

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO DOTT. G. MARINAI

ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ

Concordato Preventivo n° 07/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

– esperto stimatore: Geom. Antonio Barontini

– data nomina: 19.11.2014

ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ

LOTTO 3: p osti auto ubicati nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, meglio suddivisi come di seguito indicato:

- LOTTO 3-A -

*Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano quinto.*

- LOTTO 3-B -

*Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano quinto.*

- LOTTO 3-C -

*Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano quinto.*

- LOTTO 3-D -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano primo.*

- LOTTO 3-E -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano primo.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO 3-F -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano primo.*



- LOTTO 3-G -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano primo.*

- LOTTO 3-H -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano primo.*

- LOTTO 3-I -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano primo.*

- LOTTO 3-L -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano secondo.*

- LOTTO 3-M -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano secondo.*

- LOTTO 3-N -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano secondo.*

- LOTTO 3-O -

*Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano secondo.*

- LOTTO 3-P -



Posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte
n.c. 84/A, piano secondo.

ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ

Quanto richiesto verrà riassunto come meglio indicato di seguito:



- INDICE DEI CAPITOLI -

- A) **INDAGINI PRELIMINARI**: riguardano tutti gli aspetti giuridici dei beni, la loro conformità catastale e progettuale, nonché le formalità... **pag. 4**
- B) **DESCRIZIONE GENERALE**: fornisce le informazioni sui beni, sul fabbricato in cui questi sono compresi e sulla zona dove sono situati... **pag. 9**
- C) **STIMA DEI BENI**: individua i criteri per procedere ad una valutazione dei beni, fornendone i possibili valori... **pag. 10**

ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ ψ

PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dal Dott. Luigi De Franco, allora Giudice Delegato al Concordato Preventivo di cui in epigrafe, con decreto del 19 novembre 2014, il sottoscritto Geom. Antonio Barontini, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1.319, dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione tecnica, riguardante i già citati beni immobili.

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto della presente stima sono rappresentati da n° 14 posti auto ubicati nel Comune di Livorno (LI), via delle Cateratte n.c. 84/A, ai piani primo (n° 6) secondo (n° 5) e quinto (n° 3), in piena proprietà al n° _____, c.f./p. _____, I.V.A _____, con sede a l _____ per atto di compravendita del Dott. _____ al 26.06.2013, rep. n° 77.494 racc. n° 12.250, registrato a _____

Livorno (LI) ed ivi trascritto il 02.07.2013 al numero 6.073 r.p..

A) INDAGINI PRELIMINARI

Le indagini preliminari effettuate hanno interessato:

- 1) *identificazione catastale e verifica della conformità dei beni;*
- 2) *inquadramento urbanistico – edilizio;*
- 3) *posizione giuridica dei beni;*
- 4) *verifica ipotecaria;*

A.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

LOTTO 3-A: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 695, categoria C/6 di classe 4^a, consistenza 13 mq., rendita €. 28,20 (ved. allegato D);

LOTTO 3-B: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 696, categoria C/6 di classe 4^a, consistenza 13 mq., rendita €. 28,20 (ved. allegato D);

LOTTO 3-C: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 697, categoria C/6 di classe 4^a, consistenza 13 mq., rendita €. 28,20 (ved. allegato D);

LOTTO 3-D: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 741, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-E: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 742, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-F: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 743, categoria C/6 di classe

8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-G: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 744, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-H: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 765, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-I: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 766, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-L: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 767, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-M: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 768, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-N: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 769, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-O: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 783, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

LOTTO 3-P: il bene in oggetto è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (LI) nel Foglio 8 mappale 1049 sub. 784, categoria C/6 di classe 8^a, consistenza 13 mq., rendita €. 61,10 (ved. allegato D);

L'intestazione catastale di tutti i beni sopra elencati risulta corretta, così come l'ubicazione toponomastica, seppur mancante della numerazione civica.

Le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi con lo stato di fatto delle uu.ii.uu..

Tutti i beni confinano con parti comuni, di accesso e di manovra, salvo se altri e più precisi confini (ved. l'atto di provenienza).

A.2) INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO:

- LOTTO 3-A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P -

A.2.1) Inquadramento urbanistico

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella periferia nord del centro abitato del Comune di Livorno.

Il sopracitato bene, nel Piano Strutturale del Comune di Livorno, è ricompreso all'interno del Sistema Territoriale n° 5 - "Sistema territoriale portuale e delle attività", disciplinato dall'art. 23 delle relative NN.TT.A., e nel Sottosistema 5-B "Sottosistema delle attività", normato dall'art. 25 delle suddette NN.TT.A..

Inoltre il bene, nel Regolamento Urbanistico comunale vigente, pur non essendo rappresentato nella relativa tavola cartografica, risulta inquadrato nell'Area Normativa "Aree per il recupero delle attività produttive", disciplinata dall'art. 24 delle relative NN.TT.A. (ved. allegato E).

A.2.2) Verifica della conformità progettuale

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno (ved. allegato E) è emerso che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato modificato a seguito di Concessione Edilizia n° 68 del 18.02.1998, prot. n° 28.736 del 09.08.1997, e successiva variante in c.o. n° 1 del 12.02.2000, prot. n° 40.140 del 02.08.1999, intestate alla Soc " " ". Successivamente, è stato

presentato il rinnovo alla C.E. di cui sopra n° 50 del 10.04.2001, prot. n° 16.012 del 21.02.2001, con Comunicazione di fine lavori parziale del 30.04.2001, prot. n° 43.012.

Lo stato di fatto dei soli immobili di cui in oggetto (posti auto), appare sostanzialmente conforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali allegati all'ultima C.E. di cui sopra.

A.2.3) Ricerca della abitabilità/agibilità

La ricerca della Agibilità, ha prodotto il certificato prot. n° 046540 del 09.05.2001, che sembrerebbe però essere sospeso.

A.2.4) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Sia l'u.i., che il fabbricato in cui questa è ricompresa, non fanno parte dei "Beni architettonici tutelati per Legge", di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1089/39).

La zona dove è ubicato il bene non è sottoposta alla tutela degli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1497/39), e non rientra tra le "Aree tutelate per Legge", di cui all'art. 142 di detto Decreto.

Inoltre l'area, ai fini del rischio sismico, è classificata come zona 3 (O.P.C.M. n. 3.519/2006 – D.M. 04/01/2008), e non rientra tra quelle a "Pericolosità idraulica molto elevata" (P.I.M.E.) o "Pericolosità Idraulica Elevata" (P.I.E.), ai sensi del P.A.I. di cui al D.G.R. Toscana n° 13/2005.

Infine, si precisa che la zona dove è situato il bene non è soggetta al Vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 3.257/1923 e alla Legge Forestale Regionale n° 39/2000.

A.3) POSIZIONE GIURIDICA.

- LOTTO 3-A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P -

Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.), nonché la documentazione raccolta, hanno evidenziato quanto segue:

A.3.1) Gravami sulla proprietà.

Come già detto, gli immobili risultano in piena proprietà alla S.r.l.”.

Nell'atto di acquisto la parte venditrice dichiarava e garantiva che quanto venduto era di sua piena e legittima proprietà e disponibilità, libero da pesi di qualsiasi genere, anche condominiali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche di natura fiscale, obbligandosi alla piena rilevazione nei casi di Legge.

A.3.2) Stato di possesso.

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno non sono risultati in essere contratti di locazione a favore di terzi (ved. allegato G).

A.3.3) Vincoli ed oneri di natura condominiale.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare se sia stato nominato un Amministratore, se vi siano spese pendenti per le parti comuni, e se per le stesse siano state preventivate spese straordinarie.

Nell'atto di compravendita di cui sopra, i beni venivano venduti con tutti i loro annessi e connessi, affissi e infissi, usi, comodi, servitù attive e passive, pertinenze e parti condominiali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, visti e bene accettati dalla parte acquirente.

A.3.4) Disciplina fiscale del trasferimento.

Il trasferimento di detto immobile è soggetto ad I.V.A., in quanto posseduto da persona giuridica.

A.4) VERIFICA IPOTECARIA:

- LOTTO 3-A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P -

A.4.1) Cronologia delle trascrizioni e iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno (LI) dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ved. allegato F), limitando la ricerca _____, con i repertori aggiornati al 21 aprile 2015, sui beni grava n° 1 trascrizione:

- TRASCRIZIONE del 02/07/2013, reg. part. n° 6.073, a favore dell' _____ e contro la _____, per atto di compravendita.

B) DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile *de quo* in data 23 gennaio 2015, sono stati ricavati i seguenti elementi, che vengono di seguito esposti:

- 1) *descrizione dei beni;*
- 2) *descrizione del fabbricato di cui i beni fanno parte;*
- 3) *caratteristiche della zona dove i beni sono situati.*

B.1) DESCRIZIONE DEI BENI:

- LOTTO 3-A-B-C -

Trattasi di tre posti auto scoperti ubicati nella porzione sud della parte centrale del piazzale ricavato sulla copertura del fabbricato di cui fanno parte, accessibili mediante una serie di rampe semicircolari asfaltate, e delimitati da striscie a terra.

- LOTTO 3-D-E-F-G-H-I -

Trattasi di sei posti auto coperti ubicati al piano primo del fabbricato di

cui fanno parte, in parte nella zona centrale del piano (subb. 741, 742, 743 e 744) ed in parte nella zona nord-ovest (subb. 765 e 766), anch'essi accessibili mediante una serie di rampe semicircolari asfaltate, e delimitati da strisce a terra.

- LOTTO 3-L-M-N-O-P -

Trattasi di cinque posti auto coperti ubicati al piano secondo del fabbricato di cui fanno parte, in parte nella zona sud-est del piano (subb. 767, 768 e 769) ed in parte nella zona centrale sud (subb. 783 e 784), anch'essi accessibili mediante una serie di rampe semicircolari asfaltate, e delimitati da strisce a terra.

B.2) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI I BENI FANNO PARTE:

I beni fanno parte di un fabbricato che si eleva di sei piani fuori terra lungo la via delle Cateratte, realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana, comprendente prevalentemente posti auto e altre u.i. a destinazione non residenziale. La zona adibita ad autorimessa appare in cattivo stato di manutenzione, e priva di sorveglianza e/o dispositivi di sicurezza per l'accesso. Nell'atto di compravendita la parte venditrice dichiarava di non garantire la conformità degli impianti alle norme vigenti.

B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE I BENI SONO SITUATI:

Come già detto precedentemente, il bene è posto in Livorno, in via delle Cateratte, in una zona periferica situata a nord rispetto al centro della città, a prevalente destinazione artigianale/industriale, caratterizzata dalla vicinanza alla zona industriale del porto nonché dalla presenza di numerosi fabbricati artigianali ed industriali, quali capannoni e piazzali, e dalla presenza di edifici destinati ad uffici.

C) STIMA DEI BENI

PREMESSA.

Come richiesto dal quesito si procederà adesso alla determinazione del valore di mercato dell'immobile libero e del relativo valore base d'asta.

Premesso che la valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole, le principali pubblicazioni in materia, tra cui gli Standard Internazionali di Valutazione¹, indicano tra questi anche il "principio dello scopo" o "ratio aestimationis"², che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato. Infatti, l'individuazione dello scopo della stima di un bene è un'operazione preliminare della procedura di valutazione³, perché uno stesso bene può presentare contemporaneamente diversi valori⁴.

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

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

¹ I.V.S., ed. Geo.Val., ottava edizione.

² ovvero il "Postulato dello scopo", Manuale delle stime immobiliari, M. Simonotti, ed. Geo.Val., Cap. 2.5.

³ a tal proposito ved. C.V.I., ed. Tecnoborsa, quarta ed., Cap. 3, punto 3.2.

⁴ "...esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima", così come esplicitato anche dal C.V.I., ed. Tecnoborsa, quarta ed., Cap. 3 punto 2.5.1.

indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, rientrando cioè nel medesimo "segmento di mercato"⁵.

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, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi invece determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall'ubicazione, dalla dimensione 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.

Detto questo, esaminata la tipologia del bene, la sua ubicazione e

⁵ cioè una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili, C.V.I., ed: Tecnoborsa, quarta ed., Cap. 2 punto 2.2.

consistenza, considerato inoltre che la ricerca di beni immobili comparabili⁶ ha dato esito positivo⁷, si ritiene che il procedimento di stima applicabile più adatto sia il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'I.V.S., che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, e che verrà utilizzato per la presente stima, è il *Market Comparison Approach* (M.C.A.)⁸, 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 M.C.A. 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.

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 soggetto) ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà quindi, i valutatori, tenendo presenti i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi (come la stima *monoparametrica*), dettati dall'esperienza e dalla

⁶ ricavati da compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato o, anche, da listini e offerte, così come indicato dall'I.V.S. 2007, ottava ed., punto 9.2.1.1.

⁷ Tramite ricerche ipocatastali e su offerte di vendita sono stati individuati tre beni immobili comparabili, seppur non ricadenti però nello stesso "segmento di mercato" del bene in oggetto:

– **Comparabile A:** posto auto in angolo v. Baciocchi/v. Marradi, ampio posto auto di mt. 5x3, in zona privata, chiuso da cancello automatico, annuncio immobiliare n° 17476171, rif. av20709, fonte: <http://www.cercasicasa.it/s/17476171-box-posto-auto-in-vendita-livorno-centro-residenziale-17900-euro.html>;

– **Comparabile B:** posto auto in v. grande, lato porto, all'interno di proprietà privata, chiuso da cancello automatico, annuncio immobiliare n° 17476055, rif. avb305, fonte: <http://www.cercasicasa.it/s/17476055-box-posto-auto-in-vendita-livorno-centro-storico-23000-euro.html>;

⁸ trattandosi di compravendite avvenute, nella letteratura anglosassone viene anche denominato come "Sales Comparison Approach", ved. C.V.I., ed. Tecnoborsa, quarta ed., capitolo 8.

competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori, ricavata anche da offerte reperibili sul mercato (opportunamente ridotte, non essendo transazioni avvenute⁹), da confrontarsi poi sia con i valori ottenuti da fonti attendibili, come ricerche di mercato ed interviste agli operatori del settore, che da fonti ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è, per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali, 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 però 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'esperienza degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Sulla base di quanto sopra esposto quindi, considerando inoltre che per gli immobili in oggetto vengono a mancare le quattro condizioni della trasformazione secondo l'*H.U.B.*¹⁰ (vincolo tecnico, giuridico, di bilancio e criterio del beneficio economico), a seguito della stima effettuata con il metodo del *M.C.A.* e riportato nelle tabelle di valutazione allegate alla presente relazione

⁹ La forbice tra prezzo offerto e prezzo finale può arrivare a superare la soglia media del 15% (fonte: *lsole24ore.com*, 7 settembre 2009), così come confermato anche dagli ultimi report sul mercato immobiliare (fonte: *quillivorno.it/news/cronaca/case-crollo-delle-vendite...*, 08 febbraio 2014).

¹⁰ L'*Highest and Best Use*, ovvero il più conveniente e miglior uso, ved. *Manuale delle stime Immobiliari*, M. Simonotti, ed. Geo.Val., Cap. 2.5.4.

(ved. allegato B), il valore di mercato attuale atteso degli appartamenti in

oggetto è così quantificato:

- Lotto 3-A: €. 4.700,88 circa, arrotondato ad €. 5.000,00 (diconsi Euro

Cinquemila/00);

- Lotto 3-B: €. 4.700,88 circa, arrotondato ad €. 5.000,00 (diconsi Euro

Cinquemila/00);

- Lotto 3-C: €. 4.700,88 circa, arrotondato ad €. 5.000,00 (diconsi Euro

Cinquemila/00);

- Lotto 3-D: €. 8.458,56 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-E: €. 8.458,56 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-F: €. 8.458,56 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-G: €. 8.458,56 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-H: €. 8.458,56 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-I: €. 8.458,56 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-L: €. 7.947,63 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-M: €. 7.947,63 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00);

- Lotto 3-N: €. 7.947,63 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (diconsi Euro

Ottomila/00):

- Lotto 3-O: €. 7.947,63 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (dicansi Euro

Ottomila/00):

- Lotto 3-P: €. 7.947,63 circa, arrotondato ad €. 8.000,00 (dicansi Euro

Ottomila/00).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato allo scrivente, che rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Livorno, 22 aprile 2015

L'esperto stimatore

Geom. Antonio Barontini

Allegati:

- A) *decreto di nomina e verbale di giuramento;*
- B) *tabelle di valutazione con il metodo del M.C.A.;*
- C) *documentazione fotografica;*
- D) *copia estratto di mappa, visura e planimetria catastale;*
- E) *copia delle ricerche/ricieste delle pp. ee. presso il Comune di Livorno e documentazione urbanistica;*
- F) *copia delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Ag. del Territorio, sez. di Livorno;*
- G) *copia delle comunicazioni ricevute dalla Agenzia delle Entrate di Livorno.*