

STUDIO TECNICO

Geom. Andrea Falai

57125 LIVORNO
Via E. Mayer n° 69 – Tel/Fax 0586 881434
e-mail: geomfalai@gmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderel

All'Ill.mo Sig. G.I. Dr. Franco PASTORELLI

%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%

Procedura di Sovraindebitamento n° **17/2019**

Xxxxx, nato a Livorno il xxxxx, C.F. xxxxx, ivi residente in Via Mentana n° 107.

- esperto stimatore: **Geom. Andrea FALAI**

- incarico del: **03/10/2020**

- data Giuramento: **05/10/2020**

%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Identificazione prestazione

Perizia di stima di bene immobile per Sovraindebitamento.

2) Oggetto di valutazione

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Livorno, Via Mentana n° 107 (ex n° 18), **Int. 7**, piano terzo (o sottotetto), a sinistra salendo la scala di accesso, compreso in un condominio di vecchia costruzione, composto da ingresso, cucina, due vani, servizio igienico, ripostiglio sottotetto ed ampia terrazza, sulla quale è stata realizzata una veranda (utilizzata quale soggiorno e costruita senza alcun permesso edilizio, come meglio verrà precisato in seguito).

3) Esito sintetico delle analisi

La presente è stata redatta sulla base di una visione diretta del bene, con assunzione delle necessarie misurazioni per determinarne

come da relativo verbale (all. n° **02**);

- che in data **23/10/2020** (all. n° **03**) lo scrivente depositava istanza di accesso agli atti all'Ufficio Condono Edilizio;

- che in data **23/10/2020** (all. n° **04**) lo scrivente depositava istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata;

- che venivano effettuati i necessari ulteriori accertamenti;

- che, stante l'attuale emergenza sanitaria, che ha determinato accessi molto contingentati ed il conseguente allungamento della tempistica necessaria, lo scrivente non è riuscito in tempi brevi ad ottenere la visione delle pratiche edilizie interessanti l'immobile di cui alla presente;

- che, pertanto, con istanza del **13/11/2020** (all. n° **05**), il sottoscritto ha richiesto una proroga, autorizzata con Provvedimento del **16/11/2020** (all. n° **06**);

- che, una volta ottenute le pratiche edilizie (ma non quelle del condono), il sottoscritto ha concordato con accordo telefonico il sopralluogo sul posto per il giorno 16/01/2021, come da relativa e-mail del **15/01/2021** (all. n° **07**);

- che nella data fissata lo scrivente effettuava il sopralluogo di rito, provvedendo ad effettuare una visione conoscitiva generale dei luoghi, assumere le necessarie misurazioni ed eseguire un rilievo fotografico;

- che è stato predisposto l'apposito elaborato grafico, dal confronto del quale con le pratiche edilizie già reperite, si rilevavano delle criticità;-

che lo scrivente ha dovuto attendere la permessa visione delle pratiche di condono reperite, avvenuta alla fine del mese di febbraio,

per poi effettuare un nuovo sopralluogo di verifica.

Visto l'esito degli accertamenti effettuati;

- la documentazione reperita;
- la documentazione in atti;
- che la presente è stata redatta seguendo il concetto della *due diligence*, definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di *Basilea Due*;
- che la definizione di "*due diligence*" riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente:

"Documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la confermata degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale)".

Considerato che allo scrivente è stato richiesto di "*verificare:*
l'esatta proprietà del bene oggetto di valutazione mediante ispezioni ipotecarie da eseguirsi presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare competente per zona;

lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dalla proprietà o da terzi e se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, ed eventualmente il canone percepito in caso di locazione;

l'esistenza di formalità ipotecarie o pregiudizievoli gravanti sul bene, vincoli relativi a convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegna-

zione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza dell'attestazione o certificazione 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, lo stimatore le descriverà sommariamente, indicando se incidono sul valore, nonché si esprimerà sull'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.

La relazione di stima dovrà contenere:

la descrizione del bene anche con rilievi grafici e fotografici, 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;

l'identificazione catastale del bene oggetto di stima e tutti gli estremi necessari, nonché quella edilizia specificando la sussistenza o meno di difformità edilizie;

la posizione giuridica dei beni ovvero dovranno essere indicati chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

la determinazione del valore di realizzo previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore lo stimatore deve specificare 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 motivare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati utilizzando quelli forniti dalla società Aste Giudiziarie In Linea Spa per immobili comparabili venduti all'asta.

Nel caso in cui i parametri di cui sopra non siano idonei a consentire di esprimere un valore attendibile e reale del bene oggetto di stima il perito, motivando le ragioni della variazione del criterio di stima, dovrà stimare il valore reperendo i dati da compravendite di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti, preferibilmente con i procedimenti illustrati dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione; in via secondaria potranno essere utilizzati anche extra-dati ed in questo caso il valutatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da esso. In ogni caso non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile quali "in base alla propria esperienza", "in base alla documentazione acquisita", da ricerche di mercato" o simili nonché quelle basate esclusivamente su quotazioni derivanti da listini immobili o dall'O.M.I..

Resta inteso che qualora la determinazione del valore del bene sia determinata con parametri diversi da quelli forniti dalla società Aste Giudiziarie (che quindi rappresentano già un valore d'asta) l'espressione del prezzo base d'asta dovrà essere determinato tenendo presente: a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato; b) 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; c) 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; che la modalità di vendita competitiva prevede un sistema incrementale di offerte ed è finalizzata ad ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo avverabile e con la maggiore trasparenza.

Informazioni in merito al regime fiscale della vendita ovvero se questa sia soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro".

Per quanto sopra premess, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma quanto appresso.

ANALISI PRELIMINARE

Inquadramento immobile oggetto di analisi

Immobile compreso in zona molto vicina al centro cittadino, ben dotata dei necessari servizi pubblici e privati, come meglio visibile nell'allegata aerofotogrammetria (all. n° 08).

Ubicazione

Comune di Livorno, Via Mentana n° 107 (ex n° 18), piano terzo (o sottotetto), a sinistra salendo la scala di accesso, come meglio visibile nell'allegata foto aerea (all. n° 09).

Tipologia

Appartamento in condominio di vecchia costruzione.

Destinazione

Civile abitazione.

Breve descrizione u.i.

Appartamento sito al piano terzo (o sottotetto), **Int. 7**, a sinistra salendo la scala che conduce al piano, composto da ingresso, cucina, due vani, servizio igienico, ripostiglio sottotetto ed ampia terrazza, sulla quale è stata realizzata una veranda (utilizzata quale soggiorno e costruita senza alcun permesso edilizio, come meglio verrà precisato in seguito).

IDENTIFICAZIONE E RISPONDENZA (DUE DILIGENCE)

Titolarità

Il concetto della *due diligence* legale e certificati consiste nell'analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile ed in particolar modo si tratta di analizzare:

- la provenienza e la titolarità (rogito notarile, successione, etc.);
- la presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive);
- la presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o

convenzionati);

- lo stato condominiale (debiti ed oneri pregressi come rate condominiali);
- la presenza della certificazione energetica.

Dal che lo scrivente ha operato in merito come di seguito esposto (fermo restando quanto di pertinenza dei capitoli precedenti).

L'appartamento in oggetto è di proprietà di **Xxxxx**, nato a Livorno il **██████████**, ivi residente in Via Mentana n° 107, per averlo acquistato da **Xxxxx** con atto del notaio Rosa Flaviana LAPOLLA del **14/01/2008**, Rep. n° **47.872**, Racc. n° **10.489**, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al Part. **479**, Ord. **930** del **18/01/2008**, di cui si allega alla presente la relativa nota di trascrizione (all. n° **10**).

A **Xxxxx** detto immobile era pervenuto per averlo acquistato per la quota di $\frac{1}{2}$ da **Xxxxx** con atto del notaio Valentina ANDREINI del **12/10/2007**, Rep. n° 13.520, Racc. n° 1.533, registrato a Livorno il **18/10/2007** al n° **9.943**, Serie **1T**, trascritto al Part. **11.509**, Ord. **22.650** del **18/10/2007**, di cui si allega copia alla presente (all. n° **11**), e per l'altra quota di $\frac{1}{2}$ da **Xxxxx** e **xxxxx** con atto del notaio Roberto MAMELI del **30/07/2002**, Rep. n° **64.484**, registrato il **06/08/2002** al n° **4.150** e trascritto al Part. **8.391**, Ord. **13.640** del **01/08/2002**, di cui si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **12**), che lo avevano acquistato da **xxxxx** e **xxxxx** con atto del notaio Mario MICCOLI del **21/06/2001**, Rep. n° **34.024**, registrato il **05/07/2001** e trascritto al Part. **5.683**, Ord. **9.462** del **23/06/2001**, di cui si allega la relativa nota

di trascrizione (all. n° **13**), che lo avevano acquistato da xxxxx con atto del notaio Giovanni RICCETTI del **20/12/1991**, Rep. n° **2.538**, registrato il **07/01/1992** al n° **169** e trascritto al Part. **9.659**, Ord. **15.682** del **23/12/1991**, di cui si allega copia (all. n° **14**), che lo aveva acquistato da xxxxxx e xxxxxx con scrittura privata autenticata dal notaio Giovanni RICCETTI in data **15/02/1991**, Rep. n° **1.430**, registrata il **22/02/1991** al n° **148** Mod. 2V e trascritta al Part. **2.121**, Ord. **3.421** del **13/03/1991**, di cui si allega copia (all. n° **15**), che lo avevano acquistato da Xxxxx con atto del notaio Giovanni RICCETTI del **31/01/1991**, Rep. n° **1.394**, registrato il **13/02/1991** al n° **127** e trascritto al Part. **1.698**, Ord. **2.752** del **26/02/1991**, di cui si allega copia (all. n° **16**), che lo aveva acquistato (per maggior consistenza) da Xxxxx con atto del notaio Valerio VIGNOLI del **21/06/1983**, trascritto al Part. **4.437**, Ord. **5.956** del **01/07/1983**, di cui sia allega copia (all. n° **17**), che lo aveva acquistato da xxxx con scrittura privata autenticata dal notaio Lamberto RICCETTI in data **21/02/1968**, Rep. n° **41.095** registrata il **26/02/1968** al n° **5.098** e trascritta al Part. **1.241** del **28/02/1968**, di cui si allega copia (all. n° **18**), che lo aveva acquistato da xxxxxxxx con atto del **26/09/1945** del notaio Luigi CORCOS, registrato il **15/10/1945** al n° **635** Mod. 1 Vol. **167** e trascritto al Part. **1.778** del **19/10/1945**, di cui si allega copia (all. n° **19**).

Le note di trascrizione dei rogiti di cui sopra verranno allegate nella busta della documentazione prodotta.

La ricerca di cui sopra si è resa necessaria per la garanzia di

continuità ventennale delle trascrizioni e per ottenere i dati dei nominativi dei danti causa, da utilizzare per le ricerche delle pratiche edilizie di cui in seguito.

Dalla lettura di questi atti si evince che dal 1945 fino al 1991 l'appartamento in oggetto era identificato come una soffitta di maggior dimensioni, successivamente frazionata (nozione per il paragrafo della regolarità edilizia).

Negli atti di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù; non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati (o appartamenti attigui), anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

L'immobile in oggetto non è dotato di APE.

La futura vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Occupazione e possesso

Detto immobile è occupato dal Sig. Xxxxx e dal proprio nucleo familiare.

Identificazione Catastale

Il concetto della *due diligence* catastale nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31 Maggio 2010 n° 78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

La verifica della conformità catastale si può eseguire alla presenza

di:

- un corretto inserimento in mappa del fabbricato attraverso l'analisi del Tipo mappale (ove occorrente);
- planimetrie catastali rilasciate direttamente dall'Agenzia del Territorio;
- elaborato planimetrico di subalternazione con relativo elenco immobile;
- visura storica ventennale.

Dal che lo scrivente ha operato in merito.

Detto appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **95**, Part. **5.020**, Sub. **10** (originario Foglio 18/b, Part. 5.020, Sub. 10, a sua volta derivato dal Foglio 18b, Part. 759, Sub. 10, derivato per frazionamento dall'originario Sub. 9), Cat. **A/4**, Cl. **1^A**, Vani **4**, R.C. **€ 185,92**, come meglio visibile nell'allegata visura storica (all. n° **20**).

Alla presente si allegano inoltre il relativo estratto di mappa (all. n° **21**) ed il montaggio GEOSIT (all. n° **22**).

Non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia elaborati planimetrici.

Conformità catastale

La relativa planimetria catastale (all. n° **23**) **non è conforme allo stato di fatto** in quanto non è rappresentata la veranda esistente, il ripostiglio sottotetto ha una diversa conformazione, è stato spostato il suo originario ingresso, è stato aperto un passo d'uomo dalla terrazza ed è stata rimossa la porta della cucina, creando accesso diretto con il

servizio igienico, non ammesso dal vigente regolamento di igiene.

Dopo la regolarizzazione edilizia, di cui al precipuo paragrafo, si dovrà provvedere ad un aggiornamento catastale, con il conseguente esborso per le competenze professionali del tecnico incaricato, nonché le pertinenti spese vive ed i diritti dell'Agenzia, non quantificabili esattamente al momento (in dipendenza anche della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), ma comunque ipotizzabili in un minimo di **€. 650,00**.

Pertanto, al momento attuale, non vi è conformità catastale.

Per quanto verrà esposto nei paragrafi seguenti, alla presente si allegano la planimetria catastale dell'impianto del 1939 (all. n° **24**), tra l'altro depositata in Comune, nella precipua pratica edilizia in data **31/07/1992**, dove il tutto è individuato come soffitta (senza alcuna cucina e bagno e con intera estensione); da segnalare inoltre che l'atto del 20/12/1991 (confr. all. n° **14**), dove l'immobile viene indicato come appartamento per civile abitazione e con un minor numero di vani, è stato depositato in Comune in data **05/05/1992**, ed inserito nella relativa pratica edilizia, nonché la planimetria depositata il 27/04/1993 (all. n° **25**).

Coerenza soggettiva

Coerente.

Coerenza oggettiva

Coerente per quanto riguarda l'intestazione in banca dati; non coerente per quanto riguarda la corrispondenza planimetrica.

Titoli edilizi

Il concetto della *due diligence* amministrativa-urbanistica-edilizia-ambientale consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati:

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);
- analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche; analisi della documentazione *ante* 1967;
- verifica delle tavole progettuali;
- incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali.

Dal che lo scrivente ha operato in merito come di seguito esposto.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata e l'ufficio Condono del Comune di Livorno è scaturito che l'immobile di cui alla presente è compreso in un fabbricato di vecchissima costruzione, in quanto già presente nel censimento del 1901, come da certificato dell'Ufficio Toponomastica che si allega alla presente (all. n° **26**), tanto che non è stato possibile rinvenire l'originario progetto di costruzione, dato che l'archivio comunale risale solamente a dopo il 1945.

Da detto certificato risulta inoltre che, in origine, non erano presenti appartamenti al piano terzo, in conferma di quanto ricavato agli atti di

vendita sopra riportati.

Dalle ricerche effettuate, sia sulla documentazione presente sul sito del Comune che direttamente sui registri cartacei, come da copia delle stampe dei libri e delle pagine web che si allegano alla presente (all. n° **27**) è scaturita la presenza (con ricerche andando indietro nel tempo, dagli attuali proprietari ai relativi danti causa) delle seguenti pratiche edilizie:

1) progetto di modifiche interne ai sensi Art. 26 n° 47/85, con realizzazione di un secondo servizio igienico, distinto al Prot. n° **42.115** del **23/12/1991** (all. n° **28**); come rilevabile dagli allegati elaborati grafici (all. n° **29**) in quel momento il piano terzo era indicato come costituito da un unico appartamento.

2) Pratica n° **16.545/92** per il frazionamento dell'appartamento, come meglio visibile negli allegati relazione tecnica (all. n° **30**) ed elaborati grafici (all. n° **31**), a seguito della quale veniva rilasciata la Concessione Edilizia n° **53** del **31/03/1993** (all. n° **32**);

3) variante alla Concessione di cui sopra, per realizzazione di una terrazza a tasca, depositata il **15/11/1993**, al Prot. n° **40.273**, di cui si allegano alla presente il rilievo fotografico (all. n° **33**), la relazione tecnica (all. n° **34**) e gli elaborati grafici (all. n° **35**), con rilascio di Concessione Edilizia in data **22/06/1994** (all. n° **36**).

Alla presente si allega inoltre la dichiarazione di fine lavori e conformità del Direttore dei Lavori del **13/07/1995** (all. n° **37**).

Da precisarsi che è stata reperita una pratica di condono per l'appartamento al piano terreno (a cui originariamente inerivano i vani

al piano terzo ed un Art. 13 Legge n° 47/85 per il derivato appartamento (lato destro), le cui copie, essendo non pertinenti per l'immobile in oggetto, verranno inserite nella busta della documentazione prodotta.

Rispondenza Edilizia ed Urbanistica

Visto quanto esposto nei paragrafi precedenti, non vi è conformità edilizia in quanto dal confronto tra le ultime tavole grafiche progettuali e lo stato di fatto, è possibile evincere che sussistono le seguenti difformità:

- non è rappresentata la veranda esistente (realizzata evidentemente dopo il 1995, in quanto presente dichiarazione di rispondenza del Direttore dei lavori);
- Il ripostiglio sottotetto ha una diversa conformazione;
- è stato spostato il suo originario ingresso;
- è stato aperto un passo d'uomo dalla terrazza;
- è stata rimossa la porta della cucina, creando accesso diretto con il servizio igienico, non ammesso dal vigente regolamento di igiene.

Ma, a parte le modifiche rilevabili da detto diretto confronto, vi è di più.

Infatti, come rilevabile dalla cronistoria dei passaggi di proprietà, dal certificato dell'Ufficio Toponomastica e dalla planimetria catastale di impianto, i vani oggi costituenti l'appartamento in esame (e quello adiacente) erano delle soffitte, di pertinenza di un appartamento al piano terreno, originariamente di proprietà di MASSA Lorenzo Carlo, per averli acquistati con l'atto del 1945 (dove chiaramente indicate

come soffitte praticabili ma non abitabili), il tutto poi rivenduto a Xxxxxx con l'atto del 1968 (dove detti locali al piano terzo sempre indicati come soffitte).

Xxxxxxxx, con l'atto del 1983 vendeva a xxxxx il tutto, con i vani al piano terzo sempre indicati ad uso soffitta, che ha rivenduto il solo appartamento al piano terra nel 1987.

Il 31/01/1991 Xxxxx vendeva l'appartamento al piano terzo, senza che sia stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per il cambio d'uso, mentre ha presentato una pratica di condono per il solo piano terreno.

E nella documentazione allegata alle pratiche edilizie, come già detto, sono stati reperiti i rogiti e le planimetrie catastali pregresse dove si evinceva chiaramente che detti vani non erano adibiti in epoca originaria a civile abitazione, e quindi grossa svista da parte dell'Amministrazione, oppure esistente una pratica edilizia per il cambio d'uso che, però, nonostante le ricerche effettuate addirittura in più riprese per un maggior controllo, non è stata rinvenuta nell'archivio comunale.

Indipendentemente da quale delle due ipotesi sia quella corretta, è un dato di fatto che l'Amministrazione ha rilasciato su detto immobile, come civile abitazione, ben due concessioni edilizie, nonché due abitabilità (separate) per i due appartamenti oggi presenti.

E quindi si apre uno scenario molto particolare.

Infatti sulla liceità di pratiche edilizie pregresse vi è una cospicua serie di scritti, sentenze e chiarimenti interpretativi, dove si indica che la verifica della legittimità delle preesistenze, spetta

all'Amministrazione che, una volta ricevuta la richiesta, provvederà a controllare la sussistenza dei titoli abilitativi originari con relative varianti (permessi di costruzione, concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, denunce di inizio attività, concessioni o autorizzazioni in sanatoria) e dei provvedimenti di disciplina edilizia adottati per eventuali abusi presenti nell'edificio (per il proprio potere ricognitivo); e qui l'Amministrazione, come già detto, ha rilasciato due concessioni edilizie.

Oppure la cosiddetta Legge Madia (n° 124 del 07/08/2015), che depotenzia il potere della pubblica amministrazione di annullare e revocare i provvedimenti amministrativi già adottati o auto dichiarati, al fine di tutelare interessi pubblici, sottoponendolo alla scadenza di 18 mesi, sul principio del legittimo affidamento del privato e della buona fede del medesimo, viste situazioni già consolidate ed oggetto di trasferimento di proprietà (e qui ne è stati fatti diversi!), fatto salvo eventuali condotte dolose o false comprovate da sentenze penali passate in giudicato.

E su quanto sopra si potrebbe instaurare un ampio discorso giuridico, sul quale lo scrivente non vuole e non può entrare nel merito, ma del quale è necessario fare cenno, in quanto lo scrivente ritiene che, vista anche l'incertezza di una presenza di una pratica edilizia magari non rinvenuta per carenza di archivio (tutto è possibile), siamo di fronte ad una situazione consolidata, suffragata da concessioni edilizie e rogiti notarili, tanto da rendere pienamente applicabili i concetti della Legge Madia.

A supporto si allega alla presente un interessante articolo (all. n° 38), pubblicato sulla rivista specializzata "L'Ufficio Tecnico", che può costituire ausilio.

In sintesi, fermo restando quanto sopra indicato per il cambio d'uso, non vi è comunque conformità edilizia, in dipendenza delle difformità rilevate dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nell'ultimo elaborato progettuale.

Lo scrivente precisa che la verifica di tale corrispondenza si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore quindi non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Abitabilità/agibilità

L'immobile è dotato dell'abitabilità n° 135 del 22/08/1995 (all. n° 39); da precisarsi che l'indicazione del piano 1 nello stesso è da intendersi un mero errore di dattiloscrittura, in quanto a detto certificato è

allegata, quale riferimento, la planimetria catastale dell'immobile in esame.

**Dichiarazione di rispondenza
(ed eventuali azioni e costi di regolarizzazione)**

Visto quanto esposto nel paragrafo precedente, non vi è rispondenza tra le tavole progettuali e lo stato di fatto, tanto che si dovranno prevedere i seguenti interventi:

- rimozione della veranda, in quanto è impossibile una sua sanatoria, per le vigenti norme, tanto che è giocoforza una rimessa in pristino; vista la tipologia di manufatto, con e-mail del **07/07/21** (all. n° **40**) è stato richiesto a ditta specializzata del settore un preventivo per la demolizione del manufatto e lo smaltimento in discarica controllata del materiale di risulta, pervenuto in data **05/08/21** (all. n° **41**), che riporta un costo di **€. 3.600,00** oltre ad IVA, e pertanto pari ad **€.**

4.392,00, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima;
- posizionamento di una porta nella cucina, con un costo medio di **€. 350,00** per fornitura e posa in opera, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima;

- per quanto riguarda la diversa conformazione del ripostiglio, lo spostamento del suo porta e l'apertura del passo d'uomo dalla terrazza, è evidente che, per la conformazione propria della copertura, meglio visibile nell'allegata foto aerea (all. n° **42**), si deve intendere una non corretta rappresentazione grafica e, per la porta, una variante durante i lavori non dichiarata; tali difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'Art. 13sexies del vigente Regolamento

Edilizio ed ai sensi dell'Art. 34bis del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 380/2001), senza alcuna sanzione, ma con il semplice deposito presso il Comune di Livorno di un elaborato grafico dello stato attuale, mediante l'incarico ad uno specifico professionista; detto incarico determinerà il dover corrispondere le competenze professionali del tecnico incaricato, IVA, Cassa di Previdenza, nonché le pertinenti spese vive ed i diritti comunali, non quantificabili esattamente al momento (in dipendenza anche della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), ma comunque ipotizzabili in un minimo di **€. 800,00** (in dipendenza anche dei documenti che il Comune richiederà durante l'istruttoria della pratica, non individuabili al momento), di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

In merito alle difformità sopra indicate, il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che lo stato di fatto era già presente sino dal momento dell'acquisto, come riportato nell'allegata dichiarazione (all. n° 43).

Vincoli

Nessuno.

Presenza di Certificazione impianti

Non rinvenuti, tanto che si deve prevedere la redazione di specifiche dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrico, idrico, gas e riscaldamento, dando incarico a ditte specializzate del settore, con un costo totale presunto di **€. 700,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Vincoli ed oneri condominiali

Non vi sono vincoli specifici di natura condominiale.

I pagamenti delle quote condominiali sono in regola ed all'appartamento ineriscono **64,141** millesimi generali, come da dichiarazione dell'occupante sopra citata (confr. all. n° **43**).

Presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

Come rilevabile dall'allegata stampa dell'ispezione effettuata (all. n° **44**), sull'immobile in esame grava l'iscrizione ipotecaria trentennale trascritta al Part. **201**, Ord. **931** del **18/01/2008**, per €. **246.600,00**, a favore della UNICREDIT BANCA spa, con sede in Bologna, C.F. 12931320159, con domicilio ipotecario eletto presso la propria agenzia di Livorno, P.zza Attias n° 14, come dalla relativa nota che si allega alla presente (all. n° **45**).

DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione del bene e consistenza immobile

L'immobile oggetto della presente è costituito da un appartamento per civile abitazione, sito in **Comune di Livorno, Via Mentana n° 107**, piano terzo, Int. **7**, composto da ingresso, cucina, due vani, servizio igienico, ripostiglio sottotetto ed ampia terrazza, sulla quale è stata realizzata una veranda (utilizzata quale soggiorno).

Confini: Via Mentana, vano scala, proprietà xxxx, proprietà xxxxxx, salvo se altri e più precisi.

Lo stesso, meglio visibile nell'allegato elaborato grafico (all. **46**), ha le seguenti dimensioni lorde (SEL):

appartamento:	Mq.	57,38
vani H<Mt. 1,50mento:	Mq.	15,39
ripostiglio sottotetto:	Mq.	10,11

terrazza: Mq. **15,89**

veranda: Mq. **11,54**

L'immobile, dato che occupato dal Sig. [REDACTED], sarà considerato libero nel suo essere.

Dotazioni e caratteristiche del bene

L'immobile in oggetto è pavimentato in ceramica 33 x 33, con battiscopa in ceramica; molte piastrelle si presentano fratturate.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in monocottura 33 x 25, è completo di tutti i sanitari in vitreous china della "Flaminia", con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

Il portoncino di ingresso è in legno, non blindato.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno, con una portafinestra ed una finestra in pvc, privi di persiane.

Le pareti sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ed in normali condizioni.

Gli impianti sono posti sottotraccia.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a metano con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio; in una camera è presente un condizionatore.

Tutti i vani hanno un'altezza molto limitata.

Il tutto come meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico (all. n° 47).

Ai fini del disposto di cui al **D.Lgs. 192/2005**, non è possibile indicare la classe energetica dell'appartamento, in quanto non

rinvenuto l'A.P.E..

Descrizione e caratteristiche del fabbricato (se condominio)

L'immobile in esame è compreso in un fabbricato di vecchia costruzione di tre piani fuori terra (oltre a piano sottotetto), con struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, gronde e pluviali in rame e facciate ad intonaco civile, con la porzione del piano terreno in granatino, bisognose di piccoli interventi di manutenzione, in quanto presenti alcune porzioni con sfogliamento della tinteggiatura.

Il portone di ingresso è in alluminio preverniciato, con ampia vetrage, tramite il quale si accede all'androne, pavimentato in gres 33 x 33 e rivestito in perlinato.

Il vano scala si presenta con gradini in pietra serena e ballatoi pavimentati in gres 33 x 33.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e privo di ascensore.

Parti Comuni incidenti sul valore e relativi millesimi

Non sono presenti parti comuni incidenti sul valore.

All'appartamento in oggetto ineriscono **64,141** millesimi generali, come da dichiarazione dell'occupante già sopra citata.

Contesto generale della zona di ubicazione

La zona in cui è ubicato l'immobile in esame è semicentrale, molto vicina al centro cittadino, prettamente residenziale e ben dotata dei necessari servizi pubblici e privati; di contro lo scarsità di parcheggio.

VALUTAZIONE

Metodologia di stima- Approcci e metodi adottati

Come richiesto lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato", che si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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.

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare anche che nelle stime immobiliari spesso esperti stimatori diversi possono attribuire al medesimo immobile valori di mercato differenti, in dipendenza di *apprezzamento* e/o valutazione delle caratteristiche dissimili.

Tutti i valori attribuiti possono considerarsi validi, per il concetto di "tolleranza estimale", ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli** - " **Rivista del Consulente Tecnico** " – Maggioli Editore – n° **3/95**; **G. Ribaudò** – " **Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima** " – Rivista Genio Rurale – n° **10/67**; **Famularo** – " **Lezioni di estimo civile e rurale** " – Pag. **45** -Edizioni Italiane – Roma – **1945**- etc.), purchè rientranti in un certo *range* (di solito 5-10%).

Prima di determinare poi, come richiesto, il valore dell'immobile in esame, si devono esprimere alcuni altri concetti generali.

Infatti, come noto, gli Standard di Valutazione Italiani¹ indicano il "principio

dello scopo”, che in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende “... l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi 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 ²”.

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari ³”.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell’esposizioni creditizie” ⁴ che riprende la circolare n° **263/2006** sezione IV punto 1 della Banca d’Italia relativa all’esposizioni garantite da un’ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè **“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione”**.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato ⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi del valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore in liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendi-

ta forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli **I.V.S.** sono tre, il metodo del confronto di mercato⁶, quello finanziario⁷ e quello dei costi⁸, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente.

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla 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, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

Si deve poi precisare, in linea generale, che le variazioni di prezzo dipendono dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (*recovery, improving market*) con aumento dei prezzi.

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, che si è ripercossa (ovviamente) anche sullo stesso, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi degli stessi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento.

Questo prima dell'attuale emergenza sanitaria, per la quale tutti gli esperti del settore indicano una forte influenza sul mercato immobiliare, al momento però non indicabile percentualmente, in quanto non sono ancora a disposizione i dati di riferimento, stante il breve periodo trascorso, anche se nello scorso anno vi è stata una contrazione generale.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il *metodo del confronto 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.

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 presente i 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 perlopiù 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 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 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 O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agencia del Territorio e come anche indicato in varie recenti sentenze, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Ed inoltre, nel **“MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI – M.O.S.I.”** (confr. Pag. 47), edito dall'Agencia del Territorio, la stessa vuole sottolineare che i valori dell'O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene.

Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo.

Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Si deve poi precisare, in linea generale, che le variazioni di prezzo dipendono dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di con-

trazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (*recovery, improving market*) con aumento dei prezzi.

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, che si è ripercossa (ovviamente) anche sullo stesso, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi dei prezzi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, pur se con una maggiore *vivacità* nel numero delle compravendite, fermo restando le problematiche derivanti dall'attuale emergenza sanitaria.

Detto questo, come previsto nelle istruzioni, lo scrivente in data **23/06/21** ha richiesto ad Aste Giudiziarie le vendite giudiziarie interessanti immobili simili e zona (all. n° **48**), ricevendo in data **24/06/21** la relativa risposta (all. n° **49**), con la quale viene indicata una sola procedura, oltretutto sospesa.

Pertanto, non vi sono dati per poter procedere in tale maniera.

Quindi lo scrivente ha ricercato i beni comparabili attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, come esposto nel paragrafo seguente.

Determinazione del Valore attuale del bene

Onde determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, utilizzando il metodo del M.C.A., lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno,

onde verificare se nel breve periodo fossero presenti atti di vendita interessanti immobili nella zona interessata, nel medesimo foglio catastale e di tipologia simile a quello in esame.

Da tale accertamento, le cui stampe verranno allegate nella busta della documentazione prodotta, è scaturita la presenza di vari atti, che sono stati esaminati per estrapolarne i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Per ovvi motivi di privacy, i rogiti utilizzati saranno riportati sinteticamente, ma senza allegazione diretta, con produzione nella busta della documentazione prodotta.

Dai rogiti reperiti lo scrivente ha estrapolato a campione quelli riguardanti immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare e, dopo opportuna elaborazione, scartando quei comparabili rinvenuti non consoni, sono stati estrapolati quelli più idonei (fabbricati privi di ascensore e nelle immediate vicinanze), che, nel dettaglio, sono i seguenti:

COMPARABILE A

Atto del notaio Carlo MANDILE del 28/06/2021, Rep. n° 101, Racc. n° 83, riguardante appartamento al piano terzo di C.so Amedeo n° 193, con un solo servizio igienico ed ingresso a comune, in buone condizioni di manutenzione, della superficie di Mq. 44,25, oltre a Mq. 4,28 di ingresso a comune, Mq. 15,61 di terrazzi e Mq. 39,53 di sottotetto non abitabile (al piano superiore), venduto al prezzo di **€. 75.000,00**.

COMPARABILE B

Atto del notaio Gloria BRUGNOLI del 15/04/2021, Rep. n° 6.675, Racc. n° 4.940, riguardante appartamento al piano terzo di Via Mentana n° 150, con un solo servizio igienico, in normale stato di conservazione, della superficie di Mq. 46,04, venduto al prezzo di €.
37.000,00.

Per la determinazione del valore del bene è stato quindi utilizzato il già citato procedimento M.C.A., per il quale sono stati determinati i prezzi marginali degli elementi costitutivi degli immobili esaminati, ottenendo, dopo la relativa elaborazione, il valore del nostro soggetto.

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso precisare quanto segue:

- **data:** il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; si è preso quale riferimento il mese in corso ed il mese del rogito.

- **incremento annuo:** l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base delle percentuali indicati nel Focus Provinciale edito dall'Agenzia delle Entrate (all. n° 50) sull'andamento degli incrementi dei valori di mercato, che identificano un saggio di decremento del **-2,0%**.

- **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 di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un

prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato di manutenzione dei comparabili al subject; detto prezzo marginale è stato attribuito in **€. 250,00** ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella).

- **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. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; è stato indicata una percentuale pari al **-0,30%**, considerando la leggera differenza tra i comparabili ed il subject (piano alto senza ascensore ma con dislivello minimo).

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio; nel caso in esame non vi sono variazioni, dato che tutte le unità immobiliari sono dotate di un solo servizio igienico.

- **superfici:** le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali dei beni oggetto dei rogiti notarili di cui sopra, opportunamente *scalate* con autocad, utilizzando il parametro

dimensionale di riferimento posto sulle medesime; la superficie dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile **1**, come individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

- **presenza di accessori**: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso di determinati accessori (verande, terrazzi, porticati, ripostigli esterni, sottotetti non abitabili, posti auto, cantine, giardini, etc.); nel caso specifico la superficie occupata dalla veranda è stata considerata come terrazza, stante la sua inevitabile rimozione; il prezzo marginale si esprime come percentuale di ragguaglio delle superfici.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nelle tabelle del calcolo con MCA allegate alla presente 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.

Nella stessa è indicato il valore di mercato dell'immobile in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili¹⁰, e pari ad **€. 55.972,95**, arrotondato ad **€. 56.000,00**.

Il tutto come meglio visibile nella relativa tabella allegata alla presente (all. n° **51**).

All'importo sopra determinato si devono detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale, nonché per la rimessa in pristino,

tanto che il valore dell'immobile in esame sarà dato da:

€. 55.972,95 – €. (650,00+4.392,00+350,00+800,00+700,00) = €. **49.080,95**

Arrotondabile ad €. **49.000,00**.

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al **5%** ed ammissibili sino al **10%**, e quindi quella ottenuta (**3,93%**) è da considerarsi rientrante appieno nella norma, a significare la bontà dei comparabili scelti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel già citato **“MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI- M.O.S.I.”** edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

La stima con il M.C.A., quindi molto più puntuale ed in linea con l'attuale panorama estimativo, è stata effettuata considerando l'immobile in esame libero nel loro essere, senza alcun gravame.

Nel determinare il tutto il sottoscritto ha anche tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi comunque di scarso interesse per il mercato immobiliare, stante l'ubicazione in zona che, seppur semicentrale, è considerata di scarso

pregio, con difficoltà di parcheggio e senza alcun impianto di ascensore (molto importante dato il piano alto e la ripidezza delle scale).

Valore del bene trasformato (in caso di HBU)

Non presente.

Valore atteso

(se presenti valore attuale e valore trasformato)

Non presenti.

Determinazione del Prezzo base d'asta

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto:

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;
- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;
- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli even-

tuali partecipanti all'esperienza d'asta;

- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;
- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);
- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;
- nelle differenze indotte sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);
- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il

creditore precedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Appare quindi chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti, che agiscono con finalità proprie.

E' possibile però determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'Art. 568 C.P.C..

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Si può inoltre assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nonché la quota ammortamento annua per mancata manutenzione, il mancato reddito per locazione immobiliare, il mancato guadagno annuo da investimento alternativo ed il rischio per assenza delle

garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Queste condizioni andranno tramutate in una percentuale che andrà ad abbattere il valore di mercato determinato dallo scrivente.

Dall'allegata tabella (all. n° **52**), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,5536%**.

All'importo sopra determinato si devono detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale, nonché per la rimessa in pristino, tanto che il valore dell'immobile in esame sarà dato da:

€. 48.386,59 – €. (650,00+4.392,00+350,00+800,00+700,00) = €. **41.494,59**

Arrotondabile ad €. **41.500,00**.

Dichiarazioni previste dagli standard di valutazione

Il sottoscritto, in accordo con gli standard etici e professionali dichiara di non aver agito in conflitto di interesse, di aver svolto l'incarico con indipendenza, obiettività ed imparzialità e che le conclusioni a cui è giunto sono fondate e non sono basate su alcun tipo di pregiudizio.

Nella determinazione del valore di cui sopra lo scrivente ha considerato le caratteristiche dell'immobile in esame, nonché le sue peculiarità ed i comodi che lo stesso potrebbe offrire.

Data la particolare congiuntura del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene doveroso precisare che il valore di cui sopra è da intendersi valido per il breve-medio termine.

Il presente incarico si ritiene assolto ed espletato dallo scrivente in ossequio ai principi etici di cui al punto **3** del "Capitolo **11** – Codice

Etico-Deontologico del Valutatore” del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La presente è stata redatta inoltre seguendo i concetti di due diligenze previsti dall'ABI, da Basilea2 e dagli standard qualitativi del C.N.G.e G.L..

A disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

L'ESPERTO

(Geom. Andrea FALAI)



Geom. Andrea FALAI
Valutatore Immobiliare
Certificato UNI 11558 N° 17/Rev. 01

Livorno, li 27 Agosto 2021

Allegati:

- n° **01** nomina;
- n° **02** verbale di Giuramento;
- n° **03** istanza di accesso agli atti Ufficio Condono;
- n° **04** istanza di accesso agli atti Ufficio Edilizia Privata;
- n° **05** istanza del 13/11/2020;
- n° **06** Provvedimento del 16/11/2020;
- n° **07** e-mail del 15/01/2020;
- n° **08** aerofotogrammetria
- n° **09** foto aerea;

- n° **10** nota di trascrizione Part. 479/2008;
- n° **11** atto del 12/10/2007;
- n° **12** nota di trascrizione Part. 839/2002;
- n° **13** nota di trascrizione Part. 5.683/2001;
- n° **14** atto del 20/12/1991;
- n° **15** atto del 15/02/1991;
- n° **16** atto del 31/01/1991;
- n° **17** atto del 21/06/1983;
- n° **18** atto del 21/02/1968;
- n° **19** atto del 26/09/1945;
- n° **20** visura storica catastale;
- n° **21** estratto di mappa;
- n° **22** Geosit;
- n° **23** planimetria catastale;
- n° **24** planimetria catastale impianto;
- n° **25** planimetria catastale del 1993;
- n° **26** certificato Ufficio Toponomastica;
- n° **27** stampe ispezioni al Comune;
- n° **28** Art. 26 Legge 47/85;
- n° **29** elaborati grafici;
- n° **30** relazione tecnica;
- n° **31** elaborati grafici;
- n° **32** Concessione Edilizia n° 53/93;
- n° **33** rilievo fotografico;
- n° **34** relazione tecnica;

- n° **35** elaborati grafici;
- n° **36** Concessione Edilizia del 22/06/1994;
- n° **37** dichiarazione fine lavori;
- n° **38** articolo Ufficio Tecnico;
- n° **39** abitabilità;
- n° **40** e-mail del 07/07/21;
- n° **41** preventivo;
- n° **42** foto aerea;
- n° **43** dichiarazione dell'occupante;
- n° **44** stampa ispezione;
- n° **45** nota ipoteca;
- n° **46** elaborato grafico;
- n° **47** rilievo fotografico;
- n° **48** richiesta Aste Giudiziarie;
- n° **49** risposta Aste Giudiziarie;
- n° **50** Focus Agenzia delle Entrate;
- n° **51** tabella M.C.A.;
- n° **52** tabella deprezzamento.

NOTE A PIE' DI PAGINA

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 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

3 CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

4 Cosiddette “ Linee Guida ABI”, documento redatto dall’Associazione Bancaria Italiana nell’ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

5 IVS 2007 – S.2.

6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach;

9 UNI 11612:2015 – punto 4.1-Metodo del confronto di mercato – “ .. omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)”;

10 Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il “ 1° Teorema del prezzo” considerate la tipologia degli immobili e l’indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. “ Metodi di stima immobiliare – applicazioni degli Standard Internazionali” di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore); per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato il test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) \times 100$ e che si considera pienamente superato se il risultato è inferiore al 5% (e comunque ammessa fino al 10%); nel caso specifico la divergenza ottenuta del **3,93**, da considerarsi quindi più che buona.