------

<b>Cognome e nome</b>					
<b>codice fiscale</b>					
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento.	<b>Quota</b>		<b>Debitore</b>	<b>SI</b>

### 3. CREDITORI SEQUESTANTI

<b>Denominazione creditore</b>					
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.				

<b>Denominazione creditore</b>					
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.				

<b>Denominazione creditore</b>					
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.				

<b>Denominazione creditore</b>					
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.				

### 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	<b>ATTO</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
29/05/1953	notaio	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	data	XXXXXX	repertorio	XXXXXX
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
17/03/1987	Ufficio	Livorno	data	XXXXXXXXXX	n. particolare	XXXXXX

Periodo	<b>ATTO</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
19/03/1987	notaio	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	data	XXXXXXXXXX	repertorio	XXXXXX
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
06/09/2022	Ufficio	Livorno	data	XXXXXXXXXX	n. particolare	XXXXXX

Periodo	<b>ATTO</b>	<b>ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI</b>				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
07/05/2022	notaio	Ufficiale Giudiziario	data	XXXXXXXXXX	repertorio	XXXXXX
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
16/05/2022	Ufficio	Livorno	data	XXXXXXXXXX	n. particolare	XXXXXX

Periodo	<b>ATTO</b>	Scegliere un elemento.				
---------	-------------	------------------------	--	--	--	--

dal	A favore di				
	notaio		data		repertorio
al	<b>TRASCRIZIONE</b>				
	Ufficio		data		n. particolare

Periodo	<b>ATTO</b> Scegliere un elemento.				
dal	A favore di				
	notaio		data		repertorio
al	<b>TRASCRIZIONE</b>				
	Ufficio		data		n. particolare

Periodo	<b>ATTO</b> Scegliere un elemento.				
dal	A favore di				
	notaio		data		repertorio
al	<b>TRASCRIZIONE</b>				
	Ufficio		data		n. particolare

Periodo	<b>ATTO</b> Scegliere un elemento.				
dal	A favore di				
	notaio		data		repertorio
al	<b>TRASCRIZIONE</b>				
	Ufficio		data		n. particolare

**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 Scegliere

**In caso positivo descrivere le difformità riscontrate**

-Realizzazione di locale spogliatoio/ripostiglio all'interno del vano con accesso da Via Bassa n.14/A.  
 -All'interno del vano retrostante a quello di cui al punto precedente, sono stati realizzati la cucina del ristorante, con un'apertura passa-vivande comunicante con la sala-tavoli, ed un piccolo nucleo costituito da due servizi igienici (in uno dei quali è stata aperta una piccola finestra sulla proprietà limitrofa) e da un anti-bagno.

## 6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative 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

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

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

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

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato NO

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

<b>Caratteristiche del titolo</b>	Scegliere un elemento.	
<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)</b>	<b>Data di Registrazione</b>	
	<b>Data scadenza</b>	
	<b>Data trascrizione (se ultranovennale)</b>	

Importo canone mensile iniziale

Il canone (se presente) è congruo

Scegliere

Il titolo è opponibile alla procedura

Scegliere

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Plena proprietà di locale ad uso commerciale posto in Livorno, Via Bassa n.16 e 14°, al piano terra, già adibito ad esercizio di ristorazione, composto da ingresso sala-tavoli, locale dispensa con spogliatoio-ripostiglio, n. 2 piccoli servizi igienici con antibagno, e locale cucina.

Al catasto fabbricati l'immobile è individuato al F.18, mapp. 180 sub. 2, Via Bassa n. 16, piano T, cat. C/1, Cl.5, consistenza mq. 68, Sup. catastale mq. 73, Rendita Catastale euro 1011,43 €, e al F.18, mapp. 180 sub. 1, Via Bassa n.2, piano T, cat. C/2, Cl.3, consistenza mq. 67, Sup. catastale mq. 67, Rendita Catastale euro 114,19 €.

CONFINI: Propr. xxxxxxxx parti comuni, propr. Lxxxxxxx, Via Bassa, propr. xxxxxxxxxxxx s.s.a.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	73.915,00 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	5.000,00 €.
Debiti condominiali	3.044,04 €.
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	Arrot. 66.000,00 €.

Prezzo base d'asta al lordo spese	65.006,49 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	5.000,00 €.
Debiti condominiali	3.044,04 €.
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	Arrot. 57.000,00 €.

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

Scegliere

Il sottoscritto **Geom. Paolo Gremigni**, con studio in Cecina (LI), P.zza Ivan Iori n.12, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 734, ed al n. 216 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premessi:

- di essere stato nominato quale esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del G.d.E. in data **12.11.2022** pervenuto in con Pec del **15.11.2022** (**all. n.01**);

-che in data **18.11.2022** il sottoscritto prestava giuramento tramite deposito telematico, come da Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico e Giuramento in pari data (**all. n.02**);

-che in data **01.12.2022** veniva esperito il sopralluogo di rito, alla presenza del sig. **XXXXXXXXXX**, fratello del soggetto esecutato, provvedendo ad effettuare le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico degli immobili oggetto della procedura; di detto sopralluogo veniva redatto Verbale, sottoscritto dagli intervenuti (**all. n.03**);

-che in data **17.01.2023**, si è effettuato accesso presso la Conservatoria RR.II. di Livorno, al fine di prendere visione dei titoli di acquisto degli immobili oggetto della procedura, e delle eventuali planimetrie ad essi allegati, senza però ottenere riscontri oggettivi di quanto oggetto di ricerca;

-che con Mail in data **30.01.2023** si è richiesto al Comune di Livorno l'elenco di eventuali Pratiche Edilizie o (e/o di Condoni Edilizi) relative agli immobili oggetto delle procedure depositate presso l'Ente medesimo (**all. n.04**);

-che è stata inoltrata richiesta per Pec all'Agenzia delle Entrate in data **31.01.2023**, al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'AdE ha risposto in merito con PEC in data **17.02.2023** (**all. n.05**);

-che sulla scorta di quanto comunicato dagli Uffici competenti del Comune di Livorno in risposta alla richiesta suddetta, si è depositata Richiesta di accesso agli atti, inoltrata alla medesima Amm.ne Comunale in data **07.03.2023** tramite Pec (**all. n.06**);

-che con mail in data **09.03.2023** il comune di Livorno ha trasmesso in formato digitale gli atti relativi all'unica pratica edilizia individuata presso l'archivio dell'ente;

-che in data **10.05.2023** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **13.05.2023** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **12.10.2023**;

-che in data **17/10/2023** si è inoltrata richiesta all'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Livorno, per prendere visione delle vecchie planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio precedentemente a quelle attualmente in atti (**all. n.07**);

-che in data **08.11.2023** si è effettuata la visura come sopra richiesta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Livorno;

-che in data **22.11.2023** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data 18.01.2024 veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al 02.05.2024;

-che in data 24.03.2024 il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data 19.04.2024 veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al 19.09.2024;

-che in data 14.05.2024 si è provveduto alla richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato XXXXXXXXXXXX presso il Comune di Livorno, e che in pari data l'ufficio anagrafe del medesimo Comune ne ha effettuato il rilascio (all. n.08);

-che con mail in data 10.04.2024 e 13.05.2024 si è richiesta presso l'ufficio Toponomastica del Comune di Livorno, la storia dei numeri civici del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di poter reperire l'abitabilità originale del fabbricato stesso, mail a cui l'ufficio a risposto rispettivamente in data 11.04.2024 e 14.05.2024 (all. n.09);

-che in data 14.05.2024, vista l'impossibilità di reperire i dati dell'abitabilità presso i servizi on-line del Comune, si effettuava richiesta mail di individuazione di abitabilità presso l'ufficio edilizi privata del Comune di Livorno (all. n.10);

-che in data 16.05.2024, l'ufficio rispondeva che la ricerca di Abitabilità sarebbe dovuta avvenire utilizzando esclusivamente il servizio on-line, ed allo stesso tempo elencava le relative pratiche edilizie riguardanti il fabbricato, fornendo i dati di un ulteriore pratica rispetto a quelle fornite, dietro apposita richiesta, in data 30.01.2023 (all. n.10);

-che sulla scorta di quanto comunicato dagli Uffici competenti del Comune di Livorno in risposta alla richiesta suddetta, si è deposita Richiesta di accesso agli atti, inoltrata alla medesima Amm.ne Comunale in data 17.05.2024 tramite Pec (all. n.11);

-che con mail in data 21.05.2024 il comune di Livorno ha trasmesso in formato digitale gli atti relativi alla predetta ulteriore Pratica Edilizia;

\*\*\*\*\* Considerato

che il quesito proposto è il seguente:

**“A) PROVEDA** *l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*

**1. *prima di ogni altra attività:***

*a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o imidonei e in particolare:*

a) *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*

b) *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero*

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa attemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

11. **Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti**

**B) REDIGA** quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguitati; 5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

**Q) INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

Dopo aver provveduto agli adempimenti dei punti da A.1 a A.10 del quesito, il sottoscritto procede come di seguito a redigere la presente relazione secondo il seguente sommario, rispondente ai punti da B.1 a B.6 e C del quesito medesimo:

## SOMMARIO

### A) ANALISI PRELIMINARE

#### A.1 – Inquadramento immobile oggetto di analisi

A.1.1 – Locale commerciale

A.1.2 – Locale magazzino

A.1.3 – Area comune e terreno agricolo

#### A.2 – Identificazione catastale e coerenza

A.2.1 – Locale commerciale

A.2.2 – Locale magazzino

A.2.3 – Regolarizzazione catastale

#### A.3 – Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 – Identificazione progettuale

A.3.2 – Verifica rispondenza edilizia

A.3.3 – Regolarizzazione edilizia

A.3.4 – Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili

#### A.4 – Gravami sulla proprietà

#### A.5 – Stato di possesso

#### A.6 – Vincoli di natura condominiale

#### A.7 – Disciplina fiscale del trasferimento

#### A.8 – Pendenze giudiziarie

#### A.9 – Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

## B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – Descrizione del bene

B.2 – Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.3 – Caratteristiche della zona di ubicazione

## C) STIMA DEL BENE

C.1 – Scelta della modalità di vendita in lotti

C.2 – Scelta del procedimento di stima

C.3 – Determinazione del valore di mercato

C.4 – Determinazione del prezzo base d'asta

C.5 – Esposizione del valore “worst case”

## CONCLUSIONI

\*\*\*\*\*

### A) ANALISI PRELIMINARE

#### A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

- Trattasi di porzioni immobiliari poste al piano terra del fabbricato posto in Livorno, Via Bassa, e precisamente:

##### A.1.1 Locale commerciale

- Locale ad uso commerciale con accesso dal civico 16 della via detta, di consistenza catastale pari a mq. 68, destinato a ristorante alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto;

##### -al catasto fabbricati:

-F.18, mapp. 180 sub. 2, Via Bassa n.16, piano T, cat. C/1, Cl.5, consistenza mq. 68, Sup. catastale mq. 73, Rendita Catastale euro 1011,43 €.

CONFINI : Propr. XXXXXXX, parti comuni, propr. XXXXXXXXXXX, stessa proprietà XXXXXXX G., Via Bassa, s.s.a.

##### **Titolarità :**

- XXXXXXXXXXX – Proprietario per 1/1. La quota indicata nell'atto di pignoramento “... le quote di proprietà e/o altri diritti di competenza...” corrisponde di fatto a quanto risultante dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

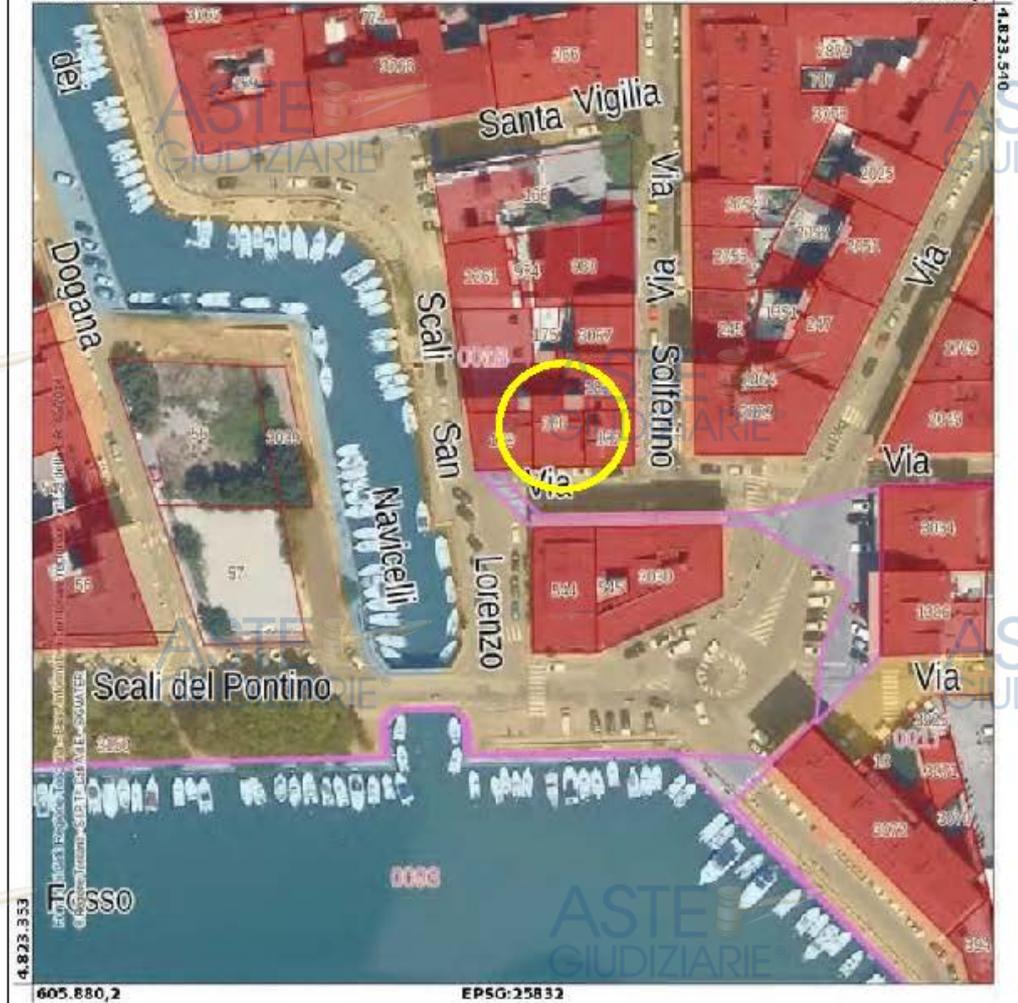
##### **Titolo provenienza :**

- Atto pubblico Notaio XXXXXXX in data XXXXXXX, registrato a Livorno XXXXXXX, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Livorno in data XXXXXXX gen., n. XXXXXX., a favore del sig. XXXXXXX, nato XXXXXXX, e contro i sigg. XXXXXXX, nato a XXXXXXX, XXXXXXX, nato XXXXXXX, XXXXXXX, nato a XXXXXXX, XXXXXXX, nato a XXXXXXX (all.12).

Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Scala 1 : 1.000

606.061,9



Sovrapposizione estratto catastale - ortofoto

**A.1.2 Locale magazzino.**

- Locale magazzino con accesso dal civico 14A della via detta, di consistenza catastale pari mq. 67, attualmente destinato a cucina, servizi e magazzino-dispensa di esercizio di ristorazione;

**-al catasto fabbricati:**

-F.18, mapp. 180 sub. 1, Via Bassa n.2, piano T, cat. C/2, Cl.3, consistenza mq. 67, Sup. catastale mq. 67, Rendita Catastale euro 114,19 €.

**CONFINI :** Propr. XXXXXXXXX, propr. XXXXXXXX, stessa proprietà XXXXXXX, parti comuni, Via Bassa, s.s.a **Titolarità :**

- XXXXXXXXX- Proprietario per 1/1. La quota indicata nell'atto di pignoramento "... le quote di proprietà e/o altri diritti di competenza..." corrisponde di fatto a quanto risultante dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

**Titolo provenienza :**

- Atto pubblico Notaio XXXXXXXXXXXX, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Livorno in data XXXXXXXXXXXX, a favore del sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX, e contro il sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX.

**A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.**

**A.2.1.-Locale commerciale Catasto**

**fabbricati:**

- F.18 Mapp. 180 sub.2 - Cat. C/1 - Cl. 5 - Consistenza mq. 68 – Superficie catastale mq. 73 - Rendita €. 1.011,43 - Via Bassa n.16, Piano P.T.

Gli attuali dati del Catasto Fabbricati derivano da:

-VARIAZIONE del 18/03/2016 Pratica LI0018269 in atti dal 18/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO;

-VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/11/2014 in atti del 24/11/2014 – Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e catasto fabbricati (n.5/2014). Deriva dal F. 17/A.

-VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/12/2004 – Pratica n. LI0116650 in atti dal 07/12/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (N.12018.2/2004), Deriva dal F. 17A – Mapp. 361 sub.2 (dati catastali riportati nell’atto di acquisto da parte dell’attuale proprietario esecutato). Coerenza soggettiva

L’unità immobiliare risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi visura all. n.13) al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX.

Coerenza oggettiva

La planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le del Territorio di Livorno (all. n.14), non corrisponde allo stato dei luoghi;

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(L. 46/1985 - ART. 10 - COMMA 1°)

Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Livorno Via Bassa n. 11 G.  
 Data: [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA: [redacted] PROT.: [redacted]	Comune di Livorno Ufficio di Via degli Arcispetti data Firmato di Livorno data 8/2/86 firma [redacted]

Ultima planimetria in atti.  
 Data presentazione: 14/07/1986 - Data: 29/11/2022 - n. T203015 - Richiedente: [redacted]  
 Totale schede: 1 - Forma di partecipazione: AA(597420) - Forma di stampa richiesta: AA(2138297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/11/2022 - Comune di LIVORNO (ME02) - Foglio 18 - Particella 180 - Su all'ordine 12 - ME02ARSA n. 2 Piano 7

*Sovrapposizione stato dei luoghi-plan. catastale F. 18 mapp. 180 sub. 1*

- L'unità immobiliare in questione è in realtà unita ed in comunicazione con l'altro immobile oggetto di pignoramento, di cui al successivo punto A.2.2.

- si renderà pertanto necessario, una volta portata a termine la sanatoria edilizia di cui di seguito, il deposito di una denuncia di variazione catastale e di nuova planimetria al Catasto Fabbricati, per fusione delle due porzioni immobiliari in questione.

**A.2.2- Locale magazzino**

**Catasto fabbricati:**

-F.18 Mapp. 180 sub.1 - Cat. C/2 - Cl. 3 - Consistenza mq. 67 – Superficie catastale mq. 67 - Rendita €. 114,19 - Via Bassa n.2, Piano P.T.

Gli attuali dati del Catasto Fabbricati derivano da:

-VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/11/2014 in atti del 24/11/2014 – Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e catasto fabbricati (n.5/2014). Deriva dal F. 17/A.

-VARIAZIONE DEL 14/10/2008 Pratica N. li0137773 in atti dal 14/10/2008 ESP. 134747/08 (N. 33359.1/2008).

-VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/12/2004 – Pratica n. LI0116650 in atti dal 07/12/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (N.12017.2/2004), Deriva dal F. 17A – Mapp. 361 sub.1

-VARIAZIONE del 01701/1992 Variazione del quadro tariffario

-VARIAZIONE de 14.07.1986 in atti dal 24/06/1998 DIV.DISTRIB. SP. INT. (n.4623A.1/1986). (dati catastali riportati nell'atto di acquisto da parte dell'attuale proprietario esecutato).

#### Coerenza soggettiva

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi visura **all. n.12**) al sig. **XXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXX**.

#### Coerenza oggettiva

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le del Territorio di Livorno (**all. n.15**), non corrisponde allo stato dei luoghi;

- L'unità immobiliare in questione è in realtà unita ed in comunicazione con l'altro immobile oggetto di pignoramento, di cui al precedente punto A.2.1, e come tale ha una destinazione d'uso di locale commerciale e non di locale di sgombero, trattandosi di fatto degli spazi di esercizio di ristorazione destinati a servizi igienici, cucina e magazzino-dispensa. Si segnala inoltre l'errata indicazione della toponomastica nella visura catastale e nel verbale di pignoramento, che riportano entrambi il n. civico 2 anziché il n. 14A rilevato dalla targhetta apposta in facciata, e verificato con l'Ufficio Toponomastica del Comune.

- si renderà pertanto necessario, una volta portata a termine la sanatoria edilizia di cui di seguito, il deposito di una denuncia di variazione catastale e di nuova planimetria al Catasto Fabbricati, per cambio della destinazione d'uso e fusione delle due porzioni immobiliari in questione, con aggiornamento della toponomastica.

Data presentazione: 12/11/1983 - Data: 29/11/2022 - n. 120/017 - Richiedente: CRMP/A5693GERRY  
 L. 50

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (in attuazione della legge n. 46 del 28/2/1983)

Piano catastale dell'immobile situato nel Comune di **LIVORNO** Via **BARSA 4°35**  
 Dime: [REDACTED] Proprietari di 1/4 casale  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di **LIVORNO**

Unità catastale da accorpere, mantenendo la destinazione commerciale (cat. C/1), sit. F. 18 mapp. 180 sub. 1.

**V83**  
**469A**

COMPARTI RISERVATI PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Computo del **GEOMETRA** [REDACTED]  
 firmato all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **LIVORNO**  
 data **17 - OTTOBRE 1983**  
 Firmato: **[Signature]**

Ultima planimetria in atto.  
 Data presentazione: 12/11/1983 - Data: 29/11/2022 - n. 120/017 - Richiedente: CRMP/A5693GERRY  
 Totale schede: 1 - Formulario acquisizione: A52974(20) - Formulario stampa richiesta: A42105297

Causale: Fabbricati - Situazione al 29/11/2022 - Comune di LIVORNO (Livorno) - Foglio 18 - Particella 180 - Subalterno 2 - VIA BARSAN. 10 Piano 1

*Sovrapposizione stato dei luoghi-plan. catastale F. 18 mapp. 180 sub. 2*

### A.2. 3-Regolarizzazione catastale

Per le suddette operazioni di regolarizzazione catastale (Deposito Denuncia DOCFA per cambio d'uso da magazzino a locale commerciale e diversa distribuzione degli spazi interni del F. 18 mapp. 180 sub.1, e fusione con il F.18 mapp. 180 sub.2, già cat. C/1), dovranno essere corrisposte le competenze professionali al/ai tecnico/tecnici incaricato/i per il deposito della relativa pratica, nonché le pertinenti spese vive; l'importo non al momento quantificabile con esattezza in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali, ma si ritiene possa essere contenuto in

ammontare omnicomprensivo di €. 750,00, (euro cinquemila/00), somma della quale lo scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

### **A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**

#### **A.3.1 Identificazione progettuale**

A seguito delle richieste effettuate, come già relazionato, all'Ufficio Tecnico - Edilizia privata del comune di Livorno, e delle conseguenti ricerche, si è reperita, relativamente alle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, una sola Pratica Edilizia, la n. 67994-1956; l'ulteriore Pratica P.E. 1950-55936 (**All.16**), segnalata dal comune nel mese di maggio 2024 si è poi rivelata essere riferita alla ricostruzione, per danni di guerra, del piano primo dell'avancorpo del fabbricato comprendente, al piano terra, parte della sala pranzo.

Non si è reperito nell'archivio delle pratiche del Comune di Livorno, alcun certificato di abitabilità relativo al fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento.

- **P.E. 67994-1956 - (All.17)** Progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 26.09.1956 – Delibera 72274 del 08/10/1956) per modifiche prospettiche all'immobile in Via Bassa n.16, oggi individuato al catasto Fabbricati al F.18 mapp. 180 sub.2 (in particolare trattasi dell'apertura di una porta di accesso diretta dalla via Bassa). Si segnala che nel grafico allegato alla pratica edilizia, i locali riconducibili alle due porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, risultano già effettivamente in comunicazione diretta tra loro, e di fatto riconducibili ad una sola unità edilizia.

#### **A.3.2 Rispondenza edilizia**

Nell'unica pratica rilevata presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Livorno relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, messa a disposizione dalla medesima amministrazione (Prat. ed. 67994-1956), entrambe le unità catastali, se pur anche in data antecedente il deposito della pratica edilizia stessa censite separatamente e con diverse categorie catastali, risultano graficamente rappresentate come comunicanti tra loro, e trattate quindi, dal punto vista urbanistico-edilizio, come unica porzione immobiliare.

In particolare si ritiene che l'unità catastale individuata attualmente con categoria C/2 – Magazzino, abbia in realtà una destinazione d'uso, dal punto di vista urbanistico-edilizio, commerciale, in quanto appunto rappresentata nella predetta Pratica edilizia già comunicante ed unita di fatto all'altra unità catastale, individuata negli atti dell'AdE-Territorio di Livorno con categoria C/1 (commerciale), già da "...data imprecisata Fondo-Vini...", antecedentemente al 16.12.1954, come si rileva dall'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno (**all.09**).

Ad avvalorare questo dato di fatto si nota inoltre che nell'atto di acquisto di detta porzione da parte dell'esecutato sig. XXXX (atto Notaio XXXXXXXXXXXX, si legge "...fondo commerciale ad uso magazzino...", a testimoniare appunto la categoria

funzionale principale; l'uso di parte del fondo quale area destinata a magazzino sta a significare che in quell'area non vengono svolte attività effettive correlate alla "vendita" (tanto che anche al momento del sopralluogo eseguito dal sottoscritto detta area non veniva utilizzata quale area di somministrazione, ma solo come dispensa-deposito), bensì attività ad essa connesse, quale è quella di dispensa e area di disimpegno.

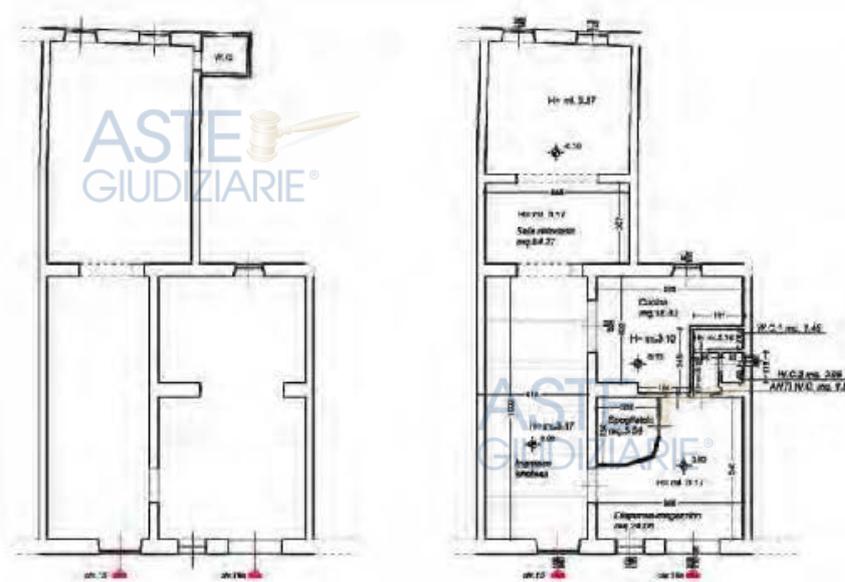
L'altra parte del medesimo locale poi, è già evidentemente parte integrante dell'attività commerciale, adibita in parte a cucina, ed in parte a servizi-igienici.

Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e lo stato di progetto rappresentato nella suddetta pratica edilizia, assunto come sopra esposto che l'effettiva consistenza delle porzioni immobiliari risultanti dal pignoramento sia quella di un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso **commerciale**, si desume la presenza di alcune difformità presenti all'interno dei locali facenti parte dell'unità immobiliare individuata oggi al Catasto Fabbricati al F. 18 mapp. 180 sub.1, costituita da due locali separati da un setto murario portante, uno prospiciente la Via Bassa e l'altro immediatamente retrostante, evidenziate graficamente dal sottoscritto in apposito elaborato grafico (All.18), e comunque riassumibili come segue:

- All'interno del primo vano per chi acceda direttamente dal civico 14A della Via suddetta, è stato disposto un piccolo locale spogliatoio-guardaroba, realizzato con pannellature in legno semplicemente appoggiate a terra sul pavimento esistente, e fissate alle pareti verticali murarie del vano stesso; il tutto quindi con elementi di facile rimozione.

All'interno del vano retrostante sono stati realizzati la cucina del ristorante, con un'apertura passa-vivande comunicante con la sala-tavoli, ed un piccolo nucleo costituito da due servizi igienici e da un antibagno; questi ultimi, così come la destinazione di "cucina" nel locale del ristorante adibito a tale funzione, sono stati rappresentati nella planimetria catastale depositata all'AdE - Ufficio del Territorio di Livorno in data 14.07.1986, mentre non figuravano nella planimetria catastale fino ad allora in atti, come si evince dalla Planimetria Storica richiesta dal sottoscritto allo stesso Ufficio (All. 19)

-



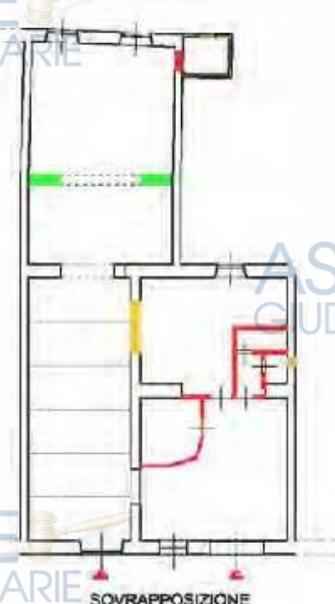
STATO LEGITTIMO  
 come da Pratl. ed. 1958-87944

STATO ATTUALE



LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- ERRORE GRAFICO (non rappresentati nello stato legittimo per probabile errore grafico)



SOVRAPPOSIZIONE

*Sovrapposizione tra rilievo dello stato dei luoghi e stato legittimo urbanistico-edilizio*



- Nel disegno allegato alla Pratica Edilizia P.E. 67994-1956 non risultano rappresentati il setto murario e l'apertura centrale che dividono in due parti la zona nord della sala ristorante; data la natura strutturale/portante e le dimensioni in sezione (larghezza cm.34) del setto murario, si ritiene che detta omessa rappresentazione sia riconducibile ad un mero errore grafico, giacchè il muro è correttamente riportato nella planimetria catastale depositata dal 1986 agli atti del catasto dei Fabbricati.
- Nel medesimo grafico allegato alla Pratica Edilizia P.E. 67994-1956 è rappresentato un piccolo w.c. con accesso dall'angolo nord-est della sala pranzo (facente parte del locale individuato al F. 18 mapp. 180 sub.2), e pertanto insistente sulla particella 181 del F.18, già particella 366 del F. 17/A; tale piccolo manufatto, peraltro oggi completamente demolito, non risulta compreso tra i beni acquistati dall'esecutato con l'atto Notaio M.Cavallini in data 26.10.1983, rep. 1832 registrato a Livorno il 07.11.1983 al n. 2432, né tanto meno con l'atto Notaio G. Castelli in data 18.03.1987, rep. 5634.
- Nella documentazione messa disposizione dall'Amministrazione comunale di Livorno non si sono reperiti atti che possano ricondurre alla data di realizzazione dei lavori sopra descritti; tuttavia, tenendo conto della data di inizio attività dell'esercizio di ristorazione, risalente al 1977 come desumibile dalla Visura acquisita presso la competente Camera di Commercio (**All. 20**), dalla data dell'avvenuto cambiamento nella numerazione civica 16 e 14A di Via Bassa nei registri toponomastici del Comune "... TRATTORIA dal 1981..." (**All. 09**), e in ultimo, come già detto, del deposito della presentazione della nuova planimetria di Variazione catastale relativa al f. 47 mapp. 180 sub.1, avvenuta nel 1986, si ritiene che detti lavori siano stati eseguiti sicuramente in data anteriore al 1986, e probabilmente nel periodo compreso tra il 1977 e il 1981.

#### **A.3.3 - Regolarizzazione edilizia**

Si ritiene che le difformità sopra evidenziate siano comunque sanabili ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R.T. 65/2014, mediante deposito di CILA "*tardiva*" per opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136, comma 2 lett. a), ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a €. 1000,00 (euro mille/00).

Per le suddette operazioni dovranno essere corrisposte inoltre le competenze professionali dovute al/ai tecnico/tecnici incaricato/i per il deposito delle pratiche comunali, nonché le pertinenti spese vive, non al momento quantificabili in dipendenza della liberalizzazione delle tariffe professionali. E' comunque ipotizzabile un importo minimo omnicomprensivo di €. 4.250,00 (euro quattromiladuecentocinquanta/00), somma del quale lo scrivente dovrà tener conto nella futura stima.

#### **A.3.4 - Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili**

### **Piano strutturale vigente**

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento è individuata nel Piano Strutturale di Livorno, approvato con Del. C.C. n. 75 del 07.04.2019, all'interno del "Territorio urbanizzato" (Art.12 delle NTA del Piano Strutturale), nel "Territorio urbano" (art. 21 delle NTA) e quindi nell' "Ambito insediativo" (art. 25 delle NTA), all'interno della perimetrazione dei "Centri e nuclei storici"; è inoltre inserito nell'U.T.O.E. 2 "Borghi-Spianate" (art. 29 delle NT) (all.21).

### **Regolamento urbanistico vigente**

Nel Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 19 del 25.01.1999, il medesimo fabbricato è individuato nell'Area Normativa "Aree centrali di impianto storico", normata dall'art. 11 delle N.T.A., classificato nei Gruppi di Edifici tra quelli definiti "Edifici con valore di immagine storico-ambientale" di cui all'art. 7 delle N.T.A. (all.22).

Il fabbricato non ricade in aree soggetti ai vincoli di cui agli art. 136 e 142 del Codice del Paesaggio (D.Lgs. 42/04).

### **Piano strutturale adottato**

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento è individuata nel Piano Strutturale di Livorno, adottato con Del. C.C. n. 159 del 13.07.2023, all'interno del "Territorio urbanizzato" (Art.9 della Disciplina di Piano), nella Parte di Città "2-Borghi-Spianate" (Art. 12 della Disciplina di Piano), e nell'UTOE "2-Città storica e consolidata", (art. 18 della Disciplina di Piano) (all.23).

### **Piano operativo Comunale adottato**

Nel Piano Operativo Comunale adottato con Del. C.C. n. 160 del 14.07.2023, il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è individuato in area all'interno del Territorio Urbanizzato, nel tessuto TS6 "Isolati chiusi o semichiusi" di cui all'art. 104 dell N.T.A., facente parte dell'Edificato Storico o Storicizzato, nell'UTOE 2 della "Città storica consolidata" (all.24).

L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, non è soggetto ad alcun vincolo sovraordinato, né si è rilevata la presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Non si è rilevata l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

#### **A.5. Stato di possesso**

Alla data del primo sopralluogo, eseguito dal sottoscritto in data 21.01.2022, come da verbale già richiamato, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal proprietario esecutato, titolare dell'attività di ristorazione in essi esercitata.

E' stata inoltrata richiesta per Pec in data 31.01.2023 (Prot. 7488 del 31.03.2023), al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato relativamente alle unità immobiliare in oggetto, in data anteriori al pignoramento; l'AdE ha risposto in maniera negativa con Pec in data 30.09.2020 (all. n.05). Non esistono pertanto titoli opponibili alla procedura.

#### A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano far parte di Condominio il cui Amministratore sig. XXXXXX, con Studio in XXXXXXXXXX, dietro richiesta del sottoscritto in data 30.05.2024, ha rilasciato apposita dichiarazione in data 01.06.2024 (all.25) da cui risulta:

- Che l'esecutato non è in regola con il pagamento delle quote condominiali per un ammontare alla data del 01.06.2024, di €. 3408,16 (oltre spese legali da quantificare per Decreto Ingiuntivo).
- Che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è dotato di Regolamento Condominiale, e che agli immobili stessi afferiscono millesimi, 178,726.
- Che la predetta quota insoluta di €. 3408,16 si compone di €. 364,12 per quote ordinarie al 01.06.2022, €. 1312,42 per quote ordinarie dal 01.07.2022 al 01.06.2024, ed €. 1731,62 per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti tra agosto e settembre 2023. Il debito complessivo degli ultimi due anni ammonta pertanto ad €. 3044,04.

#### A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di immobili ad uso non abitativo in proprietà di soggetto privato persona fisica, il trasferimento avviene in regime di applicazione di imposta di registro.

#### A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano ad oggi pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile, risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE (già Conservatoria RR.II.). A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

#### Beni di proprietà :

-XXXXXXXXXX, proprietario per 1/1

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pisa – Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e fino alla data del 01.03.2024, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano:

\*\*\*\*\*

**TRASCRIZIONI 1) Reg. Gen. n° 10259 Reg. Part. n° 7672 del 19.11.1983**  
(Conservatoria RR.II. Livorno)

(All.n.26) - Atto pubblico Notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX, registrato a Livorno in data XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a

XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, XXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Beni immobili** <sup>(1)</sup> :

**Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):**

F.17A, P.III 361 sub. 2, mq. 41, con consistenza e rendita derivanti dalla Denuncia di Variazione depositata in data 07.10.1983, prot. n. 4669.

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 18, mapp. 180 sub. 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza mq.68, Superficie Catastale Totale mq. 73, R.C. €. 1.011,43.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

\*\*\*\*\*

(Conservatoria RR.II. Livorno)

**2) Reg. Gen. n° 3530 Reg. Part. n° 2314 del 19.03.1987**

(All.n.27) - Atto pubblico Notaio XXXXXXX in data XXXXXXXX, contro XXXXX, nato a XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Beni immobili** <sup>(1)</sup> :

**Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):**

F.17A, P.III 361 sub. 1, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 55 R.C. €. 610, con consistenza e rendita derivanti dalla Denuncia di Variazione depositata in data 14.07.1986, prot. n. 4623/A.

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 18, mapp. 180 sub. 1, cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq.67, Superficie Catastale Totale mq. 67, R.C. €. 114,19.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

\*\*\*\*\*

(Conservatoria RR.II. Livorno)

**3) Reg. Gen. n° 16140 Reg. Part. n° 11461 del 07.09.2022**

(All.n.28) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 04.07.2022, rep. 2462, a favore di XXXXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.

**Beni immobili :**

**Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):**

F.18, mapp.180 sub.1;

F.18, mapp.180 sub.2;

(1) Si precisa che i dati dei beni immobili sopra indicati sono coerenti con quelli oggi risultanti dalla banca dati catastale.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

\*\*\*\*\*

**ISCRIZIONI**

(Conservatoria RR.II. Livorno)

**1) Reg. Gen. n° 22967 Reg. Part. n° 5698 del 24/12/2008**

(All.n.29) Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo Notaio XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX, c.f.XXXXXXXXXX.

**Beni immobili** <sup>(1)</sup> :

**Catasto Fabbicati (Comune di Livorno):**

F.17A, mapp.180 sub.1;

F.17A, mapp.180 sub.2;

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbicati al F. 18, mapp. 180 sub. 1, cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq.67, Superficie Catastale Totale mq. 67, R.C. €. 114,19. e al F. 18, mapp. 180 sub. 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza mq.68, Superficie Catastale Totale mq. 73, R.C. €. 1.011,43.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

\*\*\*\*\*

(Conservatoria RR.II. Volterra)

**2) Reg. Gen. n° 9314 Reg. Part. n°1582 del 25/05/2022**

(All.n.30) Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo - Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione del 24.05.2022, rep. XXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX contro XXXXXXXX, c.f.XXXXXXXXXX.

**Beni immobili** <sup>(1)</sup> :

**Catasto Fabbicati (Comune di Livorno):**

F.18, mapp.180 sub.1;

F.18, mapp.180 sub.2;

F.17, mapp. 492 sub. 17 (Immobile non compreso nel pignoramento);

(1) Si precisa che i dati dei beni immobili sopra indicati con i n. 1 e 2 sono coerenti con quelli oggi risultanti dalla banca dati catastale.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

**B) DESCRIZIONE GENERALE**

**B.1. Descrizione del bene**

Trattasi di locali posti al piano terra di edificio di remota costruzione, disposto su cinque piani, il tutto posto in Livorno, Via Bassa m. 16 e 14A.

Il fabbricato in questione, con pianta rettangolare, si presenta con il fronte principale rivolto a sud direttamente prospiciente la predetta Via pubblica, i fronti est ed ovest a contatto con il sistema di fabbricati contigui disposti lungo la medesima Via Bassa, ed il lato nord libero, con affaccio su una corte/chiostra interna di pertinenza di altra costruzione.

La struttura portante è in muratura, con solai misti in legno e laterizio, e copertura di tipo a capanna a due falde inclinate contrapposte, coperte con tegole "marsigliesi" in laterizio. Il piano terra è posto allo stesso livello del marciapiede della Via pubblica. Le facciate esterne sono intonacate con finitura "civile" e tinteggiate con colore chiaro; quella principale con affaccio sulla Via Bassa presenta la parte inferiore, a contatto con il marciapiede (per un'altezza di circa ml. 1,40) rifinita con intonaco tipo "granatino"

colore grigio; le aperture sono tutte riquadrate con cornici in cemento grigio poste in rilievo rispetto al paramento murario principale, e sono munite di inferriate al P.T. e di persiane alla fiorentina in legno, colore verde, ai piani soprastanti.



*Ingresso da Via Bassa 16*

Complessivamente la costruzione e le facciate si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, con soltanto alcune piccole parti sul lato est della facciata principale, ai piani superiori, nelle quali la tinteggiatura ha subito fenomeni di deterioramento e distacco dal supporto intonacato.

Nei locali oggetto della procedura, ad uso commerciale, alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto era in esercizio un'attività di ristorazione, presente da numerosi anni ma che alla data odierna risulta di fatto cessata.

L'ingresso al ristorante avviene dalla Via Bassa n. 16, tramite una porta in legno e vetri a due ante con inferriata esterna di protezione, con accesso al locale principale nel quale sono disposti una prima zona con banco bar/degustazione vini, (dimensioni di circa 10 ml. di lunghezza per ml. 4,15 di larghezza), e la parte retrostante, separata dalla prima da un'ampia apertura con arco in mattoni faccia vista, con la sala ristorante vera e propria (dimensioni di circa ml.8,40 di lunghezza per ml. 5,40 larghezza) attrezzata con circa 10 tavoli per un n. complessivo di 30-35 posti/tavola.





*Area ingresso banco bar/degustazione vini*

Tra la zona di ingresso al locale-bar e l'arco di accesso alla sala, mediante l'interposizione di un armadio con quanto necessario all'apparecchiatura dei tavoli, è stato separato un piccolo spazio sul quale si affaccia un'apertura passa-vivande in comunicazione con l'adiacente cucina.



*Sala tavoli (ristorazione)*

La sala-tavoli è dotata di due finestre con affaccio sulla chiostra/cortile sul retro del fabbricato, con infissi in legno e vetri ed inferriate esterne; una parte del pavimento di questa zona, dimensioni circa ml. 3,00 x 2,45, è rialzata di circa 50 cm a formare una sorta di pedana, indicata nella planimetria catastale depositata in atti come punto di accesso ad una cantina sottostante. In realtà, se pur menzionata anche nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato, nel 1983, oggi la cantina non è più accessibile, né di fatto recuperabile, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal fratello dell'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX.



Nella zona bar di ingresso al locale il pavimento è realizzato con piastrelle in graniglia di cemento con tonalità tendenti al rosso/amaranto e bianco, mentre nella sala-tavoli è in piastrelle di monocottura colore terra di siena, formato cm. 25 x 25; il soffitto della zona ingresso è a vista con travi e travicelli in legno verniciati colore marrone e mezzane in cotto, mentre nella sala è presente un controsoffitto in materiale leggero colore marrone scuro.

Dalla zona bar si accede, attraverso una larga apertura di comunicazione priva di infisso posta sul lato destro per chi entri dalla via pubblica, ad un primo vano destinato a



deposito/dispensa, di dimensioni complessive pari a ml. 5,55 di lunghezza per ml. 5,40

#### *Locale deposito-dispensa*

di larghezza, in un angolo del quale è stato separato un ulteriore piccolo locale ad uso spogliatoio-guardaroba, mediante il posizionamento di pannellature in legno semplicemente appoggiate a terra e fissate alle murature verticali che delimitano il vano stesso.

Il deposito ha accesso diretto anche dalla Via Bassa, n. civico 14A, mediante una ampia apertura con infisso apribile a doppia anta in profili di alluminio anodizzato e vetri,

protezione da saracinesca metallica esterna; sullo stesso lato, nello spazio posto tra la predetta apertura e la parete di separazione con la zona bar, è posta una finestra con apertura a due ante, munita di infisso in legno e con inferriata esterna sul lato strada. Il pavimento è in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20, colore chiaro, mentre il soffitto si presenta con travi e travicelli in legno e mezzane in cotto, il tutto verniciato con pittura colore bianco.

Dal lato di questo vano opposto alla via pubblica, attraverso due distinte aperture tra loro affiancate, si può accedere dalla porta di destra, per chi vi si ponga di fronte con spalle alla via pubblica, ad un piccolo nucleo servizi, costituito da un antibagno



*Ingressi a cucina e servizi*

(dimensioni circa 1,50 ml. di lunghezza per 1,00 ml. di larghezza) con lavabo, sul quale si affacciano a loro volta un piccolo w.c. sul lato destro, dimensioni ml. 1,15 x 0,85, ed un w.c. con doccia sul lato opposto a quello di ingresso, dimensioni ml. 1,90 x 0,75 (i tre piccoli locali hanno un'altezza di ml. 2,10, sono pavimentati con mattonelle in monocottura colore scuro, e rivestiti con mattonelle in ceramica cm. 15x15, colore chiaro fino ad un'altezza di ml. 1,95; dalla porta a sinistra si accede invece alla cucina del ristorante, collegata con un passa-vivande alla zona interposta tra la sala ristorante e la zona bar di ingresso al locale.

La cucina, con pianta a forma di "L" ha dimensioni massime di ml. 5,55 x ml. 4,05, è dotata di una finestra con affaccio sulla chiostra/cortile prospiciente il lato del fabbricato opposto alla via Bassa, con infisso in legno e vetri all'interno, e rete antiinsetti e inferriata all'esterno.

Il pavimento della cucina è in mattonelle di gres cm. 10 x 20, colore oca-marrone, mentre il rivestimento, di altezza variabile da ml. 1,80 a 2,85, ml., è in mattonelle di ceramica cm. 15 x 15 colore chiaro, dello stesso tipo e disegno di quelle usate per il rivestimento dei w.c. e antibagno.

Tutte le porte interne sono in legno, verniciate di bianco quelle dei due w.c., trattate con mordente color castagno quelle di accesso al blocco servizi stesso e alla cucina.



*Cucina*

Le pareti interne di tutti i locali, al netto dei rivestimenti di servizi igienici e cucina, sono intonacate con rifinitura "civile" e tinteggiate con pitture di colore bianco; sulle pareti della sala-tavoli, e nel locale deposito-dispensa, nella parte inferiore e per un'altezza di circa cm.150 dal pavimento, sono state applicate pannellature in legno a doghe verticali, colore scuro, quale rivestimento a vista.

L'approvvigionamento idrico del locale è garantito dall'allaccio al civico acquedotto, mentre gli scarichi dei reflui sono convogliati nella rete fognaria pubblica.



### Servizi igienici

Tutti gli impianti tecnologici, idrico-scarico ed elettrico, risultano regolarmente funzionanti. Il riscaldamento/raffreddamento dei locali è garantito da pompe di calore di tipo invertibile, con split all'interno ed unità esterne.

Le condizioni di manutenzione generali dell'immobile in questione sono da definirsi piuttosto scarse, anche in relazione all'attività di ristorazione svolta nel locale stesso.

Fermo restando che in sede di sopralluogo non si sono riscontrati fenomeni di dissesto, fessurazioni, o segni di cedimento tali da compromettere il comportamento statico delle strutture del fabbricato, si riscontra un generale scadimento dell'intero immobile, a partire dal tipo di rifiniture presenti e dalla qualità degli stessi, con pavimentazioni di vecchio tipo, di diverso formato, e colore in ogni zona del locale, con infissi ormai datati e privi di qualsiasi manutenzione, con i servizi igienici anch'essi di vecchia realizzazione e dimensionalmente non adeguati agli standard minimi per questo tipo di attività.

L'immobile sopra descritto, meglio individuato nella planimetria-elaborato grafico già menzionata (**all. n.18**) e raffigurato nella documentazione fotografica (**all. n.31**) ha una superficie lorda, commerciale, pari a mq. 167,87.

La somma delle superfici utili dei singoli vani che costituiscono l'immobile, è invece pari a mq. 136,60, come risulta dalla seguente tabella :

COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI	mq.
Ingresso - bar - Sala ristorante	84,27
Deposito-Dispensa	24,06
Spogliatoio-Guardaroba	5,54
Antibagno	1,50
w.c. 1	1,45
w.c. 2	0,95
Cucina	18,83
Totali	136,60

#### B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi paragrafo B.1.

#### B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile oggetto di stima è posto nella zona nord dell'abitato della città di Livorno, immediatamente ad est del quartiere "Venezia Nuova" e della Fortezza Nuova, l'antico "Baluardo di San Francesco" della città pentagonale progettata da Bernardo Buontalenti che in origine inglobava anche il "Baluardo di Santa Barbera", fino a quando non fu in parte smantellata per far posto al secondo accrescimento del quartiere della Venezia Nuova. La struttura faceva parte del sistema difensivo posto a nord-est della città,

rappresentato dal simmetrico Forte San Pietro d'Alcantara e dal Rivellino di San Marco, posto tra le due fortificazioni (Fortezza nuova e Fortezza vecchia), ove si apriva l'antica porta San Marco (piazza dei Domenicani).

L'impianto urbanistico è caratterizzato dal tracciato del canale dei Navicelli e del Fosso Reale che segnano in parte il limite occidentale della città di fondazione, dal quale si diramano le radiali che si dirigono verso il cimitero (via San Marco), Pisa (via Garibaldi), la stazione centrale (via De Larderel, tratto urbano di via degli Acquedotti, oggi viale Carducci), i centri suburbani, le fortificazioni esterne, la campagna e i Monti livornesi (via Mentana, primo tratto della via di Salviano, via S. Carlo, Borgo Cappuccini ed altre radiali minori), e dal circuito stradale aderente alla linea degli spalti (ovvero le mura che proteggevano il Fosso Reale sul lato esterno alla città) e dagli interventi di raccordo, stradali ed urbanistici, tra questa parte di città e la città di fondazione realizzati nei primi decenni dell'Ottocento (Piazza del Voltone, ora della Repubblica, aree a sud del fosso Reale, lungo l'asse Piazza Cavour- via Ricasoli) secondo i piani del Cambrai-Digny e del Bettarini (all.32).

Tale parte di città è stata edificata prevalentemente a partire dalla fine del XVIII secolo, a seguito del venir meno delle servitù militari che fino ad allora ne avevano impedito l'edificazione ricalcando il tracciato della vecchia linea di difesa della città.

Essa è quella in cui è maggiormente conservata l'immagine sette-ottocentesca sia degli edifici sia dello spazio pubblico, in riferimento alla maglia stradale, alla conformazione degli isolati, spesso caratterizzati da grandi spazi interni non edificati, alle piazze, alla distribuzione degli edifici aventi rilevanza urbana; non è stata interessata né nel '900 né in età contemporanea da interventi significativi di ristrutturazione urbanistica. L'edificazione lungo le strade radiali e quelle corrispondenti alla linea degli spalti è inoltre caratterizzata da edifici costruiti a filo strada, di altezze generalmente uniformi.

### C) STIMA DEL BENE

#### C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Esaminati gli atti della procedura e presa visione dell'immobile nonché della situazione urbanistico-edilizia, compendio immobiliare in oggetto, si ritiene di procedere alla stima considerando un unico Lotto per entrambe le unità immobiliari catastali oggetto di pignoramento; come già illustrato nell'esposizione della presente perizia, l'immobile oggetto della procedura, pur essendo censito al Catasto Fabbricati in due diverse unità immobiliari, peraltro con diversa destinazione e categoria catastale (locale ad uso commerciale cat. C/1 e magazzino/deposito cat. C/2), si presenta come un'unica entità, sia dal punto di vista della destinazione d'uso, commerciale – esercizio di ristorazione, sia da quello compositivo-distributivo, in quanto le due unità catastali sono tra loro comunicanti e funzionalmente collegate.

Per tali motivi, oltre a quelli connessi alle eventuali operazioni tecniche di sanatoria edilizia e di frazionamento per rendere le due unità di fatto indipendenti, con

l'impossibilità di poter rinnovare l'esercizio di ristorazione (per effettivi motivi di spazio/superficie) che se pur oggi chiuso è stato per molti anni presente e conosciuto nella sua attuale localizzazione, si ritiene senza dubbio più vantaggiosa per la procedura l'alienazione in un unico lotto dell'intero compendio.

### C.2. Scelta del procedimento di stima

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni, determinando il loro più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing. L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico - amministrativa che edile. Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il

mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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 (qualitative e quantitative).

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti gli immobili, che trova possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili.

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; per gli immobili di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico): è il metodo del “costo di ricostruzione deprezzato” (o *Cost Approach*).

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, 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.

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

Il procedimento di stima finanziario si articola tradizionalmente in tre metodi:

-il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization), il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) e l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone o il reddito di un immobile nel valore di mercato, moltiplicando il primo per il rapporto di mercato oppure dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione. Il metodo inoltre converte il valore di mercato di un immobile nel canone di mercato, dividendo il valore di mercato per il rapporto prezzo-reddito oppure moltiplicando per il saggio di

capitalizzazione. Il metodo si presenta nella sua forma più semplice di immediata applicazione.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria converte i redditi futuri nel valore di mercato dell'immobile inteso come valore attuale attraverso lo sconto finanziario. Il metodo considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, intendendo così a simulare un tipico ciclo dell'investimento immobiliare.

Il valore attuale della serie dei redditi può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte o a diritti e interessi insistenti su di esso.

L'analisi del flusso di cassa scontato interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando i costi di costruzione e i costi di intervento per un'area o per un immobile sottoposti a un processo di edificazione o di valorizzazione. Il valore di mercato è stimato con il valore attuale netto del flusso di cassa atipico dell'immobile. L'analisi del flusso di cassa scontato si applica inoltre nella stima del valore corrente degli immobili in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

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

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari è il Market Comparison Approach ( MCA ) che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, trovando però possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con transizione dell'immobile; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell' immobile da stimare, allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) che sono stati contrattati di recente, e si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i comparabili ed il subject si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

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

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati per lo più da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'ADE, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

### C.3. Determinazione del valore di mercato

L'immobile oggetto di stima è posto, come detto, nella zona nord dell'abitato della città di Livorno, immediatamente ad est del quartiere "Venezia Nuova" e della Fortezza Nuova; dal punto di vista degli insediamenti commerciali, contrariamente alla vicina

area di Venezia Nuova, quartiere in cui ormai da alcuni anni si è registrato un crescente clima di vitalità sociale, culturale e artistica, per cui anche la commerciabilità di questo tipo di immobili ne ha in qualche modo risentito positivamente, qui si registra di fatto un fenomeno contrario, in cui diverse attività sono state negli ultimi anni chiuse, e dove maggiormente si fa sentire il generale fenomeno di “crisi” degli esercizi di vicinato, a vantaggio dell’offerta dei centri commerciali, vuoi per una generale situazione di degrado dal punto di vista della manutenzione degli immobili, vuoi per una sfavorevole condizione dell’impianto urbanistico, con strade molto strette senza presenza di piazze o slarghi, e soprattutto parcheggi.

Il fatto comunque che una certa omogeneità della composizione urbanistico-edilizia caratterizzi la zona in questione, ha contribuito ad indurre lo scrivente ad effettuare una ricerca approfondita per verificare l’esistenza di beni comparabili.

Si è quindi proceduto ad un’analisi su atti di trasferimento avvenuti negli ultimi 24 mesi, relativamente ad immobili posti nella zona (individuata nello stesso foglio di mappa catastale 18, già 17/A, del subject, e nel limitrofo foglio 17, per un intorno piuttosto ristretto), atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare e costruttiva, rapporti mercantili etc.), ed anche caratteristiche immobiliari simili per l’aspetto qualitativo, le dotazioni comuni etc.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole, avendo riscontrato nel periodo un certo numero di atti di trasferimento, tra i quali alcuni esclusi in quanto non configurati come compravendite (es. successioni), altri perché non davano affidabilità sul prezzo di vendita (vendita di altri diritti reali o mancata indicazione della scelta del prezzo/valore).

Si sono pertanto individuati tre atti di compravendita stipulati nell’arco degli ultimi 12 mesi, aventi per oggetto beni simili al “subject” per ubicazione e caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie dell’unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell’ascensore, il livello di piano, lo stato di conservazione ed appunto, la zona di ubicazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione.

Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

-Data: la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, la sua funzione è quella di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo adottato si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di compravendite e non di offerte di vendita non è stata considerata alcuna riduzione.

-Superfici: le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegati agli atti di compravendita e sono intese come commerciali cioè lorde, ragguagliate secondo i coefficienti indicati negli schemi di calcolo allegati.

-Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un costo di €. 18.000,00 per ciascun passaggio di stato di manutenzione previsto dal sistema, per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject; quest'ultimo è stato individuato come: "trascurato";

-Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani; la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in questione, trattandosi di locali ad uso commerciale, tradizionalmente e quasi esclusivamente posti al piano terra, tale aspetto è risultato praticamente ininfluenza.

-Presenza di accessori: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, autorimessa, verande, ripostigli esterni etc.); il prezzo marginale è calcolato con i rapporti mercantili relativi a ciascuna categoria.

-Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto (€. 5.000,00) deprezzato.

- Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili dal subject, è riportato nel prospetto di seguito allegato, dove per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Procediamo pertanto all'analisi dei beni comparabili presi a confronto:

#### Comparabile 1

Fondo commerciale in Livorno, Via dei Terrazzini n.1, piano terreno, composto di due locali, con annessa corte interna, sulla quale insistono due ripostigli ed un servizio igienico, censito al Catasto Fabbricati al F. 17, particella 3215, subalterno 632, Cat. C/1, cl.10, mq.66, sup. catastale mq.77, R.C. €. 2099,17.

Dati MCA : sup. principale mq. 63,15, sup. accessori mq. 25,80, sup. corte mq. 22,75.  
Compravendita Notaio M.Cavallini in data 18.09.2023, rep. 55799, Racc. 36451,  
prezzo €. 32.000,00, (all. n.33).

### Comparabile 2

Fondo commerciale in pessime condizioni di manutenzione e fatiscente, posto al piano terra avente accesso diretto da detto numero civico 21 di Via Solferino, della superficie di circa mq.75; al catasto fabbricati al F.18 , particella 247, subalterno 605, categoria C/1, cl. 6, mq. 73, sup. catastale mq. 75, R.C. €. 1263,00

Dati MCA : sup. principale mq. 47,44, sup. accessori mq. 61,69.

Compravendita Notaio G.Grosso in data 08.09.2022, rep. 7313, racc. 5844, prezzo €. 30.000,00. (all. n.34).

### Comparabile 3

Fondo commerciale al piano terra, in angolo tra Via Scali del Pontino e via della Dogana d'Acqua, con accesso dal n. civico 9 di Via de Scali del Pontino, della superficie coperta di circa sessanta metri quadri, composto da un unico locale diviso da elementi di arredo e da un servizio igienico; al catasto fabbricati al F.18, mapp. 247 sub. 605, cat. C/1, cl. 8, mq.50, sup. catastale mq. 59, R.C. €. 1172,36.

Dati MCA : sup. principale mq. 63,13.

Compravendita Notaio F.De Stefano in data 05.12.2022, rep. 40560, racc. 18381, prezzo €. 47.000. (all. n.35).

Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa è perciò pari ad €/mq. 383,22, mentre il valore di mercato per unità di superficie è pari ad €/mq. 541,00; quest'ultimo valore è da ritenersi assunto ai fini dell'indicazione, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, del valore a metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

Il dato suddetto è stato confrontato sia con le quotazioni Omi, sia con quelle del Borsino Immobiliare, che se pur con le dovute cautele e considerazioni, in virtù di quanto già sopra esposto, possono comunque fornire un supporto di "massima".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rileva un valore di mercato , per categoria "negozi" e stato di conservazione nella zona/fascia Semicentrale/RIONE

GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI/VIA DELLE CATERATTE - TORRETTA variabili tra un minimo di 700,00 €/mq. ed un massimo di €. 1000,00 €/mq., e valori di locazione variabili tra 6,40 e 9,00 €/mq x mese; per la zona semicentrale/RIONE VENEZIA (l'immobile in questione si trova esattamente sul confine tra le due zone/fasce esaminate) , le cifre variano invece tra i 950,00 €/mq. e i 1200 €/mq. per il mercato delle vendite, e tra 6,80 e 8,60 €/mq x mese per quello degli affitti (all. n.36) .

I predetti valori sono abbastanza allineati con quelli del Borsino Immobiliare, che per la categoria Uffici & Negozi, indica per la zona RIONE GARIBALDI – BARRIERA GARIBALDI/VIA DELLE CATERATTE – TORRETTA i quotazioni di vendita tra 759,00 €/mq. e 1053,00 €/mq., e quotazioni di affitto tra 5,88 e 8,15 €/mq x mese, mentre per la zona RIONE VENEZIA i valori di vendita oscillano tra i 880,00 €/mq. e 1232,00 €/mq., e quelli di affitto tra 5,00 e 5,98 €/mq x mese (all. n.37).

I dati rilevati sopra esposti risultano esser superiori a quanto risultante dalla stima, che tuttavia si riferisce ad immobile con caratteristiche qualitative e di manutenzione al di sotto del livello di riferimento “normale” considerato dai due organi di valutazione presi in esame; se poi consideriamo gli altri aspetti penalizzanti sopra esposti, relativi al generale andamento delle transazioni di immobili a destinazione commerciale nella zona in esame, si può capire come i dati di stima rispecchino comunque valori prudenziali rispetto a quanto rilevato dai medesimi enti di valutazione.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in €. 73.915,00 ed in cifra tonda €. 73.915,00 (dieconsi euro settantatremilanovecentoquindici/00); la divergenza sui prezzi corretti è pari al 4,33%.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Metodo del Confronto di Mercato**  
(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **E.I. 137-2022**

redatta da : **Geom. Paolo Gremigni**

in data : **20.05.2024**

RICHIEDENTE : **Tribunale di Livorno**

Bene stimato : **Locali ad uso commerciale in Livorno al Piano Terra - Via Bassa n. 14A-16.**

Il Tecnico : **Geom. Paolo Gremigni**

Data : **20.05.2024**

Timbro e firma

MCA(V.23)- Richiedente: TRIBUNALE DI LIVORNO - Tecnico: GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data: 20.05.2024



**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via dei tramezzini 1	Via Solferino 21	Scali delle cantine 38	Via Bassa 16-14a	Via
Distanza dal soggetto di stima	420	60	100	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	-----	---
Prezzo rilevato	32 000,00	30 000,00	47 000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	7	19	16	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	32 000,00	30 000,00	47 000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	63,85	47,44	63,13	136,60	mq.
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie terrazze		0,00	0,00		mq.
Superficie logge	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie cantina			0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta			0,00		mq.
Superficie loc. accessori	25,80	61,69	0,00	0,00	mq.
Superficie giardino	22,75	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	1	1	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) (1=cadente, 2=intercambiabile, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)	1	1	2	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	1	0	n.

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata (secondo i coefficienti di cui sopra) e la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompongono.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%	
<b>Coefficienti di ragguaglio superfici</b>		
balconi		
terrazze	0,00	
logge	0,00	
cantina	0,00	
soffitta	0,00	
loc. accessori	0,50	
giardino	0,10	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	0,00 <small>inserire il valore a mq. del giardino.</small>	
Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	5 000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	18 000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,80%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,80%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	79,03	Prezzo marginale	€ 404,94	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	78,29	Prezzo marginale	€ 383,22	Prezzo marginale assunto : € 383,22
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	63,13	Prezzo marginale	€ 744,50	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	136,60			

MCA/V.2/2 - Biallesterie - TRUJSA E DI LIVORNO - Tecnico: GCOM, PAOLO GREDIGNI - Data: 20/05/2024.

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	383,22	383,22	383,22
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	191,61	191,61	191,61
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	191,61	191,61	191,61
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1 866,67	1 866,67	1 866,67
Livello di piano	320,00	300,00	470,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	18 000,00	18 000,00	18 000,00
Zona	576,00	540,00	846,00
Qualità	576,00	540,00	846,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	32 000,00	30 000,00	47 000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	27 878,90	34 167,47	28 154,82
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	-4 943,48	-11 820,27	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1 666,67	1 666,67	1 666,67
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	18 000,00	18 000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	-846,00
Qualità	0,00	0,00	-846,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>74 602,09</b>	<b>72 013,86</b>	<b>75 129,49</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>73 915,00</b>
-----------------------------------	------------------

<b>errore medio % sui prezzi corretti</b> (divergenza % assoluta)	<b>4,33%</b>	errore <6% accettabile
--	--------------	------------------------

<b>Stima da microparametri (€.)</b>	<b>67 544,00</b>
-------------------------------------	------------------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>73 915,00</b>	(ripetere il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "Stima della valutazione")
----------------------------	------------------	--

**Sintesi conclusiva**



Tale valore dovrà essere necessariamente decurtato delle spese necessarie al ripristino della situazione di legittimità urbanistica, secondo quanto esposto paragrafo A.3.3- **Regolarità urbanistica** della presente relazione.

Ciò detto, si determina pertanto in via definitiva il valore di mercato dell'immobile come segue:

Valore da MCA	€.	73.915,00
A detrarre spese ripristino legittimità catastale	€.	- 750,00
A detrarre spese ripristino legittimità edilizia-urbanistica	€.	- 4.250,00
<u>A detrarre quote condominiali insolute ultimi due anni</u>	€.	<u>-3.044,04</u>
Valore di mercato stimato	€.	65.870,96
<b>In cifra tonda</b>	€.	<b>66.000,00</b>

**(diconsi euro sessantaseimila/00) C.A.**

Determinazione del prezzo base d'asta.

Conseguentemente alla determinazione del più probabile valore di mercato come sopra, si dovrà adesso procedere all'individuazione del valore a base d'asta. I due valori si distinguono in quanto il primo lo si ottiene con le naturali leggi tra la domanda e l'offerta, ovvero i valori immobiliari sono raggiunti tra la mutua interazione tra acquirenti ed i venditori, mentre il secondo tiene conto del valore di mercato, apportando una correzione per il tempo necessario alla vendita. Il valore di vendita forzata è così definito dalla Standard Europei per la Valutazione-2016, al capitolo 5.10.7.1 "Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a ceder l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.

Nelle linee guida ABI 2022, al capitolo A.1.4.1, a proposito del valore di vendita forzata si legge "La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato" Sono state elaborate negli ultimi anni, alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo a base d'asta rispetto al valore di mercato, anche sulla spinta della modifica, nel 2015, dell'art. 568, comma II, del c.p.c.

Questi studi volgono a determinare il predetto valore secondo due percorsi distinti: il primo attraverso un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, il

secondo mediante un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'effettiva immissione in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), 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 (il prezzo base si riferisce ai primi incanti, nei successivi incanti successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempra già il deprezzamento per il tempo trascorso:

- Intervallo tra data di stima e primo incanto = mesi 10
  - Intervallo tra data di aggiudicazione e Decreto di Trasferimento = mesi 3
  - Intervallo tra data di D.T. e disponibilità del bene = mesi 4
- In questo intervallo di tempo si assume altresì:**
- Previsione saggio variazione prezzi di mercato (recessione) = 0 %
  - Mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,613%
  - Mancato reddito per locazione immobile alternativa = 6,504%
  - Stima quota ammortamento per mancata manutenzione = 1 %
  - Rischio per assenza garanzie postume presenza di vizi occulti = - 8,00 %

In riferimento a quest'ultimo aspetto è da dire che le attuali disposizioni in materia pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità urbanistica; orbene, questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle vigenti normative di settore, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti o degli scarichi (sia di acque che di fumi), la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali, e che comunque sono posti in capo al certificato di agibilità con l'attestazione, al momento del deposito, della "sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, degli edifici e degli impianti negli stessi installati".

Tale condizione è di fatto recepita dall'art. 568 c.p.c. comma 2 che dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto estimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima **".. compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto...."**; se ne deduce quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetustà delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere

maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi) del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), etc..

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremo nel dettaglio:

-Variazione mercato (mesi 10)	=€.	0,00	-Mancato guadagno (mesi 3)	=	
	€.	656,83			
-Mancato reddito (mesi 6)			=€.	1.556,71	
-Quota ammortamento (mesi 15)			=€.	781,77	
-Rischio assunto			=€.	5.913,20	
			<b>-Somma di deprezzamento</b>	<b>=€.</b>	<b>8.908,51</b>

Pari a circa al **12,05%** del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo a base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione - ripristino, è pari a :

-€.	73.915,00	x (1-0,1205)	=€.	65.006,49	
-Riduzione per regolarizzazione catastale			=€.	750,00	
-Riduzione per regolarizzazione urbanistico-edilizia			=€.	4.250,00	
-Quote condominiali insolute ultimi due anni			=€.	3.044,04	
-Valore a base d'asta	=€.	56.962,46	-Ed in cifra tonda	=€.	57.000,00

I dati sopra esposti sono meglio indicati nell'elaborato allegato (All. 38).

C.5. Esposizione del valore "worst case" Non si ricade nella casistica specificata.

### Conclusioni

Si riiepilogano di seguito i valori come sopra determinati, relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento :

RIEPILOGO LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO (In cifra tonda)	66.000,00 €
<i>diconsi €.</i> Sessantaseimila/00	
VALORE A BASE D'ASTA (In cifra tonda)	57.000,00 €
<i>diconsi €.</i> Cinquantasettemila/00	

### Circostanze ostative alla vendita

Lo scrivente precisa che non vi sono elementi ostativi all'emissione dell'Ordinanza di vendita.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi e tutte le loro caratteristiche e peculiarità, nonché i comodi che essi offrono.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati tramite e-mail in data 03.06.2024 (all.n.41).

In coscienzioso adempimento dell'incarico, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni ed elencando di seguito gli allegati alla presente, il sottoscritto distintamente ossequia ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

**Allegati:**

- All. 01 Decreto di nomina-incarico
- All. 02 Giuramento -Accettazione incarico
- All. 03 Verbale sopralluogo
- All. 04 Richiesta elenco pratiche edilizie
- All. 05 Pec AdE per contratti affitto
- All. 06 Richiesta accesso atti n.1
- All. 07 Richiesta visura vecchie planimetrie catastali
- All. 08 Certificazione stato civile
- All. 09 Richieste Ufficio Toponomastica
- All. 10 Richiesta ricerca abitabilità All. 11  
Richiesta accesso atti n.2
- All. 12 Atto XXXXXX M. rep.XXXXX
- All. 13 Visure catastali
- All. 14 Planimetria Catastale F.18\_Mapp. 180 sub.1 All. 15  
Planimetria Catastale F.18\_Mapp. 180 sub.2
- All. 16 P.E.1950-55936 All. 17  
P.E.1956-67994
- All. 18 Planimetria difformità
- All. 19 Planimetria Catastale Storica F.18\_Mapp. 180sub.1
- All. 20 Visura camera di commercio
- All. 21 PSCvigente
- All. 22 RU vigente All. 23  
PS adottato
- All. 24 PoC adottato
- All. 25 Dichiarazione Amministrazione Condominiale
- All. 26 NT\_part. 7672\_1983
- All. 27 NT\_part. 2314\_1987
- All. 28 NT\_part. 11461\_2022
- All. 29 NI\_part. 5698\_2008
- All. 30 NI\_part. 1582\_2022
- All. 31 Documentazionefotografica.pdf
- All. 32 Planimetria - Ubicazione - Foto aerea All. 33  
Comparabile 1
- All. 34 Comparabile 2
- All. 35 Comparabile 3
- All. 36 Quotazioni OMI
- All. 37 Quotazioni Borsino lmm.re
- All. 38 Deprezzamento Asta 137-2021
- All. 39 Estratto mappa
- All. 40 Modello abusi edilizi
- All. 41 Invio alle parti