



TRIBUNALE DI LIVORNO

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Penale

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

contro

XXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Sacquegna

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Simone Morfini

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Simone Morfini, Professionista Delegato e Custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Sacquegna nella procedura penale in oggetto a carico di XXX, nato a XXX il XXX, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, con la presente relazione ha provveduto a redigere perizia di stima in aggiornamento a quella stima già redatta dall'Arch. Vincenzo Greco in data 12.4.2015 nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 36/2013 promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro la XXXXX.

In data 24 marzo 2021, alla presenza del Custode Dott. Morfini, il sottoscritto ha eseguito sopralluogo dell'immobile, dando inizio alle operazioni peritali e riferendo immediatamente al Custode con apposita relazione le criticità rilevate durante l'accesso.





Trattandosi di relazione di aggiornamento, si procederà pertanto ad acquisire i dati e documenti già presenti ed elaborati nell'ambito della procedura esecutiva n. 36/2013, verificandoli ed integrandoli per il periodo di tempo trascorso, ed eseguendo una rinnovata valutazione di mercato ed a base d'asta.

Successivamente, con relazione del 12 agosto 2021, il sottoscritto esponeva al Custode alcune perplessità relative al diritto d'uso gravante il bene, non considerato nella perizia di stima nella procedura esecutiva, ma a parere del sottoscritto presente sugli immobili e pertanto rilevanti ai fini della valutazione. Il Custode sottoponeva tale questione al Giudice il quale, dopo un attento esame rilevava che il diritto d'uso in capo alla XXXX non era nato in buona fede ma nell'ambito di operazioni illecite che hanno tentato di sottrarre il bene alle azioni esecutive da parte dell'erario per cui, conseguentemente, in data 28 settembre 2023 emanava provvedimento che ordinava la cancellazione della trascrizione del diritto d'uso, demandando alla Guardia di Finanza di procedere al relativo annotamento presso la Conservatoria. La stessa provvedeva all'annotamento in data 10 novembre 2023. In data 21 novembre 2023 riprendevano pertanto le operazioni peritali e di stesura della perizia. A seguito di successiva segnalazione di problematiche di infiltrazioni dalla terrazza sovrastante alcuni vani dell'immobile sono stati attesi gli esiti di apposita relazione redatta dall'Arch. Gabriele Grilli, pervenuta in data 26 gennaio 2024.

RELAZIONE

LOTTO 1

Oggetto di relazione è un immobile ad uso magazzino posto nel





Comune di Livorno in Via dei Bagnetti n. 15 e n. 19 costituito da due unità immobiliare catastalmente adiacenti e distinte.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

La proprietà dei beni, gravata dal diritto d'uso in favore di XXX, è pervenuta alla XXX per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Francesco Alfieri in data 18.1.2005 rep. 89375 racc. 28978, trascritto a Livorno il 20.1.2005 al part. 544.

Con provvedimento del 28.9.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Sacquegna ordinava al Conservatore di cancellare la trascrizione del diritto d'uso in favore della XXX in quanto ritenuto costituito al solo scopo di evitare che il bene venisse aggredito da creditori pubblici e privati. Sulla scorta di tale provvedimento presso la Conservatoria di Livorno l'atto di provenienza veniva annotato di nullità del diritto d'uso con annotamento del 10.11.2023 part. 2805.

La XXXX risulta pertanto piena proprietaria dei beni oggetto della presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno il bene, ancora intestato alla XXXX per la proprietà ed a XXXX per il diritto d'uso, è così identificato:

PORZIONE ACCESSIBILE DA VIA DEI BAGNETTI N. 15

- **foglio 93 mappale 43 sub. 604**, categoria A/2 di classe 1^a, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 90, rendita catastale € 488,05.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto manca della rappresentazione di un bagno, e presenta varie difformità in-



terne. Inoltre, la destinazione abitativa attribuita a livello catastale non risulta urbanisticamente legittima e dovrebbe correttamente essere quella di magazzino.

PORZIONE ACCESSIBILE DA VIA DEI BAGNETTI N. 19, CON CORTE E CIMINIERA

- foglio 93 mappale 43 sub. 4, categoria C/2 di classe 4^a, consistenza mq.

56, superficie catastale mq. 84, rendita catastale € 112,79.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto rappresenta un ripostiglio esterno non presente e perché vi sono varie difformità interne ed esterne.

Il compendio immobiliare confina con Via dei Bagnetti su due lati,

XXX LTD, Comune di Livorno, s.s.a.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Situato nel centro storico di Livorno, l'immobile fa parte di un complesso immobiliare costruito nel XVII secolo in prossimità del fortilizio militare costituito dal Forte San Pietro e dal vicino Rivellino di San Marco eretti a protezione del quartiere della Venezia Nuova.

Si tratta di una zona densamente abitata che negli ultimi decenni è stata oggetto di un sistematico intervento di riqualificazione urbanistica ed architettonica e che oggi è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici residenziali, di strutture commerciali, direzionali e di servizio, come banche, scuole pubbliche ed importanti edifici di culto.

Il quartiere è ben collegato alle altre zone della città dal servizio pubblico di trasporto urbano, è dotato di parcheggi pubblici e di aree a verde pubblico, dimostrandosi zona apprezzata a livello commerciale.

DESCRIZIONE DEI BENI





Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno in Via dei Bagnetti n. 15 e n. 19 al piano terreno, costituito da sette vani, quattro vani ed accessori per una superficie esterna lorda complessiva di mq. 170 circa, oltre ad una corte esclusiva sul retro di mq. 107 circa sulla quale insiste una ciminiera avente un basamento di mq. 3,5 circa.

Il bene fa parte di un più grande complesso edilizio articolato su due piani fuori terra che esternamente si presenta intonacato e tinteggiato di colore beige. La struttura portante è realizzata in muratura mista di mattoni e pietra dello spessore medio di 55 centimetri. Le facciate sono impreziosite da elementi architettonici in pietra arenaria formante una fascia marca piano per tutto il perimetro dell'edificio e di marca avanzale in corrispondenza di alcune lunette lucifere a tutto sesto. Si tratta di stilemi che sottolineano l'importanza architettonica che l'edificio assumeva originariamente nel contesto del quartiere.

L'immobile, suddiviso impropriamente in quattro appartamenti, si presenta in stato di abbandono ed in mediocre stato di conservazione, con le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate in varie tonalità, rivestite con piastrelle di ceramica nei bagni e nelle zone cottura;
- alcuni soffitti piani e molti altri a volte realizzate con mezzane a vista sorretti da archi a tutto sesto in mattoni pieni;
- finestre in legno con inferriate.

Tutti gli infissi si presentano danneggiati così come alcune contro-



soffittature e contro pareti in cartongesso.

Il bene è dotato degli impianti di acqua, luce e gas.

Sulla corte esclusiva è presente una ciminiera in mattoni di laterizio avente un'altezza di circa 25/30 metri. Da un semplice rilievo visivo la stessa non sembra presentare lesioni, pur mostrandosi nella parte superiore leggermente inclinata da un lato. Necessitando quindi di interventi futuri di verifica ed eventuale messa in sicurezza, ed in considerazione della difficoltà di intervento, si ritiene opportuno considerare un costo indicativo di € 15.000,00 da sottrarre al valore stimato del bene.

Si segnala inoltre la necessità di dover procedere ad alcune opere di manutenzione dell'impermeabilizzazione della terrazza sovrastante alcuni vani dell'immobile (vedasi relazione allegata redatta dall'Arch. Grilli), i cui costi ricadranno per la dovuta quota di competenza sul futuro acquirente del bene oggetto della presente perizia. Tali costi, ad oggi non dettagliatamente quantificati, saranno contemplati nel valore di stima che sarà attribuito al bene.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

Seppur compreso in fabbricato costituito da più unità immobiliari, trattasi di beni non compresi in edificio con condominio costituito, pertanto non vi sono quote condominiali arretrate non pagate.

Si ricorda però la quota di spesa che dovrà essere sostenuta per le riparazioni all'impermeabilizzazione della terrazza sovrastante, il cui onere è già stato contemplato nella stima del presente immobile.



CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

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

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005 "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210".

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, ed in base a quanto indicato nella perizia di stima già depositata in atti, alla data del 23.11.2023 sui beni pignorati gravano nel ventennio le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 13.6.2002 PART. 6171** a favore di XXX contro la XXX S.r.l.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 27.12.2002 PART. 5633** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 260.000,00;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 20.1.2005 PART. 544** a favore di XXX e della XXX contro XXX, annotato il 10.11.2023 part. 2805 di nullità del diritto d'uso;



- **TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI VENDITA DEL 15.6.2009 PART. 5728** a favore di XXX contro la XXXX.;
- **TRASCRIZIONE DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE DEL 15.3.2012 PART. 2737** a favore del Tribunale Penale contro la XXXX (colpisce anche altri beni);
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 8.2.2013 PART. 1234** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro la XXXX in Liquidazione;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE DEL 8.7.2022 PART. 2221** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXX e la ImmobiliService di XXXX, per sicurezza della complessiva somma di € 260.000,00.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Non rilevando ulteriori pratiche edilizie rispetto a quanto già indicato nella perizia precedente agli atti dell'Esecuzione Immobiliare n. 36/2013, la verifica della conformità urbanistica del bene sarà effettuata sulla base degli accertamenti già effettuati nella citata relazione dell'Arch. Greco, che di seguito si riassumono.

Trattasi di fabbricato costruito precedentemente al 1° settembre 1967, sul quale sono state eseguite opere in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Autorizzazione n. 212 del 8.8.2002 (a nome XXX) per manutenzione straordinaria e attestazione di conformità prot. 73087 del 19.9.2002;
- 2) D.I.A. prot 88471 del 22.11.2005 (a nome XXX) per restauro o risanamento conservativo con cambio di destinazione. Pratica non legittima in quanto considerava già frazionato il bene e che pertanto si configurava come ristrutturazione, tipo di intervento non ammesso



sull'edificio.

Lo stato legittimo di riferimento è quindi quello di cui alla Autorizzazione n. 212 del 8.8.2002 che rappresenta il bene come unica unità immobiliare ad uso magazzino. Rispetto a questo titolo quindi si rileva la realizzazione di tramezzature ed aperture interne con creazione di quattro appartamenti ad uso abitazione e la chiusura di una finestra.

A norma del Regolamento Urbanistico approvato l'immobile ricade in "Aree a ville con parco e pertinenza storica" (art. 14 N.T.A.) vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (ex Legge n. 1089/39), in parte classificato come "Edificio di pregio architettonico (Gruppo 2)" ed in parte "Edifici in contrasto con il piano della città (Gruppo 6)" (art. 7 N.T.A.).

A norma del Piano Operativo adottato in data 14.7.2023 l'immobile ricade tra le ["Aree di Trasformazione Strategiche" \(Art. 119 N.T.A.\)](#) ed è oggetto della [Scheda Normativa "ATS.01 Rivellino Forte San Pietro"](#) Sub Ambito 1 nel quale si prevedono i seguenti interventi:

- demolizione dei manufatti fatiscenti e inutilizzabili e delle superfetazioni così come indicato negli elaborati del Masterplan;
- recupero, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) e di ristrutturazione edilizia conservativa (REC) dei fabbricati degli ex Macelli per la realizzazione di un nuovo polo tecnologico "diffuso" per la città comprendente laboratori, centri congressi e per l'innovazione, spazi per il nonché per attività ricettive, spazi di accoglienza e per l'interazione sociale aperti alla cittadinanza; la ristrutturazione degli edifici da recuperare dovrà essere orientata alla massima flessibilità funzionale degli spazi interni;



- realizzazione di nuove strutture e dotazioni di servizio, quali la “pergola degli artigiani” ad integrazione delle consistenze edilizie oggetto di recupero;
- demolizione del muro di divisione con l’area del Rivellino, in funzione della riapertura del Fosso Reale;
- sistemazione degli spazi aperti a verde e parco;
- riapertura del percorso dall’originario ingresso al Forte attraverso le mura storiche e l’ingresso in corrispondenza della Venezia, su Via del Forte San Pietro.

Le difformità riscontrate non risultano sanabili, pertanto si ritiene necessaria la remissione in pristino dello stato legittimo di cui alla citata Autorizzazione n. 212/2002, le cui spese possono essere indicativamente quantificate in € 10.000,00.

STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, 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 e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L’applicazione del MCA prevede “aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli





immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima".

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari oggetto di stima" la cui stima "...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima".

Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno relativi a compravendite realmente avvenute negli ultimi ventiquattro mesi, è stato possibile reperire due atti di compravendita relativi ad immobili in zona comparabili con quello da stimare:

- Magazzino in Scali del Pesce n. 13 e 15 avente una superficie interna lorda di mq. 75, un bagno, costruito nel 1957, privo di riscaldamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 31.500,00# - trascrizione del 22.2.2021 part. 2021;
- Magazzino in Via del Forte San Pietro n. 18 avente una superficie interna lorda di mq. 72, soppalco di mq. 24, un bagno, di remota costruzione ma ristrutturato nel 2002, privo di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 72.000,00# - trascrizione del 4.8.2021 part. 10149.

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

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo





rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI degli ultimi due anni è stato possibile rilevare un incremento medio dei prezzi pari allo 0,16% annuo;

- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;

- STATO DI MANUTENZIONE: è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 200,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;

- NUMERO SERVIZI IGIENICI: è stato attribuito un costo di € 6.000,00 per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject, rapportato alla vita utile rimanente;

Altre caratteristiche quali, ad esempio, il livello di piano, l'impianto di riscaldamento e la classe energetica non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject.

Applicando il metodo del MCA come da prospetto di calcolo allegato, otteniamo che l'appartamento oggetto della presente stima ha un Valore di Mercato di € 134.000,00, al quale andranno sottratti i costi per ripristino di conformità e messa in sicurezza della ciminiera:

$$€ 134.000,00 - € 10.000,00 - € 15.000,00 =$$

VALORE DI MERCATO € 109.000,00

(diconsi Euro centonovemila/00).





Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 603,21 in relazione alla superficie commerciale di mq. 180,70.

VALORE A BASE D'ASTA

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

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..."³.

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diver-

¹ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

² CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

³ L. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142



si scopi per cui viene valutato”⁴.

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

Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, **può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell’immissione in possesso.**

Il prezzo base d’asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d’aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire a mutuo per finanziare l’acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “...l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valuta-

⁴ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

⁵ International Valuation Standards, l’ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007) (UNI 11558:2014 ICK/SC002 VIPRO/0288-2018)



zione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"⁶

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

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁷ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la *vendita forzata*⁸; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

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

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

⁶ IVS 2007 - S.1 punto 3.1

⁷ IVS 2007 - S.2

⁸ Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.





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

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

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

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

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 12 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 0

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0,16% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 4,444 %
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,523%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla





vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 11,86%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà pari al valore di mercato deprezzato della percentuale appena indicata, decurtato dei costi per ripristini di conformità e messa in sicurezza ciminiera:

VALORE A BASE D'ASTA

• € 134.000 x 0,8814 - € 10.000 - € 15.000 = € 93.107,60

ed in cifra tonda € 93.000,00

(diconsi Euro novantatremila/00).

PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO

Di seguito si indicano le informazioni principali utili alla predisposizione del decreto di trasferimento:

IMMOBILE

Piena proprietà di un immobile ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno in Via dei Bagnetti n. 15 e n. 19 al piano terreno, costituito da sette vani, quattro vani ed accessori per una superficie esterna lorda complessiva di mq. 170 circa, oltre ad una corte esclusiva sul retro di mq. 107 circa sulla quale insiste una ciminiera avente un basamento di mq. 3,5 circa. Al Catasto Fabbricati il bene è costituito da due unità immobiliari, una distinta nel **foglio 93 mappale 43 sub. 604**, categoria A/2 di classe 1^a, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 90, rendita catastale € 488,05, l'altra distinta nel **foglio 93 mappale 43 sub. 4**, categoria C/2 di classe 4^a, consistenza mq. 56, superficie catastale mq. 84, rendita catastale € 112,79

FORMALITÀ IPOTECARIE DA CANCELLARE

• **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 27.12.2002 PART. 5633** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXX, per sicurezza della





complessiva somma di € 260.000,00;

- **TRASCRIZIONE DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE DEL 15.3.2012 PART. 2737 a**

favore del Tribunale Penale contro la XXX (colpisce anche altri beni);

- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 8.2.2013 PART. 1234 a favo-**

re della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro la XXX in Liquidazione;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE DEL 8.7.2022 PART. 2221 a favore della**

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXX e la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 260.000,00.

CONFORMITÀ

L'immobile presenta difformità catastali ed urbanistiche non sanabili.

Lorenzana, 2 febbraio 2024

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- tabelle di calcolo valutazione;
- tabella di calcolo del deprezzamento per valore a base d'asta;
- visure e planimetrie catastali;
- Schema stato legittimo e rilevato;
- documentazione fotografica;
- Relazione Arch. Grilli su problematiche infiltrazioni terrazza sovrastante.



TABELLA 1 - DATI

CARATTERISTICA/PREZZO	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO	€ 31.500,00	€ 72.000,00		incogn
FONTE DATO	T. 2021/2021	T. 10149/2021		0
DATA (GG/MM/AAAA)	giorni	18/02/2021	02/08/2021	24/11/2023
SUP.PRINCIPALE (SIL)	mq.	75,00	72,00	170,00
SUP.SOPPALCO	mq.	0,00	24,00	0,00
SUP.GIARDINO	mq.	0,00	0,00	107,00
	mq.			
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	4
	n°			
	n°			
	n°			
STATO MANUTENZION	n° #	2	4	3
CLASSE ENERGETICA	n° ##			
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE

SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SIL)	1,00	mq.	75,00	75,00	72,00	72,00	0,00	0,00
SUP.SOPPALCO	0,50	mq.	0,00	0,00	24,00	12,00	0,00	0,00
SUP.GIARDINO	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		mq.		75,00		84,00		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 420,00		€ 857,14			

divergenza % prezzi medi marginali	104,08%
------------------------------------	---------

Variazione Prezzi medi periodo*

Data recente		€
30/06/2023		525,00
Date precedente		€
30/06/2020		522,50

Fonte: OMI (Laboratori in Zona C4)

SCALE E UNITA' DI MISURA

stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 200,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 6.000,00
vetustà		18
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 2.914,29
impianto : nessun impianto		
costo a nuovo		€ -
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		€ -
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	0,16%
livello di piano		
**	variazione livello piano	1,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 31.500,00			€ 72.000,00					
DATA (variazione giornaliera)	-€ 0,14	+	€ 138,88	-€ 0,31	+	€ 116,17			
SERVIZI IGIENICI	€ 2.914,29	+	€ 8.742,86	€ 2.914,29	+	€ 8.742,86			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
STATO MANUTENZIONE	€ 15.000,00	+	€ 15.000,00	€ 16.800,00	-	-€ 16.800,00			
CLASSE ENERGETICA	€ 3.750,00	+	€ -	€ 4.200,00	+	€ -			
LIVELLO DI PIANO	€ 472,50	+	€ -	€ 1.080,00	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 55.381,74			€ 64.059,03					

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	75,00	84,00	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 738,42	€ 762,61	

<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti</i>	3,28%
---	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SIL) ***	€/mq.	€ 738,42	€ 738,42	€ 738,42
SUP.SOPPALCO	€/mq.	€ 369,21	€ 369,21	€ 369,21
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 73,84	€ 73,84	€ 73,84
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

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

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 55.381,74			€ 64.059,03					
SUP.PRINCIPALE (SIL)	€ 738,42	+	€ 70.150,20	€ 738,42	+	€ 72.365,47			
SUP.SOPPALCO	€ 369,21	+	€ -	€ 369,21	-	-€ 8.861,08			
SUP.GIARDINO	€ 73,84	+	€ 7.901,13	€ 73,84	+	€ 7.901,13			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 133.433,07			€ 135.464,55					
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 134.448,81
ed in cifra tonda	€ 134.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SIL) mq.</i>	180,70
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 741,56

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato se d < 10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,52%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO - ESECUZIONE PENALE 2832/2013

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:	PRODUTTIVO		
Valore di Mercato	€	134.000,00	LOTTO UNICO
Saggio Capitalizzazione Annuo		5,03% *	
Incidenza Area		25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variatione mercato	0,160%	12	-€ 214,24
Mancato guadagno	4,444%	3	€ 1.459,25
Mancato reddito **	3,523%	0	€ -
Quota ammortamento	1,000%	15	€ 1.250,53
Rischio assunto	10,000%		€ 13.400,00
	<i>totale deprezzamenti</i>		€ 15.895,54
	Ribasso		11,86%
	Valore di mercato ridotto		€ 118.104,46
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO		€	93.000,00

DATI O.M.I.

		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTT. OMI MIN	5,07%	€ 450,00	€ 1,90
SAGGIO FRUTT. OMI MAX	5,00%	€ 600,00	€ 2,50

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(rendistato ottobre 2023\)](#)

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

intervallo tra stima e presa in possesso ***

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

* saggio fruttuosità OMI (media)

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

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

GRAFICO 1

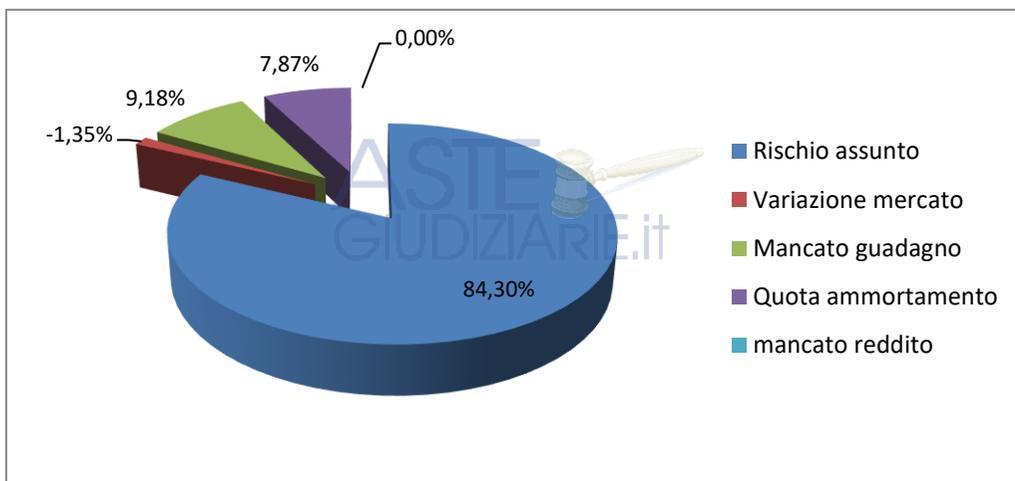
ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)



GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

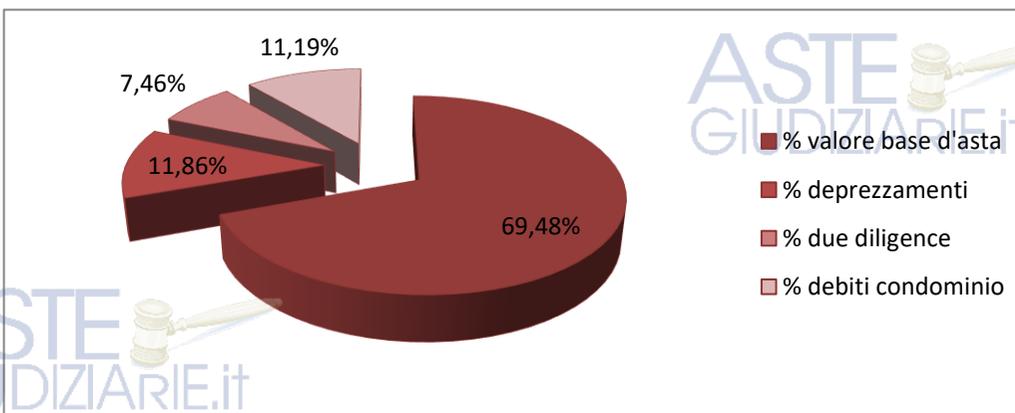


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	13.400,00
Variazione mercato	-€	214,24
Mancato guadagno	€	1.459,25
Quota ammortamento	€	1.250,53
mancato reddito	€	-

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	134.000,00
valore deprezzamenti	€	15.895,54
# spese due diligence	€	10.000,00
altre spese	€	15.000,00
base d'asta	€	93.104,46

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2021

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 93 Particella: 43 Sub.: 604

INTESTATI

1		(7) Uso per 1/1
2		(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		93	43	604			A/2	1	4,5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte**: 90 m ²	Euro 488,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEI BAGNETTI n. 15 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 93 - Particella 43

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		93	43	604			A/2	1	4,5 vani		Euro 488,05	Variazione del 23/02/2007 protocollo n. LI0026500 in atti dal 23/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8388.10/2007)
Indirizzo		, VIA DEI BAGNETTI n. 15 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0017921 del 23/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Dei Bagnetti

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16A

Particella: 1380

Subalterno: 604

Compilata da:
Borrazzo Leonardo

Iscritto all'albo:
Architetti

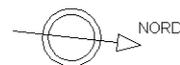
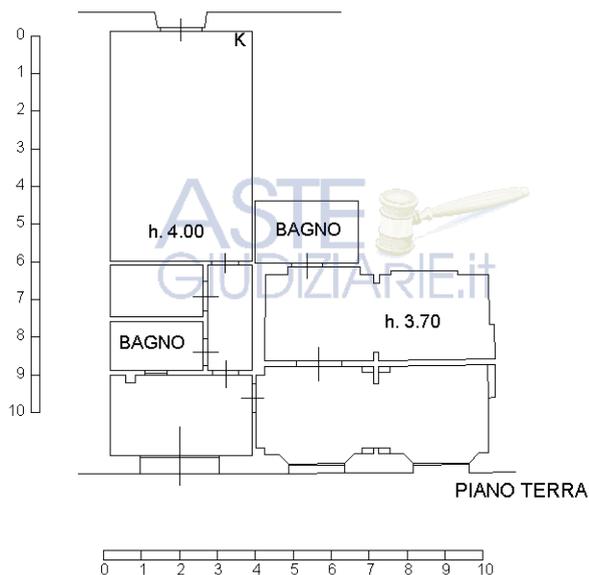
Prov. Pisa

N. 625

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2021 - n. T24189 - Richiedente: CTRLGLC73R28E625X

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: **Pubblcazione ufficiale** Ed uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2021 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 93 - Particella: 43 - Subalterno: 604 >
VIA DEI BAGNETTI n. 15 piano: T;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

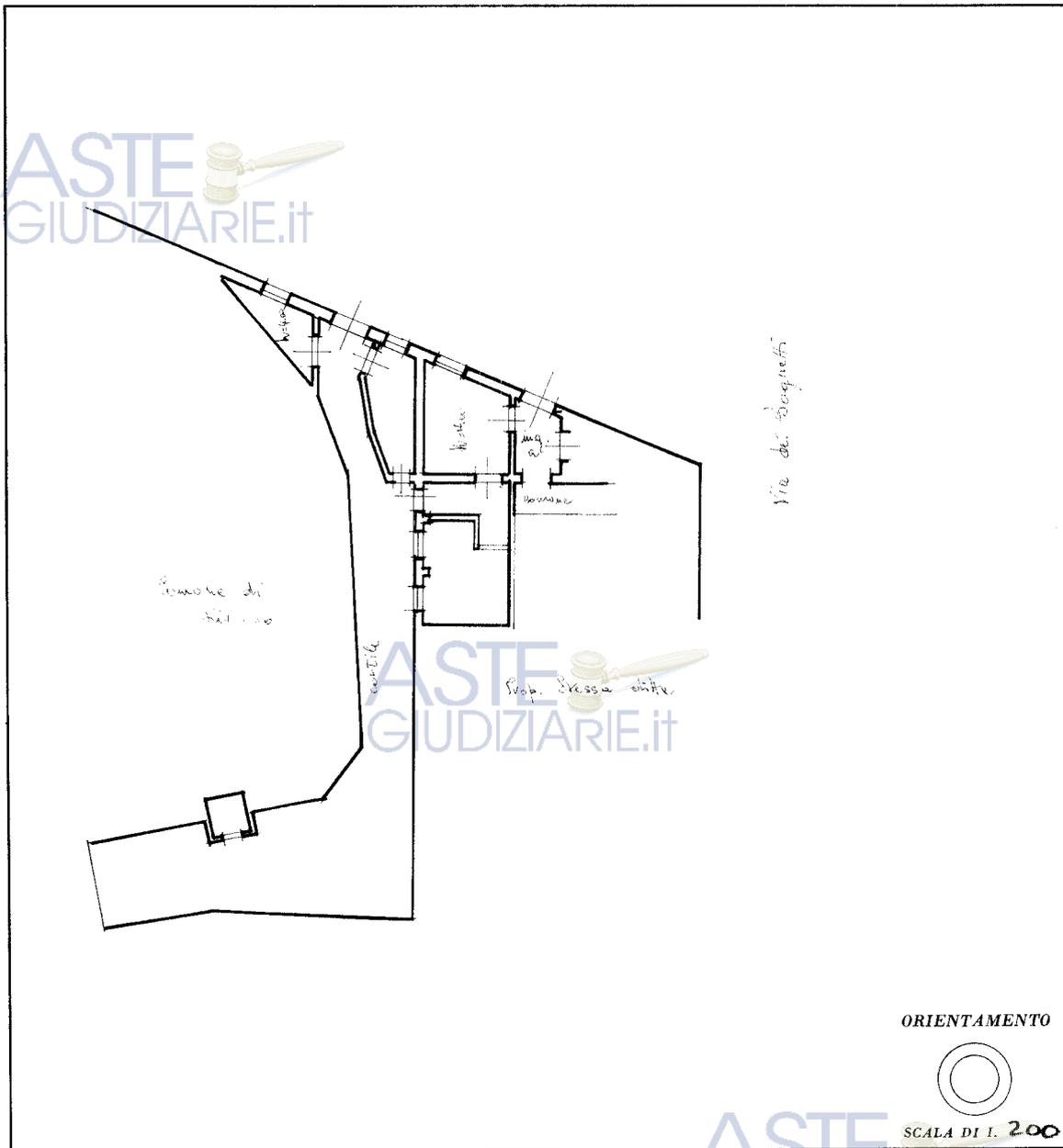
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIVORNO Via dei BAGNETTI n. 19

Ditta NUOVA ARGENTEA - IMMOBILIARE SRL - VIA NICCOLINI n. 32 - Milano

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

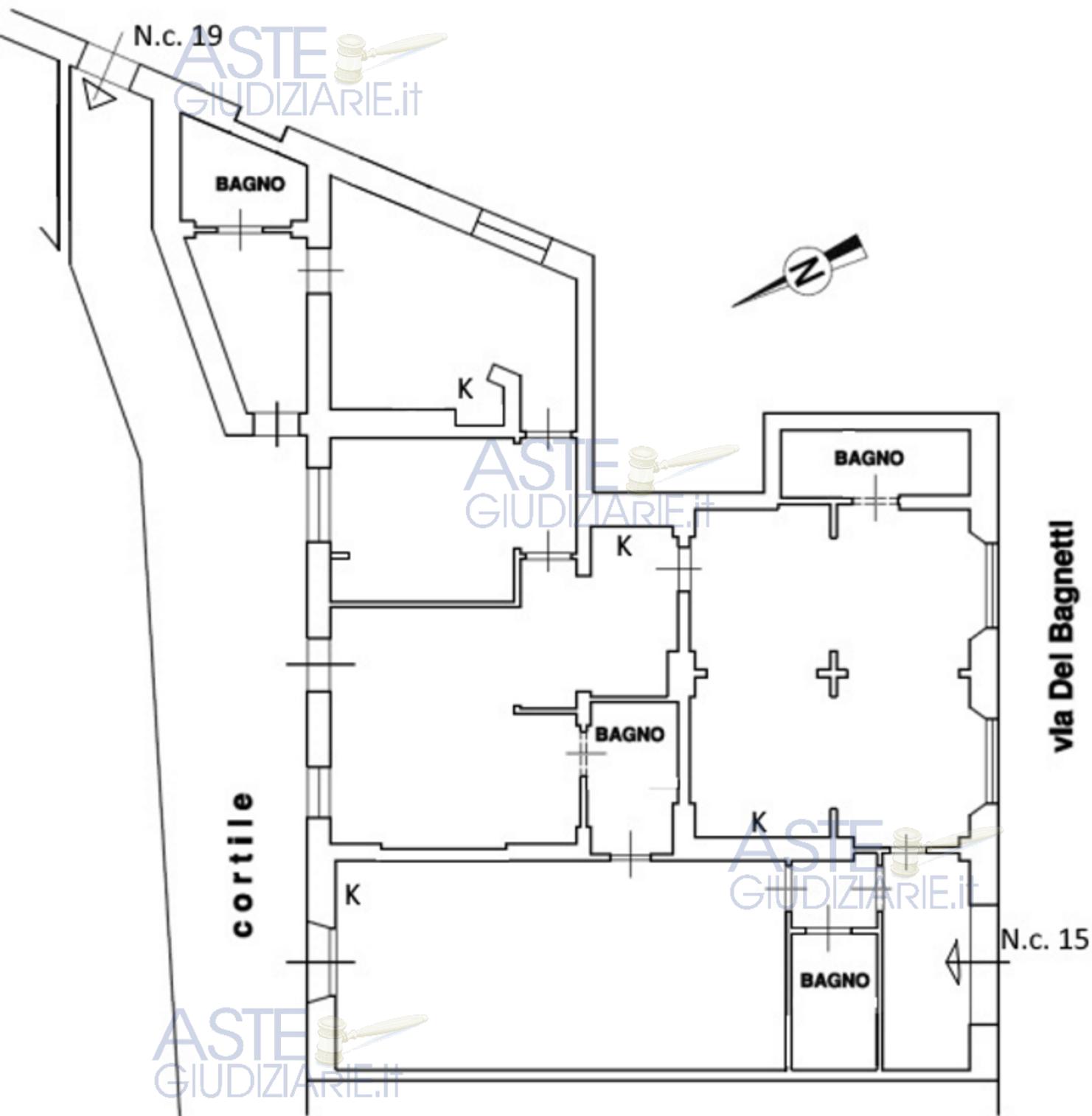


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	16/1380/4

Compilata dal Paolo Sella
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli Ingegneri n° 669
della Provincia di Livorno
DATA 20.6.1978
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2021 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 93 - Particella: 43 - Subalterno: 4 >
VIA DEI BAGNETTI piano: T;





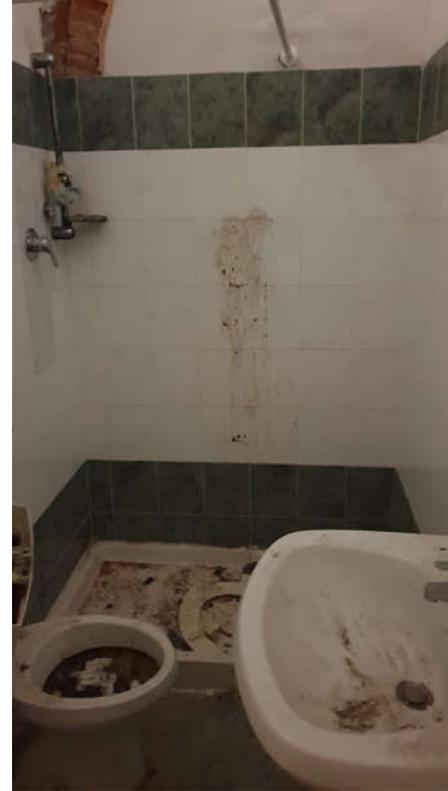








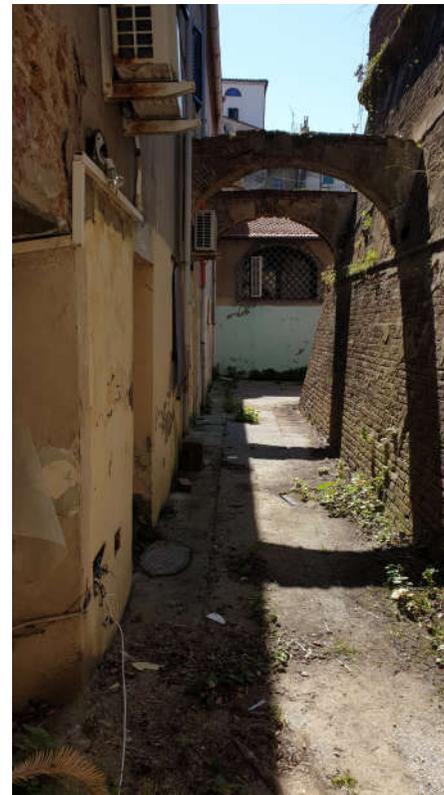








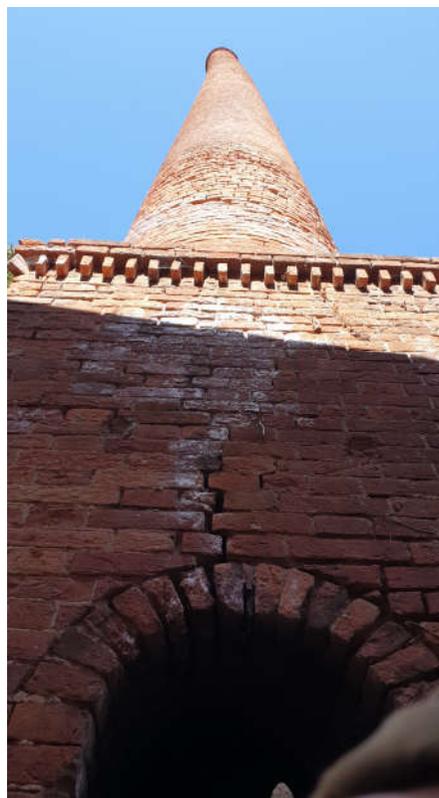
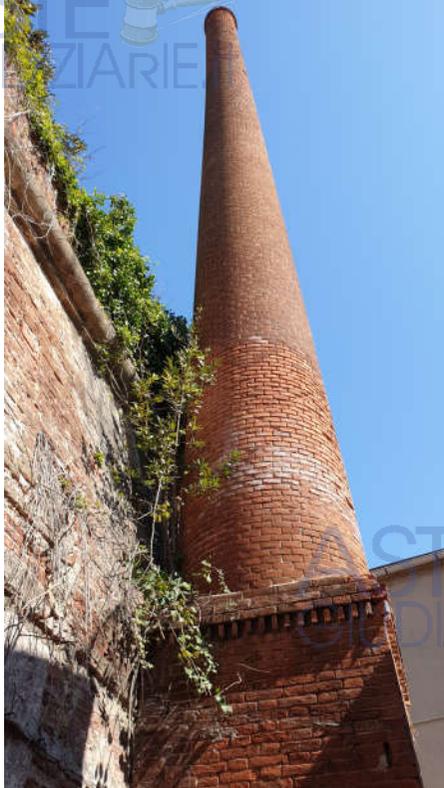






ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA

Oggetto : lastrico solare via dei Bagnetti 17, Livorno.



Via di Bagnetti n° 17

Con incarico della Sig.ra Licia Pedone proprietaria dall'anno 1998 dell'alloggio ubicato in via Dei Bagnetti n° 17, identificato al N.C.E.U. di Livorno al Foglio 16/a part. 1380 sub 9 ho effettuato, in data 20 dicembre 2023, il sopralluogo nei luoghi oggetto della presente.

L'alloggio, posto al primo piano dell'edificio è raggiungibile dal lastrico solare afferente la stessa proprietà.



Accesso al lastrico solare

Il lastrico solare funge da copertura ad un alloggio posto al piano terra e, per una parte, alla zona di ingresso al condominio. Nell'anno 2010, per problemi di infiltrazione di acqua piovana, il Condominio decise di porre in opera una guaina impermeabilizzante direttamente sopra la

pavimentazione del lastrico solare anziché procedere ad effettuare un intervento a regola d'arte che sarebbe consistito nella sostituzione della guaina preesistente.

Come si evince dalle foto allegate in seguito la guaina impermeabilizzante attualmente presenta ristagni d'acqua, rigonfiamenti e distacchi dal supporto su tutta la superficie ed anche in prossimità del pluviale. Tale condizione, oltre ridurre la praticabilità della terrazza è causa di infiltrazioni di acqua sia nella facciata che nei locali del piano terra.



Per risolvere le problematiche descritte e per consentire il corretto uso della terrazza da parte della Proprietà occorre rimuovere la guaina esistente e procedere alla demolizione della pavimentazione al fine di sostituire la guaina impermeabilizzante originaria e alla successiva messa in opera di nuova pavimentazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Livorno, lì 26/01/2024

Arch. Gabriele Grilli

ASTE
GIUDIZIARIE.it