

STUDIO TECNICO
Geom. Andrea LEMMI
Via Ricasoli n° 108 – 57126 Livorno
Tel e Fax 0586/28.11.33
e-mail 75a.lemmi@gmail.com
PEC: andrea.lemmi@geopec.it
C.F. LMMNDR75C24E625N
P.IVA 01277260491

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.ssa Emilia GRASSI

Φ

Esecuzione Immobiliare n° **148/2022**

- Promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER
ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. e AGENZIA
DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**
- contro: **XXX**
- esperto stimatore: **Geom. Andrea LEMMI**

Φ

- LOTTO UNICO -
PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità delle trascrizioni:

- attuale proprietario Sig. **XXX**, per acquisto fattone da **XXX**, mediante atto del Notaio Giulio CASTELLI di Livorno del 10/12/2008, Rep. 89.343, Racc. 12.358, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il giorno 11/12/2008 al Part. 12.581;
- alla Sig.ra **XXX**, per acquisto fattone dai Sig.ri **XXX, XXX, XXX e XXX**, mediante atto del Notaio Giulio CASTELLI di Livorno del 01/07/2003, Rep. 79.674, Racc. 8.684, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobiliari di Livorno il giorno 02/07/2013 al Part. 6.524;

- al Sig. **XXX**, la quota di 1/2, a seguito della Denuncia di Successione n° 76/502 del 20/11/1976 per decesso della Sig.ra **XXX**, avvenuto in data 22/05/1976, proprietaria dell'intero, trascritta presso la Conservatoria di Livorno nel 1977 al particolare 1.068;

- ai Sig.ri **XXX, XXX, XXX, XXX**, ciascuno per la propria quota di 1/4, a seguito della Denuncia di Successione n° 64/933 del 14/03/2003 per decesso della Sig.ra **XXX** avvenuto in data 08/10/1984, per la quota di 16,67/100, trascritta presso la Conservatoria di Livorno il giorno 18/01/2023 al particolare 547;

- ai Sig.ri **XXX, XXX, XXX**, ciascuno per la propria quota di 12,5/300, a seguito della Denuncia di Successione n° 75/924 del 14/10/2002 per decesso del Sig. **XXX** avvenuto in data 06/04/2002, per la quota di 12,5/100, trascritta presso la Conservatoria di Livorno il giorno 19/11/2002 al particolare 11.579;

- ai Sig.ri **XXX, XXX, XXX, XXX** ciascuno per la propria quota di 2/24 e **XXX** per la propria quota di 1/6, a seguito della Denuncia di Successione n° 43/929 del 16/12/2002 per decesso del Sig. **XXX** avvenuto in data 15/08/1982, per la quota di 1/2, trascritta presso la Conservatoria di Livorno il giorno 12/02/2003 al particolare 1.541;

- al Sig. **XXX** per la quota di 1/2, a seguito della Denuncia di

Successione n° 76/502 del 20/11/1976 per decesso della **XXX**,
avvenuto in data 22/05/1976, proprietaria dell'intero, trascritta presso
la Conservatoria di Livorno nel 1977 al particolare 1.068;

N.B.: alla data delle verifiche effettuate, per le Denunce di
Successione n° 75/924 del 14/10/2002; n° 43/929 del 16/12/2002; n°
64/933 del 14/03/2003 e n° 76/502 del 20/11/1976, non risultano
presentate le accettazioni tacite delle eredità.

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono abusi edilizi meglio descritti
nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause
ostative alla vendita.

4) Valore di stima del singolo lotto e prezzo base del singolo lotto:

- valore di stima della piena proprietà **€. 59.500,00**

- prezzo base della piena proprietà **€. 50.700,00**

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

appartamento a destinazione abitativa posto in Livorno, Terrazzini n°
56, piano secondo, int. 5, posto a destra salendo dalle scale,
composto da ingresso con angolo cottura, soggiorno, bagno,
disimpegno, vano cieco e camera da letto, censito al Catasto dei
Fabbricati del Comune di Livorno Foglio 17, Particella n° 3044, Sub. 9,
Cat. A/4, Classe 2, Vani 4,5, R.C. €. 244,03.

Confini: Via Terrazzini, Via C. Pellegrini, vano scala, propr. **XXX** e propr.

XXX, salvo altri e più precisi confini.

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato, quale proprietario dell'immobile.

- LOTTO UNICO -

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa posto in Livorno (LI), Via Terrazzini n 56, piano secondo, interno 5.

----- Φ -----

DIRITTI REALI: Sig. **XXX** nato a **XXX (XXX)** il **XXX**, C.F: **XXX**, residente in Livorno, Via Terrazzini n° 56, int. 5, come indicato nel certificato di residenza.

STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. **XXX**.

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA

CASA: ricorrono gli estremi per l'agevolazione fiscale da parte di un eventuale aggiudicatario, persona fisica, tuttavia la presenza di abusi pone qualche limite alla fruizione di tale beneficio.

Si precisa che le seppur lievi le difformità catastali, comportano la

mancata applicazione della richiesta di tassazione sul valore catastale, in quanto questo potrebbe variare al momento del deposito della nuova planimetria catastale.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: a seguito di richiesta da parte dello scrivente esperto all'amministratore del condominio in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione (all. n° **01**) è scaturito che alla data del 18/01/2023:

- Rate ordinarie scadute € 3.540,85;
- Rate lavori Straordinari scadute € 5.497,70.

Alla presente si allega copia della comunicazione dell'amministratore del condominio (all. n° **02**).

L'importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

GRAVAMI E SERVITU': dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno è scaturito che l'immobile non risulta oggetto di gravami e servitù, nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

----- φ -----

SOMMARIO

- A) Descrizione catastale pag. 8;
- B) Ricerche alla Conservatoria dei RR. II. pag. 9;
- C) Descrizione dei luoghi pag. 12;
- D) Descrizione urbanistica pag. 15;
- D.1) Dati per la Procura della Repubblica pag. 19;
- E) Descrizione del metodo di stima pag. 20;
- E.1) Valore di mercato pag. 20;

- F) Stima del bene pag. 27;
- F.1) Considerazioni finali sulla stima pag. 34;
- G) Valore a base d'asta pag. 36
- H) Determinazione del valore del bene pag. 43;
- I) Conclusioni pag. 43;
- L) Elenco degli allegati pag. 43.

----- Φ -----

Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Ricasoli n° 108, iscritto al n° **1.140** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **212** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto (all. n° **03**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno ed il Comune di Livorno, stante il quesito posto espone quanto segue.

A) DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di perizia risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno come segue:

Foglio **17**, Particella n° **3044**, Sub. **9**, Cat. **A/4**, Classe **2**, Vani **4,5**, R.C. € **244,03**, (ex. Fg. **18A**, Part. **3044**, Sub. **9** ex. Fg. **18A**, Part. **505**, Sub. **9**)

come da visura catastale storica in allegato (all. n° **04**).

La planimetria catastale (all. n° **05**) risulta non conforme alla distribuzione interna di fatto per quanto segue:

- 1) Nel bagno è presente uno scalino ed un piccolo ripostiglio aereo;
- 2) La porta di comunicazione tra l'ingresso/angolo cottura ed il soggiorno è stata trasformata in una ampia apertura;
- 3) Nel vano di passaggio è stata realizzata una parete, creando così un vano cieco con una finestra alta ed un corridoio di disimpegno;
- 4) Nel disimpegno è stato realizzato un soppalco in legno;
- 5) La planimetria catastale, data anche l'epoca di redazione (1939), presenta delle inesattezze grafiche;

Quanto sopra potrà essere rettificato mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con la procedura DOCF, previa regolarizzazione edilizia, mentre le opere non sanabili dovranno essere rimosse (il tutto meglio evidenziato nell'apposito paragrafo della perizia), costo stimato per le prestazioni professionali è di € 700,00.

B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 13/12/2022 e 04/01/2023, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti presente la certificazione notarile, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'



Part. 1.068 del 1977

Denuncia di Successione n° 76/502 del 20/11/1976 per decesso della Sig.ra **XXX** avvenuto in data 22/05/1976, per l'intera proprietà ed a favore del Sig. **XXX** e **XXX** per la quota di 1/2 ciascuno sulla porzione di casa in Livorno, Via Terrazzini n° 56 già 33, censita al Catasto al Foglio 18/A, Particelle 505, Sub. 9.

N.B. per tale successione non risulta presentata accettazione tacita dell'eredità.

Part. 11579 del 19/11/2002

Denuncia di Successione n° 75/924 del 14/10/2002 per decesso del Sig. **XXX**, avvenuto in data 06/04/2002, per la quota di 12,5/100 ed a favore dei Sig.ri **XXX**, **XXX** e **XXX**, ciascuno per la propria quota di 12,5/300, sulla porzione di casa in Livorno, Via Terrazzini n° 33, censita al Catasto al Foglio 18, Particelle 505, Sub. 9.

N.B. per tale successione non risulta presentata accettazione tacita dell'eredità.

Part. 1541 del 12/02/2003

Denuncia di Successione n° 43/929 del 16/12/2002 per decesso del Sig. **XXX**, avvenuto in data 15/08/1982, per la quota di 1/2 ed a favore dei Sig.ri **XXX**, **XXX**, **XXX**, **XXX**, ciascuno per la propria quota di 2/24



ed **XXX** per la propria quota di 1/6, sulla porzione di casa in Livorno,
Via Terrazzini n° 33, p.2, censita al Catasto al Foglio 18, Particelle 505,
Sub. 9.

N.B. per tale successione non risulta presentata accettazione tacita
dell'eredità.

Part. 6524 del 02/07/2003

Atto del Notaio Giulio CASTELLI di Livorno del 01/07/2003, Rep.
79.647/8.684, con il quale i Sig.ri **XXX, XXX, XXX**, per la propria quota di
4/24 ed **XXX** per la quota di 12/24 vendono alla Sig.ra **XXX** coniuge in
separazione dei beni, porzione di fabbricato in Via Terrazzini n 56 (già
33), appartamento al 2° piano, composto da 4,5 vani catastali,
censito al Fg. 18A, Part. 505, Sub. 9.

Part. 12.581 del 11/12/2008

Atto del Notaio Giulio CASTELLI di Livorno del 10/12/2008, Rep. 89.343,
Racc. 12.358, con il quale la Sig.ra **XXX** coniuge in separazione dei
beni, vende a **XXX**, celibe, la seguente porzione immobiliare facente
parte del fabbricato sito in Livorno, Via Terrazzini n° 56 (già 33) e
precisamente: "appartamento al 2° piano composto da 3 vani,
cucina e servizio, confinante con detta via, vano scala, propr. **XXX**,
propr. **XXX**, salvo altri, censito al N.C.E.U. al Fg. 17, Part. 3044, Sub. 9.

Part. 727 del 24/01/2020

Atto del Notaio Giovanni RICCETTI di Livorno del 22/01/2020, Rep. 20.660/12.992, con il quale I Sig.ri **XXX** e **XXX**, vendono a **XXX** per la quota di 77,22/1000 e ad altri, un'area urbana di 28 mq., posta in Via Terrazzini n° 56, censita al Fg. 17, Part. 3044, Sub. 606

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Part. 547 del 18/01/2023

Denuncia di Successione n° 64/933 del 14/03/2003 per decesso della Sig.ra **XXX**, avvenuto in data 08/10/1984, per la quota di 16,67/100 ed a favore dei Sig.ri **XXX**, **XXX**, **XXX** e **XXX**, ciascuno per la propria quota di 1/4, sulla porzione di casa in Livorno, Via Terrazzini n° 33, censita al Catasto al Foglio 18A, Particelle 505, Sub. 9.

N.B. per tale successione non risulta presentata accettazione tacita dell'eredità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 12.353 del 28/09/2022

Pignoramento immobiliare a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. UNICREDIT S.P.A. con sede in Napoli P.IVA 05828330638 e contro **XXX**, per l'intero, sull'immobile posto in Livorno, Via Terrazzini n° 56, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 3044, Sub. 9.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Part. 5463 del 11/12/2008

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e contro **XXX** sull'immobile posto in Livorno, Via Terrazzini n° 56, piano secondo, censito al Catasto al Foglio 17, Particelle 3044, Sub. 9.

----- Φ -----

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il sopralluogo fissato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno per il giorno 29/12/2022 è andato deserto, successivamente è stata fissata un'ulteriore data per poter eseguire il sopralluogo.

In data 30/01/2023 lo scrivente, accompagnato dal custode giudiziario Dr. **XXX**, effettuava il sopralluogo presso l'immobile in esame, l'accesso è stato consentito dal Sig. **XXX**, proprietario dell'immobile, che ha permesso di eseguire il rilievo metrico e fotografico.

L'unità immobiliare in parola è inserita in un fabbricato di remota costruzione costituito da cinque piani fuori terra, la struttura portante ed i tamponamenti sono in muratura, le facciate su strada sono rifinite ad intonaco e verniciate, le finestre sono dotate di cornici decorative, il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

Il tetto è a falde con copertura in laterizio, i pluviali e le gronde sono in

rame.

Il condominio ha accesso direttamente dalla strada esterna tramite infisso in alluminio con inserti in vetro, l'androne è pavimentato in gres, le pareti presentano segni di umidità, i gradini delle scale sono in marmo, i ballatoi sono pavimentati con piastrelle in graniglia, il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il condominio è dotato di impianto citofonico e di ascensore.

L'appartamento in esame è posto al numero civico 56 di Via Terrazzini, piano secondo, interno 5, ubicato sulla destra per chi sale dalle scale ed è composto da ingresso con angolo cottura, soggiorno, disimpegno, vano cieco, camera da letto e bagno.

L'appartamento si presenta con pavimenti in gres, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturate, i soffitti nella zona giorno sono tinteggiati, mentre nella zona notte sono a vista in legno.

Il bagno è dotato di sanitari e con box doccia dotato di tenda, il pavimento ed il rivestimento sono in gres.

Le pareti della cucina presentano rivestimenti nella zona di lavoro con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in alluminio con vetrocamera, il portone di ingresso è in legno.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico, idrico e televisivo,

l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, gli elementi radianti sono in alluminio.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Il tutto si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti di locazione e/o similari per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto (all. n° **06**) che a nome dall'esecutato alla data della richiesta non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile in oggetto.

Alla presente si allegano il verbale di sopralluogo (all. n° **07**) e la dichiarazione dell'occupante (all. n° **08**).

L'appartamento sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **09**) ed elaborato grafico sommario (all. n° **10**), ha una superficie interna lorda^{N1} di circa mq. **49,09** ed una superficie

^{N1} Acronimo SIL, così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 – l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra

commerciale, quindi comprensiva delle murature esterne, di circa mq.

63,05.

D) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Toponomastica è emerso che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto della presente procedura è di remota costruzione, infatti nel censimento del 1901 aveva il numero civico 33, ed è divenuto 56 il 20/02/1954, composto dal primo al quarto piano da tre appartamenti a piano, al quinto piano da un appartamento.

A seguito delle ricerche eseguite, per l'immobile in oggetto è stata reperita solamente una pratica DIA distinta al Prot. n° 59737 del 18/07/2003 (all. n° **11**).

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

La citata pratica edilizia si riferisce solamente ad interventi di

rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

straordinaria manutenzione inerenti la sistemazione ed il rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti, nella sistemazione degli impianti e degli infissi senza apporre modifiche alla distribuzione interna dell'immobile, pertanto non sono stati redatti degli elaborati grafici ma il tecnico si è limitato ad allegare la planimetria catastale depositata all'Ufficio Tecnico Erariale, pertanto è possibile fare solamente un riscontro tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi catastali presentata in data 29/11/1939.

Confrontando detta planimetria catastale, utilizzata come elaborato grafico di riferimento e lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Nel bagno è presente uno scalino;
- 2) Nel bagno è presente un piccolo ripostiglio aereo;
- 3) La porta di comunicazione tra l'ingresso/angolo cottura ed il soggiorno è stata trasformata in una ampia apertura;
- 4) Nel vano di passaggio è stata realizzata una parete, creando così un vano cieco con una finestra alta ed un corridoio di disimpegno;
- 5) Nel disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in legno.
- 6) La planimetria catastale, data anche l'epoca di redazione (1939), presenta delle inesattezze grafiche;

Per quanto riguarda le difformità indicate ai punti 1, 4 e 6 le stesse possono essere regolarizzate depositando una CILA Tardiva, in quanto trattasi di opere non rilevanti ai fini strutturali, mentre le difformità indicate ai punti 2 e 5 devono essere rimosse in quanto non rispettano gli attuali requisiti minimi indicati dal vigente Regolamento Edilizio, la difformità indicata al punto 3 deve essere ripristinata, riportando l'apertura allo stato originario con il montaggio dell'infilso, adoperando tutti gli accorgimenti del caso, in quanto in contrasto con le disposizioni minime geometriche in termini di legge sismica.

Quanto sopra comporterà una spesa presunta di circa **€. 3.000,00** per il deposito della pratica di CILA tardiva, compreso l'importo della sanzione amministrativa da corrispondere ed **€. 4.000,00** per le opere di demolizioni ed il ripristino dell'apertura indicata al punto 3.

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi puramente indicativi e non vincolanti per il futuro aggiudicatario.

Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione edilizio - urbanistica del bene senza avallo alcuno di sanabilità, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e tecnici del genio civile e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in

materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita 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 non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Dalle visure effettuate è scaturito che il bene in esame nel vigente Piano Regolatore Generale è compreso in:

- **gruppo di edifici n° 3** edifici con valore di immagine storico-ambientale normati dall'articolo 7;
- **aree di impianto storico centrali** normate dall'art. 11 delle N.T.T.A.

D.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Con riferimento a quanto esposto nel precedente paragrafo in merito alle difformità rilevate, sulla base della documentazione rinvenuta nonché delle informazioni che lo scrivente è riuscito a reperire, è possibile indicare quanto segue:

L'esecutato ha dichiarato di aver eseguito i lavori all'immobile consistenti in:

- 1) allargamento porta tra cucina e soggiorno;
- 2) realizzazione di parete nel corridoio al fine di realizzare una stanza in più;
- 3) realizzazione di soppalco in legno nell'ingresso;
- 4) realizzazione di nuova pavimentazione e nuovo rivestimento della cucina.

Tali lavori sono stati eseguiti ad inizio 2009.

Il **XXX** ha dichiarato inoltre che ogni modifica presente rispetto alla planimetria catastale (redatta nel 1939) oltre a quelle da lui eseguite erano già presenti al momento dell'acquisto dell'immobile.

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

E.1) Valore di mercato

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli 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 in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi 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.

*“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

Invero *“..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*

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) I. MICHELETTI in *“corso di estimo”* edizione Calderini pag. 142

possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato⁴."

Gli Standard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione⁶"*

Il concetto è simile a quello riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie⁷" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato 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*

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)

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7) Note come "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole⁸.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il “*principio dello scopo*” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁹, quello *finanziario*¹⁰ e quello dei *costi*¹¹, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili.

Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

Il metodo del confronto di mercato stabilisce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra

8) IVS 2007 – GN.1

9) Sales comparison approach;

10) Incombe capitalisation approach;

11) Cost approach;

due immobili simili scaturisce dalla differenza delle caratteristiche le quali 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 compravenduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nei casi in cui siano presenti prove di mercato a sostegno dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono reperibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di vecchia costruzione 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.

Nel caso in esame visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni o offerte di vendita; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto¹².

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto

¹²) M. Simonotti "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili" (pag. 184);

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

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "*valore più probabile*" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una

previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficoltosa.

Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione.

Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto prodotto il temuto "boom" per un precario equilibrio che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, il sottoscritto ritiene comunque

di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A.

F) STIMA DEL BENE

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati di recente¹³, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;

¹³) Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi i 18 mesi.

- 
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è ubicato nel rione "Garibaldi" nelle immediate vicinanze del centro storico/popolare cittadino e vicino alla Piazza della Repubblica, la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano ad uso residenziale di vecchia realizzazione, dal punto di vista immobiliare nell'area in questione ha inciso sul mercato la notevole concentrazione di residenze del flusso migratorio di cui è stata oggetto la città di Livorno negli ultimi anni che, unita alla vetustà degli immobili presenti, ha prodotto un deprezzamento delle abitazioni ricadenti in tale ambito.

La zona, ad alta densità abitativa e trafficata, soffre della carenza di posti auto, per quanto riguarda i servizi, gli esercizi commerciali e di vicinato, la presenza degli stessi appare congrua alle esigenze del quartiere.

Il fatto che l'immobile si trovi in una specifica zona dove sono presenti una serie di immobili di tipologia residenziale con caratteristiche simili, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di

verificare l'esistenza di contratti di compravendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato, considerato che una buona parte di tali immobili avrebbero potuto avere gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato).

Le ricerche effettuate su un lasso di tempo di 18 mesi, hanno dato esiti favorevoli avendo trovato due atti di vendita dai quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle zone limitrofe del subject, ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*) sono:

- la superficie;
- gli accessori e pertinenze;
- lo stato di conservazione;
- il livello di piano.

Comparabile A

Atto di Vendita del Notaio Annamaria MONDANI del 14/12/2022, Rep. 5.445, Racc. 4.573, trascritto in conservatoria il giorno 21/12/2022 al



Part. 16488, appartamento in Via Terrazzini n° 56, piano primo, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, locale di sgombero, camera e bagno, immobile costruito in data anteriore al 01/09/1967, oggetto di lavori di straordinaria manutenzione con DIA distinta al Prot. n° 64915 del 20/08/2007, prezzo dichiarato in atto €. 72.000,00.

Comparabile B

Atto di Vendita del Notaio Bianca CORRIAS del 07/04/2022, Rep. 41.490, Racc. 22.119, trascritto in conservatoria il giorno 12/04/2022 al Part. 4567, appartamento in Piazza dei Mille n° 3, piano terzo, composto da ingresso, soggiorno dal quale si accede alla cucina-pranzo, piccolo ripostiglio, anti wc, bagno e due camere, immobile costruito in data anteriore al 01/09/1967, oggetto di lavori di straordinaria manutenzione con pratica edilizia distinta al Prot. n° 15.996 del 03/05/1996, prezzo dichiarato in atto €. 98.500,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle allegate):

- **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, 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. Nel caso in oggetto è stato

adottato un saggio di incremento del 2,66% (dato rilevato dalla pubblicazione di Immobiliare.it sul rapporto immobiliare 2023, ultimo dato disponibile)

- **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali allegare agli atti di vendita e depositate presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Territorio.

- **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 di 270€/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, per determinare lo stato manutentivo dei beni comparabili lo scrivente ha valutato quanto indicato negli atti di compravendita;

- **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. Nel caso in esame si

è ritenuto equo un incremento del valore, pari al 2,0%, per ogni piano crescente, a fronte del fatto che l'impianto dell'ascensore, in tali zone, non risulta essere presente in molti fabbricati;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale si esprime in percentuale;

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

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all. **TAB. A**) 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.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili¹⁴ e,

¹⁴) Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, ed ottimale se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore è pari al 2,41%.

opportunamente ragguagliato, è pari a **€. 76.300,00**, il valore ottenuto è stato determinato attribuendo un "peso" maggiore al comparabile A, in quanto l'immobile è ubicato al piano sottostante dell'immobile oggetto di perizia.

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione e quantificate precedentemente per un totale di €. 7.700,00, nonché il debito condominiale indicato in €. 9.038,55.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è di €. 76.300,00 - €. 16.738,55 = €. 59.561,45 ed in cifra tonda **€ 59.500,00**.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda) indicativamente di mq. 63,05 circa, determina un valore di €. 1.210,15 circa al metro quadro.

F.1) CONSIDERAZIONI FINALI SULLA STIMA.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al

metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di **€. 1.210,15** circa, che rientra nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona¹⁵.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura 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, 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 estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga

¹⁵⁾ Zona omogenea di riferimento semicentrale Rione Garibaldi - Barriera Garibaldi - Via delle Cateratte - Torretta, codice C2, microzona catastale n°1, fornisce per le abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.100,00 e max di €. 1.500,00 (riferimento 2° semestre 2022 ultimo dato disponibile).

massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue "...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI 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."

G) VALORE A BASE D'ASTA

È facilmente capibile 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 determinare 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 coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione¹⁶ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo*

¹⁶) International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”
17.

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari¹⁸.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”¹⁹ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle 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 alcuna costrizione”*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato²⁰ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

17) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

18) CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

19) Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre

20) 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata²¹ che non viene definito espressamente ma indicato come “... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.”.

Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “... presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”.

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “... somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato”²².

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI²³.

Riepilogando per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una vendita giudiziaria, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla

²¹) 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.

²²) CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

²³) Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Per il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano la forbice tra i due valori sono decadute (l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), e l'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

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

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il

deprezzamento per il tempo trascorso):

A) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;

B) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;

C) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:

-una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nel caso in oggetto è pari all'1%;

D) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%

E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 3,683%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,931%;

G) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio pari al 8,5%.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. **TAB. B**), la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondato, pari al 11,57%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. 67.475,41, dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale, comunale, spese condominiali, precedentemente quantificate per un totale di €. 16.738,55, e pertanto avremo:

Valore base d'asta: €. 67.475,41 - €. 16.738,55 = €. 50.736,86, ed in cifra tonda **€. 50.700,00**

H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto avremo:

- Valore di mercato: **€. 59.500,00**
- Valore a base d'asta: **€. 50.700,00**

I) CONCLUSIONI

Con questo lo scrivente ritiene assolto l'incarico affidatogli dal GDE, si rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

L'ESPERTO

Livorno, li 23/08/2023

L) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- tabella A;
- tabella B;
- n° **01** richiesta all'Amministratore del Condominio;
- n° **02** risposta dell'Amministratore del Condominio;
- n° **03** decreto di nomina;
- n° **04** visura catastale;
- n° **05** planimetria catastale;
- n° **06** risposta Agenzia delle Entrate;
- n° **07** verbale di sopralluogo;
- n° **08** dichiarazione occupante;
- n° **09** rilievo fotografico;
- n° **10** elaborato grafico;
- n° **11** DIA prot. N° 59737/03;
- n° **12** ricevuta mail invio relazione all'esecutato, custode e creditore
precedente.