

## TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIO ESECUZIONI

Oggetto: perizia di stima per Esecuzione Immobiliare promossa da:

**AMCO SPA E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A.**

contro

**XXX +1**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Emilia Grassi**

Rif. **ES. N. 186/23**

Esperto stimatore: **Ing. Iacopo Bardi**

\*\*\*\*\*

### Prospetto Riassuntivo

#### ➤ **Descrizione sommaria beni:**

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:** *Piena proprietà di unità immobiliare destinata a fondo commerciale sita in Piombino (LI), Via Pisacane n. 61/A, posta al piano terra di un più ampio fabbricato di numero due piani fuori terra. Al fondo si accede direttamente dalla pubblica via Pisacane e risulta composto da: unico vano oltre a locale wc, dotato di anti wc e resede esclusiva interna. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Piombino al Fg. 79, Part. 716, Sub. 10 e 11 tra loro graffiati, Cat. C/1, Classe 8, consistenza 55 mq, rendita catastale Euro 1.616,25. CONFINI: prop. XXX, ,prop. XXX, vano scala a comune, pubblica via Pisacane, salvo se altri;*

- **Valore di stima:** **32.850,00 €** (Euro trentaduemilaottococinquanta /00);
- **Prezzo a base d'asta:** **26.600,00 €** (Euro ventiseimilaseicento /00);
- **Disponibilità del bene:** libero;
- **Abusi:** presenti (sanabili);
- **Continuità trascrizioni nel ventennio:**

- *attuale intestataria dei beni risulta essere la Sig.ra XXX XXX, nata a XXX (XXX) il XXX, per aver acquistato il diritto di piena proprietà dalla Sig.ra XXX XXX, nata a XXX (XXX) il XXX, giusto atto*

ai rogiti del Notaio Lallo Angela in data 09.04.2008, rep. 63636/22802, trascritto a Volterra il 11.04.2008 al part. n. 20742;

- alla Sig.ra XXX XXX i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per atto di assegnazione del diritto di piena proprietà a socio di cooperativa edilizia, dalla Soc. XXX S.r.l., con sede in XXX (XXX), C.F. XXX, giusto atto del Notaio Sergio Graziosi in data 29.12.1995, trascritto a Volterra il 20.01.1996 al part. n. 313;

- **Cause ostative alla vendita:** non rilevate.

\*\*\*\*\*

INDICE

QUADRO SINOTTICO .....	4
PREMESSA.....	5
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....	10
1.1 STATO DI MANUTENZIONE GENERALE .....	10
1.2 CONSISTENZA DIMENSIONALE DELL'IMMOBILE .....	11
1.3 ACCATASTAMENTO .....	12
2. STATO GIURIDICO E DI POSSESSO DEL BENE .....	14
2.1 STATO DELL'IMMOBILE .....	14
2.2 VINCOLI ED ONERI.....	14
2.3 FORMALITÀ .....	15
2.4 SPESE CONDOMINIALI .....	16
2.5 STATO DI DIRITTO DELL'IMMOBILE .....	16
2.5.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	16
2.5.2 ELENCO PRATICHE EDILIZIE ESISTENTI .....	17
2.5.3 CONFORMITÀ URBANISTICA .....	18
3. ABUSI-DIFFORMITÀ EDILIZIE .....	18
4. STIMA DEL BENE .....	20
4.1 VALORE DI MERCATO .....	24
4.1.1. METODO DI STIMA .....	24
4.1.2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	27
4.1.3. IMMOBILI DI CONFRONTO - COMPARABILI.....	28
4.1.4. PROCEDIMENTO DI STIMA.....	30
4.2 PREZZO A BASE D'ASTA .....	33
5. DIVISIONE IN LOTTI.....	37
6. ASSOGGETTAMENTO I.V.A.....	38
7. AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA.....	38
8. DIRITTI DI PRELAZIONE (EX ART. 9 DLGS 122/2005) .....	38
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	39

**QUADRO SINOTTICO**

Ordinanza di nomina dell'esperto stimatore:	del <b>01.12.2023</b>
Giuramento e accettazione dell'esperto:	del <b>08.12.2023</b>
Udienza per la comparizione delle parti e l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita:	<b>04.07.2024</b> alle ore <b>10,00</b>
Data inizio operazioni peritali:	<b>12.01.2024</b> ore <b>14,30</b> sul posto
Deposito relazione peritale in PCT:	<b>03.06.2024</b>

## PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Iacopo Bardi, nato a Livorno ed esercente la libera professione in Rosignano M.mo (LI), con studio in Via dei Pini 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n. 39/B, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Livorno al n. 270, nominato esperto stimatore dall'Ill.mo G.E. Dott. Emilia Grassi, con l'ordinanza del **01.12.2023**, dopo aver prestato giuramento di rito in data **08.12.2022**, ai sensi dell'art. 162 disp. att. c.p.c., "*di bene e fedelmente adempiere l'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*",

### **in relazione al quesito**

formulato, di cui alla suddetta ordinanza, dalla cui lettura si evince che " **A) PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

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

- a. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
- b. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero
- c. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.
3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accertino la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed

*eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;*

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

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

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

1. *all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*
2. *all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;*
3. *a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:*

*a. l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;*

- b. le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d. le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e. che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f. che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

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

5. a precisare se:

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE® **premessi che**

1. ha preso visione degli atti della procedura e nella fattispecie della seguente documentazione:

- atto di pignoramento immobiliare;
- certificato ipotecario ventennale;
- istanza di vendita;

2. il custode nominato, Istituto di vendite Giudiziarie, ha preso diretti contatti gli esecutari e fissato quale data di sopralluogo ed inizio operazioni peritali il **12.01.2024**;

3. l'accesso ai beni è avvenuto regolarmente il giorno **12.01.2024** alle ore 14,30, alla presenza del Dott XXX per l'Istituto di vendite Giudiziarie e del Sig. XXXX. Nell'occasione lo scrivente provvedeva a raccogliere in apposito verbale le dichiarazioni dei presenti (**Ail. 1**) e venivano svolti i necessari rilievi visivi, fotografici (**Ail. 2**) e dimensionali dei beni oggetto di perizia (**Ail. 3**);
4. ha effettuato in data **05.01, 13.01 e 02.03.2024** le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino valutando la conformità del bene sulla base della documentazione urbanistica ed edilizia che è stato possibile reperire presso detto ufficio (**Ail. 4**);
5. ha effettuato in data **20.05.2024**, per via telematica, ed in data **25.01, e 29.01.2024** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno e Pisa, servizio pubblicità immobiliare di Volterra, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa (**Ail. 5**) e per visionare/estrarre copia degli atti afferenti ai beni comparabili identificati, per l'applicazione del procedimento con il metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
6. ha effettuato in data **04.01 e 06.01.2024**, per via telematica, le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizi catastali, fornendo copia aggiornata delle visure, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale del bene (**Ail. 6**);
7. ha effettuato in data **04.01.2024** le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, Ufficio Territoriale di Livorno, al fine di rilevare/verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato, in essere e non, per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ed estrarre copia dei medesimi (**Ail. 7**);
8. ha effettuato, in data **04.01.2024** le necessarie ricerche presso il Comune di Piombino, Ufficio Anagrafe, al fine di reperire il certificato storico di residenza di tutti gli occupanti dell'immobile pignorato, nonché dello stato civile del debitore esecutato (**Ail. 8**). Dai suddetti certificati, in relazione agli esecutati dell'immobile pignorato, è possibile evincere che:
  - l'esecutata Sig.ra XXX nata il XXX a XXX (XXX), stato coniugata in regime di separazione dei beni, risulta residente in XXX (XXX), via XXX, dal XXX e la sua famiglia anagrafica risulta com-

posta, oltre a lei stessa, dal marito Sig. XXX, nato il XXX a XXX (XXX);

- l'esecutato Sig. XXX nato il XXX a XXX (XXX), stato XXX, risulta residente in XXX (XXX), via XXX, dal XXX e la sua famiglia anagrafica risulta composta da lui stesso;

**redige la seguente relazione peritale**

\*\*\*\*\*

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni afferenti all'esecuzione immobiliare sono relativi al pignoramento trascritto a Volterra al **Reg. Gen. 10107, reg. part. 7544** in data **16.11.2023**.

Per maggior chiarezza espositiva ed identificativa si ritiene da subito di suddividere i sopraccitati beni in numero due lotti e nel dettaglio:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale**: trattasi di un'unità immobiliare destinata a fondo commerciale sita in Piombino (LI), Via Pisacane n. 61/A, posta al piano terra di un più ampio fabbricato di numero due piani fuori terra. Al fondo si accede direttamente dalla pubblica via Pisacane e risulta composto da: unico vano oltre a locale wc, dotato di anti wc e resede esclusiva interna;

\*\*\*\*\*

**1.1 Stato di manutenzione generale**

In relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale**: il fabbricato si presenta esternamente, sul fronte strada, in sufficiente stato di manutenzione, mentre sul fronte interno presenta evidenti segni degrado riconducibili a distacco/esfoliazione dell'intonaco, non adeguata tinteggiatura ed umidità di risalita sulla facciata principale e sulle murature perimetrali di confine della corte esclusiva. Non si sono ravvisati fenomeni di cedimenti e/o lesioni sulle strutture in elevazione e di fondazione. Internamente i locali si presentano in scarso stato di manutenzione con evidenti e diffuse tracce di umidità di risalita sulle murate verticali che hanno implicato il distacco dell'intonaco ed esfoliazione della pittura. Le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi, risultano datati ed in pessimo stato di conservazione, così come gli infissi esterni e la pavimentazione esterna della corte. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità im-

mobiliare è dotata di impianto elettrico, gas metano ed idrico-sanitario. Come riferito dall'esecutato in occasione del sopralluogo le utenze quali luce, acqua e gas risultano di tipo autonomo e correttamente allacciate alle rispettive forniture, mentre non risulta in essere alcuna fornitura condominiale. L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti anche se da un riscontro visivo di massima i medesimi appaiono manomessi e non funzionanti.

\*\*\*\*\*

## 1.2 Consistenza dimensionale dell'immobile

La determinazione della consistenza dimensionale dell'immobile è ricondotta alla determinazione della sua superficie commerciale,

$$S_c = S_{IL} + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove:

$S_c$  = superficie commerciale;

$S_{IL}$  = superficie interna lorda<sup>1</sup> vani principali e accessori diretti;

$S_1, S_2, S_3$  = superfici pertinenze esclusive (di ornamento e di servizio);

$x, y, z$  = coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili con riferimento alla destinazione legittima dei vani, sulla base delle superfici interne lorde riscontrate in occasione del sopralluogo, ed in relazione ai lotti identificati, risulta rispettivamente schematizzato nelle seguenti tabelle.

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:**

Vani Principali, accessori diretti, pertinenze esclusive

<sup>1</sup> CVI, *Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian property valuation standard*, IV edizione 2011, Tecnoborsa; cfr. capitolo 19, punto 4.3 – Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

Descrizione	S <sub>IL</sub> (mq)	Coeff. di omog.	S <sub>c</sub> (mq)
Fondo Commerciale	50,35	100%	50,35
Corte escusiva	23,50	10%	2,35
<b>Totali</b>			<b>52,70</b>

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **53 mq**.

\*\*\*\*\*

Per una migliore comprensione sulla consistenza del bene e del suo stato generale di manutenzione si rimanda all'allegata documentazione fotografica (**AII. 2**) ed all'elaborato planimetrico prodotto dallo scrivente (**AII. 3**), che rappresenta il reale stato di fatto dell'immobile.

\*\*\*\*\*

### 1.3 Accatastamento

Catastalmente i beni oggetto della presente perizia risultano ad oggi censiti al Catasto fabbricati del Comune di Piombino.

In relazione ai lotti identificati, nel ventennio risulta:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:**

Fondo Commerciale

Foglio	Part	Sub	Cat.	CI	Consistenza	Sup.	Rendita
79	716	10	C/1	8	55 mq	62 mq	€ 1.616,25
		11					

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, a sua volta derivante da (ALTRE) del 30/11/1992 Pratica n. LI0037453 in atti dal 28/03/2008 CLASSAMENTO ESPOSTO 36878/2008 (n. 17371.1/1992).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto. Le difformità risultano rispettivamente afferenti:

- diversa rappresentazione degli spazi interni del locale principale, riconducibile a minor larghezza del vano per mancata rappresentazione di colonne, cavedi e murature.

L'indirizzo delle visure **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **non vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, seppur **l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento** e che le difformità riscontrate **non incidano** sulla rendita catastale del bene.

Una volta regolarizzata la posizione edilizia, per la cui definizione di dettaglio si rinvia al successiva par. 2.5.3, si dovrà comunque redigere e depositare variazione catastale in aggiornamento (DO.C.FA.) oltre a domanda di voltura catastale, con il conseguente esborso per competenze professionali, oltre a accessori di legge, diritti e spese vive, di cui tenere di conto nella futura stima e non quantificabili al momento (in dipendenza anche della liberalizzazione delle tariffe professionali) ma comunque ipotizzabili a forfait in un minimo di circa **€ 900,00** (*Euro novecento/00*).

\*\*\*\*\*

L'estratto di mappa, risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto. La geometria delle particelle non ha attendibilità topometrica in quanto è stata inserita sulla base di elementi in possesso dell'Ufficio. Si dovrà pertanto redigere Tipo Mappale mediante procedura Pregeo, sulla base di un rilievo topografico ai sensi della Circ.2/1988, con il conseguente esborso per competenze professionali, oltre a accessori di legge, diritti e spese vive, di cui tenere di conto nella futura stima e non quantificabili al momento (in dipendenza anche della liberalizzazione delle tariffe professionali) ma comunque ipotizzabili a forfait in un minimo di circa **€ 2.000,00** (*Euro duemila/00*), con riserva di dover espletare ulteriori attività catastali, allo stato non determinabili, propedeutiche/necessarie alla definizione della pratica, quali istanze, volture, frazionamenti sugli immobili (condomini) di cui risultano far parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Si precisa che tale importo deve esser suddiviso pro/quota sulle singole proprietà afferenti ai proprietari delle unità immobiliari identificate alla part. 716. Rilevato che allo stato non risulta determinabile con esattezza l'esatta ripartizione, considerato che come riferito dall'esecutato non risulta costituito alcun condominio con conseguente presenza di tabelle millesimali di proprietà, si è ritenuto di procedere in via equitativa, ripartendo il suddetto importo in numero 8 quote (dalle indagini eseguite risultano presenti 8 unità

immobiliari) pro/proprietà. Pertanto, risulta,  $2.000,00/8 = \text{€ } 250,00$  (Euro duecentocinquanta/00).

\*\*\*\*\*

In allegato (AII. 6) si riporta la documentazione catastale comprensiva delle visure, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastale e degli elaborati planimetrici per i beni in oggetto.

\*\*\*\*\*

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento dei fabbricati in mappa e le distanze tra edifici.

\*\*\*\*\*

## **2. STATO GIURIDICO E DI POSSESSO DEL BENE**

### **2.1 Stato dell'immobile**

In relazione ai lotti identificati, al momento del sopralluogo dello scrivente, i medesimi risultavano:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale: libero**, in quanto alcuna attività risulta in essere;

\*\*\*\*\*

### **2.2 Vincoli ed oneri**

In relazione ai lotti identificati risulta:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale**: non risulta rilevato alcun vincolo di carattere privato ovvero condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

L'area su cui sorgono gli immobili risulta rispettivamente:

- classificata ai sensi del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) Regionale<sup>2</sup> – Distretto idrografico Appennino Settentrionale - quale **Area a pericolosità da alluvione fluviale e costiera BASSA** (P1) ai sensi della direttiva 2007/60/CE; quale **Area a rischio alluvione MEDIO** (R2) ai sensi del decreto legislativo 49/2010.

\*\*\*\*\*

<sup>2</sup> Pericolosità da alluvione in ambito fluviale nel Distretto Appennino Settentrionale ai sensi della Direttiva 2007/60 CE e del DLgs 49/2010 - primo aggiornamento del PGRA (2021-2027) - adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) con delibera n. 26 del 20 dicembre 2021.

### 2.3 Formalità

In data **20.05.2024**, per via telematica, ed in data **25.01, e 29.01.2024**, lo scrivente eseguiva le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno e Pisa, servizio pubblicità immobiliare di Volterra, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa, in riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalle visure effettuate all'impianto meccanizzato e dal certificato ipotecario ventennale allegato in atti risulta che sui beni oggetto della presente, dalla data del periodo informatizzato al **20.05.2024**, in relazione ai lotti identificati:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale**: esistono a carico di:

**XXX**

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 2074 Reg. Gen. 3280 del 11.04.2008

Atto di compravendita tra vivi, con il quale la Sig.ra XXX acquista dalla Sig.ra XXX il diritto di piena proprietà del bene oggetto di esecuzione.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 637 Reg. Gen. 3281 del 11.04.2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI).

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 621 Reg. Gen. 5413 del 12.06.2023

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM).

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 7544 Reg. Gen. 10107 del 16.11.2023

Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili a favore di Amco-asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli (NA).

\*\*\*\*\*

XXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 2074 Reg. Gen. 3280 del 11.04.2008

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 313 Reg. Gen. 412 del 20.01.1996

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Sergio Graziosi del 29.12.1995, rep. 10091, per i diritti di piena proprietà del bene oggetto di esecuzione, da XXX. con sede in XXX (XXX).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

In allegato (All. 5) si riporta copia delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno e Pisa, servizio pubblicità immobiliare di Volterra.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

## 2.4 Spese condominiali

In relazione ai lotti identificati, risulta:

- Lotto n° 1 – fondo commerciale: sulla base di quanto dichiarato dall'esecutato in occasione del sopralluogo il bene oggetto della presente procedura non risulta far parte di alcun condomino costituito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

## 2.5 Stato di diritto dell'immobile

### 2.5.1. Inquadramento urbanistico

I beni oggetto della presente perizia, ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 25.03.2014, così come modificato con successive varianti, risultano avere, rispettivamente, la seguente destinazione urbanistica:

- Lotto n° 1 – fondo commerciale:
  - **UTOE 6** – Città di Piombino;
  - **Zona Omogenea A** – Zone edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **AMBITI RESIDENZIALI:** “Rp” – Prevalentemente residenziali (parzialmente);
- **TESSUTO INSEDIATIVO STORICO** di matrice otto–novecentesca – art. 59 delle NTA): “S3” – Tessuto che ha mantenuto i caratteri originari (parzialmente);
- **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO ESISTENTE** (Ristrutturazione edilizia – artt. 24 – 28): “am2” – Rialzamento in sagoma (parzialmente);
- **MOBILITA'** (Infrastrutture per la mobilità – art. 89 delle NTA): “Strade e piazze carrabili”( parzialmente).

In allegato (**AII. 4**) si rimette certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino.

\*\*\*\*\*

#### **2.5.2 Elenco pratiche edilizie esistenti**

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Comune di Piombino, Archivio Edilizia Privata e Ufficio Condoni, sono state rinvenute le seguenti pratiche/documenti edilizi in riferimento alle unità immobiliari in oggetto ed in ordine cronologico:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:**

- P.E. n. 498/1990 e successive varianti in corso d'opera, di cui alla Concessione edilizia n. 90/C/049 rilasciata il 19.02.1991 dal Comune di Piombino per “*ristrutturazione con cambio d'uso di un immobile da albergo ad appartamenti di civile abitazione e due fondi ad uso commerciale*”; alla Concessione edilizia n. 90/C/098 rilasciata il 13.02.1992 dal Comune di Piombino per “*variante in corso d'opera per modifiche esterne ed interne al fabbricato nonché alla destinazione d'uso dei locali residenziali ad uffici*”; alla Concessione edilizia n. 90/C/0498 rilasciata il 03.06.1992 dal Comune di Piombino per “*ristrutturazione con cambio d'uso di un immobile da albergo ad appartamenti di civile abitazione e due fondi ad uso commerciale: variante in corso per modifica infissi e trasformazione di finestra in porta*”;
- P.E. 963/1994 (art. 26, L. 47/85), relativa a “*ridistribuzione del piano interrato*”;
- P.E. 511/2013 (C.I.L.), relativa a “*rifacimento della gronda in c.a. dell'edificio con inserimento di*

scossalina .....".

In allegato (**AII. 4**) si rimette stralcio in copia delle pratiche su menzionate.

Non è stato reperito c/o gli archivi del Comune di Piombino il certificato di abitabilità/agibilità.

\*\*\*\*\*

### **2.5.3 Conformità urbanistico/edilizia**

In relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:** lo stato legittimo dell'unità immobiliare e degli accessori/pertinenze ad esso connessi è rappresentato negli elaborati grafici e documentazione allegata alla P.E. n. 963/1994. Tali elaborati risultano **non conformi** rispetto allo stato di fatto in relazione a:

1. diversa partizione interna del fondo commerciale per la presenza di parete divisoria a fronte di unico vano rilevato;
2. presenza di varco di comunicazione con locali adiacenti;
3. maggior consistenza dell'unità immobiliare, rappresentata unitamente ad altri locali allo stato afferenti ad altrui proprietà.

Per la corretta definizione dello stato di fatto si rimanda alla planimetria prodotta (**AII. 3**).

\*\*\*\*\*

### **3. ABUSI-DIFFORMITA' EDILIZIE**

Come relazionato al precedente punto 2.5.3 della presente, ed al quale si rimanda per maggior dettaglio, dall'esame comparativo fra lo stato di diritto ed il reale stato dei luoghi, in relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:** il bene principale e le relative pertinenze/accessori esclusivi risultano urbanisticamente **non conformi**. Dall'analisi dello stato dei luoghi e della vetustà dei materiali/finiture interne delle strutture, dalla descrizione degli immobili riportata nei vari atti di compravendita visionati, dall'analisi della documentazione edilizia reperita c/o il Comune di Piombino (cfr. par. 2.5.3) e secondo quanto dichiarato dal Sig. Bacci Enzo in occasione del sopralluogo (**AII. 1**), le sopra descritte difformità siano state rispettivamente eseguite:

- o dalla XXX. con sede in XXX (XXX), intorno all'anno 1992, quale proprietario dell'intero immobile di cui fa parte il bene in oggetto, e promotore dei lavori di *"ristrutturazione con cambio d'uso di un immobile da albergo ad appartamenti di civile abitazione e due fondi ad uso commerciale"* di cui alle P.E. n. 498/1990 e P.E. 963/1994, su citate. A margine dell'analisi della documentazione edilizia reperita c/o il Comune di Piombino, risulta verosimile sostenere che le opere di cui alla P.E. 963/1994 (art. 26, L. 47/85), relativa a *"ridistribuzione del piano interrato"*, non risultino mai state attuate. Difatti lo stato di diritto di cui alla precedente Concessione edilizia n. 90/C/0498, rilasciata il 03.06.1992 dal Comune di Piombino, e la planimetria catastale datata 01.09.1992, risultano rappresentare, al netto di lievi differenze planimetriche, l'unità immobiliare per riscontrata al momento del sopralluogo.

In relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate (par. 2.5.3), si ritiene che, per il caso di specie, non possa trovare applicazione il disposto dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e s.m.i., i cui termini sono stati riaperti dalle leggi successive in ordine al cosiddetto "condono edilizio" (art. 39 della L. 724/94 e art. 32 della L. 326 del 21.11.2003 e s.m.i., con le limitazioni della L.R. 53/04), per la mancanza di una delle due condizioni che tale norma riporta riguardo alla data di esecuzione delle opere (devono essere state realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle suddette leggi) e la data delle ragioni del credito per cui si procede (anche queste devono essere anteriori all'entrata in vigore delle citate leggi), che per il caso di specie risulta afferente all'iscrizione ipotecaria del 2023. In ragione di ciò, nei limiti del mandato conferito ed in riferimento alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, si fa presente che le suddette difformità riscontrate possano esser sanate a mezzo presentazione c/o i competenti uffici del Comune di Piombino di istanza di sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/14, corredata dei necessari elaborati, per la quale si dovrà corrispondere il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma non inferiore a **€ 1.000,00 (Euro mille/00)** (l'importo esatto risulterà poi definito dall'Amministrazione). A tale importo si dovranno poi aggiungere le spese tecniche per la predisposizione della pratica (attività di rilievo, elaborati grafici di progetto, relazione tecnica, documentazione fotografica, perizia giurata, aggiornamento planimetrie catastali, eventuale certi-

ficato d'idoneità statica), oltre a spese vive, diritti di segreteria, accessori di legge, quantificabili a forfait in circa € **1.800,00** (*Euro milleottocento/00*) oltre ad eventuali certificazioni/attestazioni di idoneità statica, di conformità per la revisione degli impianti, ed attestato di prestazione energetica (A.P.E.), quantificabili in circa € **1.200,00** (*Euro milleduecento/00*).

In ragione di quanto sopra riportato, il costo indicativo e forfettario da sostenere per la regolarizzazione delle opere abusive/difformi, in riferimento alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, può essere quantificato in € **4.000,00** (*Euro quattromila/00*).

\*\*\*\*\*

La verifica urbanistica/edilizia di cui sopra 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 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 sottoscritto non si assume quindi alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Sulla scorta del mandato conferito, si rappresenta che quanto riferito nei punti che precedono costituisce un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione dei beni.

\*\*\*\*\*

#### **4. STIMA DEL BENE**

Secondo quanto richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta dei beni in esame, tipologie di valori che risultano tra loro differenti nella dottrina estimativa.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicato anche nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI)<sup>3</sup> che definisce il "principio dello scopo" e cioè che "il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione"<sup>4</sup> che nel caso di specie è duplice.

*"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..."<sup>5</sup>.*

Ed infatti *"..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"<sup>6</sup>.*

Risulta pertanto palese che sussiste una differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si edifica sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando 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 oggettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta risulta essere bensì un dato non definitivo, suscettibile di variazioni riconducibili ad aspetti oggettivi dei quali non risulta possibile tener di conto di conto e nel dettaglio:

- quelli economici derivanti dalla vendita tramite asta giudiziaria (i partecipanti generalmente non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della loro partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzosa del bene, finalizzata a trovare un acquirente in un ridotto arco temporale, i tempi sulla decisione d'acquisto risultano limitati (periodo dell'asta) rispetto a quelli canonici afferenti al libero mercato in cui l'interessato ha facoltà di poter visionare anche altri immobili d'interesse e compararli tra loro;

<sup>3</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian property valuation standard, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

<sup>4</sup> cfr. cap. 3, punto 2.5, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

<sup>5</sup> I. Micheli in "Corso di Estimo", Ed. Calderini, Cap. 1, pag. 142

<sup>6</sup> G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto riferito dall'esperto stimatore nell'elaborato prodotto, senza che risulti possibile, per i ristretti margini temporali, per lo stesso partecipante dar seguito ad eventuali approfondimenti ritenuti necessari;
- assenza di contrattazione tra le parti sul prezzo definitivo;
- incertezza sul prezzo finale dipendente dal numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- dal fatto che gli aggiudicatari dovranno versare il prezzo totale d'aggiudicazione in un limitato tempo (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un non definito lasso temporale dalla data del versamento del suddetto prezzo e talvolta costretti ad intraprendere azioni legali per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di un'occupazione senza titolo ovvero con titolo opponibile), 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;
- dal fatto che nella vendita forzata vi è l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- l'eventuale 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 procedente (ritardo delle tempistiche per il rientro del credito).

Anche gli standard internazionali di valutazione (IVS)<sup>7</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato. Secondo l'IVS e il valore di mercato è *"....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 costrizione"*<sup>8</sup>. La medesima definizione è ripresa dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

<sup>7</sup> International Valuation Standards, (IVS)

<sup>8</sup> IVS 1, 3.1

liari (CVI)<sup>9</sup> ed è praticamente identica a quella indicata nelle “Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”<sup>10</sup> che riprendono il Regolamento 575/2013/UE<sup>11</sup>, art. 4, comma 1, punto 76), relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento, il quale definisce il valore di mercato come: *“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 esser soggette a costrizioni”*.

Le suddette definizioni asseriscono essenzialmente che:

- l’immobile sia esposto per un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste;
- la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione ed incomprensioni tra il committente e il professionista e nel dettaglio: il valore equo, il valore speciale, il valore di fusione, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata. Tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi. Tra i suddetti valori figura, come si è visto, anche la *“vendita forzata”*, descritto dagli stessi standard come *“ .... 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....”* ed ancora *“....il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente.... La vendita forzata non è una base di valutazione ma ... è*

<sup>9</sup> cfr. cap. 4, punto 2.2, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

<sup>10</sup> cfr. punto R.1.2.1, *Linee guida A.B.I.*, edizione dicembre 2015, pubblicate dall’Associazione Bancaria Italiana

<sup>11</sup> Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la “Tavola di concordanza” con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d’Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni.

una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento<sup>12</sup>. La medesima definizione risulta adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>13</sup>.

A margine di quanto sopra relazionato, si evince in maniera chiara, dalle definizioni fornite dalle fonti più autorevoli del settore estimativo immobiliare, che, il valore di mercato e quello di vendita forzata sono due concetti completamente diversi che conducono a risultati diversi. In particolare per il secondo il prezzo ottenibile non può essere previsto realisticamente, soprattutto quando il bene viene interessato da una vendita tramite asta giudiziaria poiché eccessive risultano le variabili legate al prezzo di aggiudicazione definitiva.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede nel seguito a determinare:

- 1) il valore di mercato per immobile libero;
- 2) il prezzo a base d'asta.

Si precisa altresì che lo scrivente procederà alla stima dell'immobile nel suo attuale stato e destinazione, con i limiti descritti al paragrafo 2.5.3 della presente relazione circa la regolarità edilizia del bene.

\*\*\*\*\*

#### **4.1 Valore di mercato**

##### **4.1.1. Metodo di Stima**

La valutazione della proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>14</sup>. Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici citati, indicano tra questi anche il "principio dello scopo"<sup>15</sup> che nel caso risulta essere la determinazione del valore di mercato.

Per tale scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il "metodo del confronto di mercato"<sup>16</sup>, quello "finanziario"<sup>17</sup> e quello dei "costi"<sup>18</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobi-

<sup>12</sup> IVS 2, 6.11.

<sup>13</sup> cfr. cap. 4, punto 2.12, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

<sup>14</sup> IVS 2007 – GN.1;

<sup>15</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

<sup>16</sup> Sales comparison approach;

<sup>17</sup> Income capitalisation approach;

<sup>18</sup> Cost approach;

liare 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 i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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, 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 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; tale metodo non si applica per la valutazione dei terreni agricoli.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima adottabile risulti quello del 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. L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"<sup>19</sup>. Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"<sup>20</sup>.

In linea teorica, a margine dei suddetti aggiustamenti, "...i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. L'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti impone una retroazione metodologica, riconducendo il problema direttamente alla composizione del campione di immobili...."<sup>21</sup>.

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 della ex Agenzia del Territorio (O.M.I.), ora dipartimento dell'Agenzia delle Entrate, che è, per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel Campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i pro-

<sup>19</sup> CVI – IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

<sup>20</sup> par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

<sup>21</sup> par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

cessi 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. Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, **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<sup>22</sup>. La genericità dell'immobile a cui sono associati i valori dei listini non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima e pertanto viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo. Le variazioni dei prezzi dipendono dal livello della domanda e/o dell'offerta.

\*\*\*\*\*

#### 4.1.2. **Analisi del mercato immobiliare**

*"Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono considerati fattori causali e il prezzo è il risultato della loro interazione.....Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico....."*<sup>23</sup> nel tempo, che prevede fasi di aumento e diminuzione dei prezzi, riassumibili 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 notevole aumento dei tempi di permanenza sul mercato a margine della diminuzione dei prezzi e fase di recupero (*recovery, improving market*) con ripresa dei prezzi.<sup>24</sup> In linea generale l'attuale mercato immobiliare italiano risulta essere nell'ultima fase (fase di recupero), come testimoniato da pubblicazioni di settore<sup>25</sup>.

In particolare, per la provincia di Livorno, dall'analisi dei dati strutturali fornite dalle statistiche regio-

<sup>22</sup> Nel "Manuale operativo delle stime immobiliari-M.O.S.I.", Agenzia del Territorio, 2011, (cfr. pag. 47) si sottolinea 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 un bene

<sup>23</sup> M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

<sup>24</sup> M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

<sup>25</sup> Rapporti trimestrali dell'O.M.I.; indici dei prezzi delle abitazioni IPAB pubblicati dall'Istat; Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Banca D'Italia, ecc.

nali del mercato immobiliare residenziale<sup>26</sup>, e per l'area Centro Italia, dall'analisi dei dati strutturali fornite dalle statistiche OMI del settore non residenziale<sup>27</sup>, dai dati rilevati presso gli operatori immobiliari di zona e attraverso i più autorevoli portali di annunci immobiliari<sup>28</sup>, emerge che la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari, registra un lieve segno positivo ed al limite prossimo al pareggio. In particolare del per il mercato immobiliare residenziale per la macroarea "Val di Cornia", nell'ultimo anno, la variazione percentuale risulta attestarsi ad un valore prossimo al **+0,1%**; per il mercato immobiliare non residenziale l'area centro Italia, regione Toscana, la variazione percentuale risulta attestarsi ad un valore prossimo al **+0,7%**.

\*\*\*\*\*

#### **4.1.3. Immobili di confronto - Comparabili**

Per il caso di specie, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, per l'applicazione del procedimento con il MCA. A tal fine ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, servizio pubblicità immobiliari, opportune indagini rivolte a verificare l'esistenza di eventuali contratti di compravendita di beni simili a quelli in oggetto, che, si sono estese fino ad un arco temporale di circa 6 mesi precedenti rispetto al momento della presente stima.

Attraverso una serie di interrogazioni al sistema meccanizzato, si è proceduto pertanto a verificare l'esistenza di compravendite relativamente ad immobili ricadenti all'interno del medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di contratto, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, caratteri della domanda e dell'offerta, ecc.) di cui risultano far parte gli immobili in esame (*subject*) e con analoghe caratteristiche generali.

Le ricerche condotte non hanno consentito di reperire dati significativi su cui fondare la stima, in relazione ad immobili ricadenti all'interno del medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di contratto, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, caratteri della

<sup>26</sup> *Statistiche regionali, Il mercato immobiliare residenziale, TOSCANA*, data di pubblicazione: 6 giugno 2023, periodo di riferimento anno 2022, pubblicazioni OMI

<sup>27</sup> *RAPPORTO IMMOBILIARE 2023, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva*, data di pubblicazione: 30 maggio 2023, periodo di riferimento anno 2022, pubblicazioni OMI

<sup>28</sup> <http://www.immobiliare.it/>; <http://www.casa.it/vendita>

domanda e dell'offerta, ecc.) di cui risulta far parte l'immobile in esame (*subject*). Ciò ha indotto lo scrivente ad effettuare la verifica attraverso le offerte immobiliari (*asking price*).

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS<sup>29</sup> che dalla norma UNI 11612:2015<sup>30</sup>, pur con una serie di riserve che sono soprattutto legate ad una determinazione diretta del valore di mercato del bene oggetto di stima, cosa che in questo caso non avviene.

In relazione ai lotti identificati, sono state rispettivamente acquisite 4 offerte di vendita di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato posti nella stessa zona od in zone prossime in cui sono rispettivamente ubicati gli immobili da stimare (*subject*), e nel dettaglio:

• **Lotto n° 1 – fondo commerciale:**

Offerta P1

Fonte: agenzia Rose immobiliare;

Tipologia: fondo commerciale;

Superficie commerciale: 90,00 mq.;

Prezzo Totale: € 68.000,00;

Offerta P2

Fonte: studio immobiliare Innocenti-Pratesi;

Tipologia: fondo commerciale;

Superficie commerciale: 43,00 mq.;

Prezzo Totale: € 55.000,00;

Offerta P3

Fonte: agenzia Gabetti immobiliare;

Tipologia: fondo commerciale;

Superficie commerciale: 77,00 mq.;

Prezzo Totale: € 60.000,00;

Offerta P4

Fonte: agenzia Gaetano immobiliare;

Tipologia: fondo commerciale;

Superficie commerciale: 27,00 mq.;

<sup>29</sup> IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. In generale un immobile da valutare (*subject*) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.”

<sup>30</sup> 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*);

Prezzo Totale: € 28.000,00.

Per l'esatta definizione delle suddette "offerte di vendita" si rimanda alle schede descrittive prodotte in (All. 10).

\*\*\*\*\*

Limiti ed assunzioni: in riferimento ai suddetti "asking price" si evidenzia che non avendo proceduto al regolare accesso agli immobili, il rilievo delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e delle superfici commerciali, sono stati desunti dalle rispettive offerte immobiliari.

\*\*\*\*\*

#### **4.1.4. Procedimento di stima**

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è impiegato il "procedimento di stima monoparametrica"<sup>31</sup> che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. In detto procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile ed in formula:

$$V = P \cdot S$$

dove:

V = valore dell'immobile da stimare;

P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato;

S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

A livello procedurale si è dapprima provveduto ad effettuare i necessari aggiustamenti sulle suddette 4 offerte di vendita di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, posti nella stessa zona od in zone prossime in cui è ubicato l'immobile da stimare (*subject*), in relazione a:

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

<sup>31</sup> par. 9.1; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del *subject*; detto prezzo marginale è stato rispettivamente attribuito in **€/mq. 150,00** (*Euro su metroquadro centocinquanta/00*), per quanto attiene al lotto 1 (fondo commerciale), ed **€/mq. 180,00** (*Euro su metroquadro centoottanta/00*), ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato collabente (o rudere), sino a giungere allo stato ottimo (o a nuovo), considerando le spese necessarie per passare da un livello inferiore ad uno superiore (confr. apposita tabella);

superfici commerciali: le superfici commerciali dei beni comparabili sono state ricavate dalle proposte di vendita.

Dopo gli aggiustamenti per portare gli immobili offerti in vendita alle condizioni di quello in esame una volta trasformato (si tratta infatti della stima del valore finale dell'immobile) e tenuto di conto che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali dei venditori risulta pari al 8,6%<sup>32</sup>, per il caso di specie assunto pari al **9%**, i “prezzi corretti” sono stati verificati attraverso l'analisi di regressione dei dati, svolta con il “*criterio dei minimi quadrati*”. La verifica di tale modello avviene calcolando il rapporto tra la “*devianza spiegata*” (variabilità dei dati) e la “*devianza residua*” (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto), che viene definito “*indice di determinazione*” ( $R^2$ ). Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto; in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95 (quello ottenuto nella analisi effettuata è di **0,997** per quanto attiene al lotto 1 (fondo commerciale). Una volta superata la verifica, si è proceduto al calcolo delle variabili  $b_0$  e  $b_1$  che rappresentano, ammettendo che la funzione sia una retta, rispettivamente “*l'intercetta*” (il valore dell'equazione quando  $x=0$ ) e la “*pendenza della retta*”, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (canone o prezzo al metro quadro).

Il “*valore osservato*” (prezzo), è dato dall'equazione:

$$y = b_1 + b_0 * x$$

dove (x) è la superficie del *subject*.

<sup>32</sup> Sondaggio congiunturale in Italia 4° Trimestre 2023, Banca d'Italia;

In relazione ai lotti identificati, il “*valore osservato*”, è stato poi confrontato con il “*valore atteso*” che si sarebbe ottenuto assumendo la semplice incidenza media al metro quadro dei prezzi di offerta aggiustati per la superficie del *subject*, ed infine si è verificato che la relativa “*divergenza assoluta*” (%), risultasse inferiore al 5%, considerato quale limite ammissibile per stime scientifiche. Si è poi provveduto a condurre un’ulteriore verifica estimativa del modello di regressione, verificando che “*l'errore percentuale*” (e%), quale rapporto tra “*l'errore standard*” e la “*media della variabile dipendente*” (prezzi offerte di vendita), risultasse anche in questo caso inferiore al 5%<sup>33</sup>. L'errore (e%) accertato rispettivamente pari a **2,42%** per quanto attiene al lotto 1 (fondo commerciale) conferma, di fatto, la correttezza dei dati assunti.

Il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quindi stato determinato quale media matematica dei sopra determinati valori e quantificato, con arrotondamento. Pertanto, in relazione ai lotti identificati:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale: 38.000,00 €** (*Diconsi Euro trentottomila/00*);

Per l'esatta definizione di tutto quanto sopra relazionato, si rimanda al prospetto di valutazione prodotto in **(Al. 11)**.

\*\*\*\*\*

Al valore sopra ottenuto si dovrà in ogni caso deporre gli importi necessari alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie/catastali ovvero messa in pristino dei luoghi per come computati ai precedenti par. 1.3 e 3, ed in relazione ai lotti identificati rispettivamente pari a:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale: complessivi € 5.150,00** (*Euro cinquemilacentocinquanta/00*).

In conclusione, in riferimento ai lotti identificati, si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento risulti pari, con arrotondamento, a:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale: 32.850,00 €** (*Diconsi Euro trentaduemilaottocentocinquanta/00*);

\*\*\*\*\*

In relazione ai lotti identificati, la determinazione del valore unitario richiesta dalla norma (art. 568, comma II, c.p.c.), in riferimento alla superficie commerciale determinata al precedente par. 1.2 risulta, con

<sup>33</sup> La soglia massima dell'errore di stima per questi modelli, che sono più precisi delle stime empiriche, è sempre posta al 5%.

arrotondamento, pari a:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:** € 620,00 al metro quadro (*Euro su metro quadro seicentoventi/00*);

\*\*\*\*\*

#### 4.2 Prezzo a base d'asta

A margine delle considerazioni espresse al precedente par. 4, lo scrivente ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Recenti studi<sup>34</sup> hanno evidenziato che risulta difatti possibile determinare il prezzo a base d'asta, rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni a carico dell'aggiudicatario rispetto ad un normale acquirente.

Tale metodologia parte dall'assunto che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, di emissione del decreto di trasferimento e d'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, trascorra un determinato "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), in virtù del quale risulta possibile determinare un deprezzamento del valore di mercato su base analitica di calcolo.

Nel dettaglio, le varie tempistiche prese in esame risultano:

1. periodo tra data stima e asta: valutato secondo quanto previsto dalle norme del c.p.c., artt. 569 e 173-bis<sup>35</sup> delle disp. di att. del c.p.c., e solitamente assunto pari a **5 mesi** (30+120 gg.). Nel caso in cui l'esperto inviasse la perizia immobiliare con largo anticipo rispetto al termine indicato dalla norma, potranno esser considerati tempi maggiori;
2. periodo tra data di aggiudicazione e versamento del prezzo: valutato secondo quanto previsto dall'art. 569, comma III del c.p.c.<sup>36</sup>, e pari a **4 mesi** (120 gg.). Occorre però rilevare che, per

<sup>34</sup> "L'Applicazione degli Standard Estimativi nella valutazione degli immobili nelle vendite Giudiziarie", Sandro Ghirardini, <https://www.e-valuation.org/>

<sup>35</sup> art. 173-bis, comma III, disp. att : "L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice ";  
art. 569, comma III, c.p.c. : "Nel caso in cui il giudice disponga con ordinanza la vendita forzata, fissa un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 ";  
art. 591-bis, comma I, c.p.c.: "Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma..... stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate...."

<sup>36</sup> art. 569, comma III, c.p.c. : ".... Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi

convenienza di calcolo, viene fatta coincidere la data di versamento del prezzo con quella di emissione del Decreto di trasferimento che nella realtà, tranne il caso dell'aggiudicatario che si avvale di un mutuo, risulta differita di diversi giorni. Risultano inoltre non valutabili periodi maggiori, previsti dai casi particolari dettati dal medesimo comma del suddetto articolo 569 del c.p.c., in quanto ritenuti fuori dall'ordinarietà, requisito cardine imposto dalla dottrina estimativa;

3. periodo tra emissione decreto di trasferimento e presa in possesso dei beni: valutabile in tempo medio pari a **3-4 mesi** (90/120 gg.) e variabile in funzione della disponibilità dei beni: tempi ridotti se l'immobile aggiudicato è libero, almeno tre mesi ed oltre in caso di occupazione senza titolo ovvero con titolo non opponibile all'aggiudicatario.

A margine della determinazione delle suddette tempistiche, occorre definire i vari saggi legati alle condizioni di mercato, finanziarie ed al contorno che interessano l'immobile e l'ipotetico aggiudicatario, nei periodi fissati, e nel dettaglio:

- a. variazione dei prezzi di mercato: nel periodo tra la data di stima e quella d'aggiudicazione il mercato può subire una variazione dei prezzi che dipendono dalla variazione del livello di domanda e di offerta (cfr. par. 4.1.2);
- b. mancato guadagno sul capitale impegnato: per il periodo compreso tra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento, che potrebbe pervenire da un investimento alternativo a *risk free* (come riferimento si assume il rendistato medio del periodo);
- c. mancato reddito: che consiste nella perdita dell'ipotetico reddito derivante dalla mancata locazione dei beni, nel periodo compreso tra il decreto di trasferimento e la presa in possesso dei medesimi da parte dell'aggiudicatario (come riferimento si assume il saggio di fruttuosità, quale rapporto tra i canoni medi annui e valori medi ricavati dall'O.M.I., per la zona e destinazione del "subject" al netto delle spese quantificate nel 30%);
- d. quota di ammortamento: considerata per il periodo compreso tra la data di stima e la presa in possesso dei beni da parte dell'aggiudicatario e valutata quale spesa (incidenza % sul valore di

---

*giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573. Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.."*

---

mercato) per ripristinare il solo fabbricato (non si applica ai terreni e/o all'area su cui insistono i beni) allo stato di manutenzione considerato al momento della redazione della stima. Generalmente per immobili a carattere residenziale viene impiegata un'incidenza pari all'1%, mentre per immobili con vita utile/economica più breve (es. costruzioni agricole, manufatti industriali e/o commerciali) o per i quali risultano necessari costanti e programmati interventi manutentivi di non trascurabile entità, risulta impiegabile un'incidenza del 1,5-3,0%, sulla base della tipologia costruttiva impiegata;

- e. mancanza di adeguata attività di marketing: come già ampiamente relazionato al par. 4, tale attività risulta menzionata nella definizione del valore di mercato, il cui esercizio, per l'appunto, deve risultare di tipo adeguato. Condizione che non ha luogo nel caso di vendita giudiziaria, ma bensì si limita alla sola pubblicazione su riviste e siti specializzati dell'avviso d'asta e della perizia. La rilevanza di questa funzione viene valutata quale spesa (incidenza % sul valore di mercato) per detta attività, e risulta variabile in funzione della destinazione d'uso dei beni (minore per quelle agricole/industriali, media per quella residenziale di tipo ordinario, maggiore per quelle turistico/commerciali): generalmente viene assunta pari al 3% (provvigione media di un promotore immobiliare);
- f. livello di rischio assunto: imputabile all'assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti sul bene aggiudicato e valutata quale incidenza % sul valore di mercato dei beni che risulta variabile in funzione della destinazione e tipologia degli immobili. Pubblicazioni di settore<sup>37</sup> indicano quale dato medio un'incidenza pari al 10%.

\*\*\*\*\*

Per il caso di specie, sono stati quindi assunti, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempra già il deprezzamento per il tempo trascorso) i seguenti dati:

1. periodo tra data stima e primo incanto = **5 mesi** pari al periodo minimo sopra definito e desunto

<sup>37</sup> <http://www.immobiliare.it/>; <http://www.casa.it/vendita/>;

dalle norme di c.p.c. ed ordinanza del G.E.;

2. periodo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento = **4 mesi**;
3. periodo tra data decreto di trasferimento e disponibilità del bene: in relazione ai lotti identificati, rispettivamente assunto pari a:
  - o **Lotto n° 1 – fondo commerciale: 4 mesi** atteso che l'immobile risulta libero;
4. variazione dei prezzi di mercato (fase di recupero) = **0,0%** (attribuzione cautelativa). Come riferito al precedente par. 4.1.2, dai dati strutturali fornite dalle statistiche regionali<sup>38</sup>, dai dati rilevati presso gli operatori immobiliari di zona e attraverso i più autorevoli portali di annunci immobiliari emerge che la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registra un lieve segno positivo ed al limite prossimo al pareggio;
5. saggio investimento alternativo = **3,52%** (rendistato medio dell'anno 2024)<sup>39</sup>;
6. mancato reddito annuo, in relazione ai lotti identificati, rispettivamente assunto pari a:
  - o **Lotto n° 1 – fondo commerciale: 6,92% lordo pari al 4,84% netto** (incidenza spese circa 30%);
7. quota ammortamento annua mancata manutenzione in relazione ai lotti identificati, rispettivamente assunto pari a:
  - o **Lotto n° 1 – fondo commerciale: 1,50%**;
8. mancanza di adeguata attività di marketing = **2%**;
9. rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = **10%**;
10. incidenza dell'area in relazione ai lotti identificati, rispettivamente assunto pari a:
  - o **Lotto n° 1 – fondo commerciale: 10,00%**.

\*\*\*\*\*

Procedendo pertanto nel calcolo dei deprezzamenti, intesi come condizioni limitative nel caso di vendita forzata, in relazione ai lotti identificati, si ha:

<sup>38</sup> *Statistiche regionali, Il mercato immobiliare residenziale, TOSCANA*, data di pubblicazione 3 giugno 2022, periodo di riferimento anno 2021 pubblicazioni OMI

<sup>39</sup> “rendistato relativo all'anno 2024”, Banca D'Italia, mesi gennaio-marzo;

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale:** rispetto al valore di mercato dell'immobile libero, pari a € 38.000,00 € (*Diconsi Euro trentottomila/00*), avremo:

• variazione mercato (5 mesi)	€. 0,00
• mancato guadagno (4 mesi)	€. 445,87
• mancato reddito (4 mesi)	€. 613,66
• quota ammortamento (13 mesi)	€. 555,75
• adeguata attività di marketing	€. 760,00
• liv. rischio assunto	<u>€. 3.800,00</u>
totale deprezzamento	€. 6.175,27

pari al **16,25%** circa del valore di mercato.

Pertanto il **prezzo a base d'asta**, dei beni, considerati nello stato di fatto/diritto/occupazione di cui al sopralluogo condotto, risulta pari a:

• valore di mercato	€. 38.000,00
• deprezzamenti	- €. 6.175,27
• spese per regolarizzazione (catastale/edilizia)	- €. 5.150,00
• debiti condominiali	<u>- €. 0,00</u>
prezzo a base d'asta	€. 26.674,73
ed in cifra tonda	<b>€. 26.600,00</b>

(*Euro ventiseimilaseicento/00*)

prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici prodotti in **(Al. 12)** che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo.

\*\*\*\*\*

## **5. DIVISIONE IN LOTTI**

Vista la consistenza dei beni risultano individuati i seguenti lotti:

**Lotto n° 1 – fondo commerciale**

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a fondo commerciale sita in Piombino (LI), Via Pisacane n. 61/A, posta al piano terra di un più ampio fabbricato di numero due piani fuori terra. Al fondo si accede direttamente dalla pubblica via Pisacane e risulta composto da: unico vano oltre a locale wc, dotato di anti wc e resede esclusiva interna. Il tutto è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Piombino al Fg. 79, Part. 716, Sub. 10 e 11 tra loro graffiati, Cat. C/1, Classe 8, consistenza 55 mq, rendita catastale Euro 1.616,25.  
CONFINI: prop. XXX, ,prop. XXX, vano scala a comune, pubblica via Pisacane, salvo se altri;

\*\*\*\*\*

**6. ASSOGGETTAMENTO I.V.A.**

La presente vendita non è soggetta a IVA ma ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

**7. AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA**

In relazione ai lotti identificati, risulta:

- **Lotto n° 1 – fondo commerciale**: i beni NON ricadono nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente;

\*\*\*\*\*

**8. DIRITTI DI PRELAZIONE (ex Art. 9 Dlgs 122/2005)**

Non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'ex Art.9 del D.Lgs 122/2005.

\*\*\*\*\*

Con la presente, che si compone di n. **40** pagine dattiloscritte e n. **12** allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e rimane comunque a disposizione per eventuali chiarimenti, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

\*\*\*\*\*

Il presente elaborato peritale, completo dei relativi allegati di riferimento elencati in calce, è stato

redatto in conformità agli International Valuation Standard (IVS) ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI) e viene depositato in cancelleria telematica (PCT), coerentemente alle disposizioni attuative previste ed inviato in copia ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta certificata PEC ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria, ai sensi dell'art.

173-bis, c.2 disp. att. c.p.c..

Rosignano M.mo, 30 maggio 2024

L'esperto stimatore

Ing. Iacopo Bardi

Firmato digitalmente da

**IACOPO BARDI**

CN = BARDI IACOPO  
O = Ordine Ingegneri Prov. Livorno  
T = Ingegnere  
SerialNumber =  
TINIT-BRDCEP179L13C415W  
C = IT

**Documentazione allegata**

1. dichiarazione dell'occupante
2. documentazione fotografica
3. planimetria stato di fatto
4. certificato di destinazione urbanistica/estratti P.E.
5. visure conservatoria RR.II.
6. documentazione catastale
7. nota agenzia delle entrate
8. certificazioni anagrafiche
10. offerte di vendita
11. prospetto di valutazione
12. tabella di calcolo prezzo a base d'asta