

STUDIO TECNICO

Geom. Andrea Falai

57125 LIVORNO  
Via E. Mayer n° 69 – Tel/Fax 0586 881434

## TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Emilia GRASSI

%%%%%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%%%%%

Esecuzione Immobiliare n° **210/2021**

- promossa da: **FEDAIA SPV SRL** e per essa **JULIET SPA** e per essa **CERVED LEGAL SERVICES srl** e **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

- contro: **xxxx**

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

- custode: **Avv. DE FILIPPO Valeria**

%%%%%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%%%%%

### RIEPILOGO

**ART. 569 C.P.C.**

### CREDITORI ISCRITTI

- **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Società Cooperativa a responsabilità limitata**, con sede in Arezzo, elettivamente domiciliata presso la propria filiale di Livorno, Via dell'Ardenza n° 154, C.F. 00367210515.

- **EQUITALIA CENTRO spa**, con sede in Firenze, C.F. 03078981200, elettivamente domiciliata presso la propria filiale di Livorno, Via Indipendenza n° 71/73.

### CONTITOLARI DEL DIRITTO

Nessuno.

### CREDITORI SEQUESTANTI

Nessuno.

A) Esiste un terzo titolare del diritto espropriato ma non debitore?

No.

B) Qualche creditore ipotecario ha esteso il pignoramento ad immobili non ipotecati?

No.

%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%

### PROSPETTO RIASSUNTIVO

Piena proprietà di un appartamento sito nel **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo.

**1) continuità trascrizioni.**

#### Part. 1.931 Ord. Vol. 87 n° 2.654 del 23/05/1958

Scrittura privata autenticata dal notaio **RICCETTI Andrea** in data **19/05/1958**, Rep. n° **4.721**, registrata a Livorno il **20/05/1959** al n° **14.943, Vol. 379**, con la quale **Xxxxx** vendeva a **Xxxxx** un appartamento per civile abitazione posto nella città di Livorno, Corso Mazzini n° 263 (ex 43), piano primo, composto di due vani catastali o quanti siano, distinto al Catasto in Sezione M, Mappale 985/3.

Provenienza: per permuta con atto **RICCETTI Lamberto** del **25/08/1949**, registrata a Livorno il 01/09/1949 al n° 485.

#### Part. 6.367 Ord. n° 9.170 del 07/10/1981

Denuncia di Successione del **20/05/1981** n° **21** Vol. **551**, apertasi per decesso di **Xxxxx** a favore del figlio **Xxxxx**, sull'appartamento sito nel **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **26**, Part. **147**, Sub.

13, Cat. **A/4**, Cl. **4<sup>^</sup>**, Vani **2,5**, R.C. **€. 520**.

**Si dichiara la continuità delle trascrizioni.**

**2) esistenza di eventuali abusi edilizi.**

Nessuno.

**3) cause ostative alla vendita.**

Nessuna.

**4) valore di stima.**

Valore di mercato: **€. 57.600,00**

Valore a base d'asta: **€. 49.800,00**

**5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.**

L'immobile interessato dalla presente è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo, Int. **1**, composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera e servizio igienico.

L'immobile in esame è da considerarsi libero nel suo essere.

Confini: C.so Mazzini, vano scala, altre u.i.u., salvo de altri e più precisi.

L'appartamento in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **26**, Part. **951**, Sub. **13** (originaria Part. 147, Sub. 13), Cat. **A/4**, Cl. **4<sup>^</sup>**, Vani **2,5** (mq. catastali **46**), R.C. **€. 193,67**, con intestazione catastale coerente.

%%%%%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%%%%%

**SOMMARIO**

**A)** Descrizione dei luoghi;

**B)** Descrizione catastale;



- C) Descrizione urbanistica;
- D) Ricerche al Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima del bene;
- G) Conclusioni.

%%%%%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%%%%%

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premess che con Decreto del **06/07/2022** ( all. n° **01** ) la S.V. III.ma nominava l'**Ing. xxxxxxx** quale come Esperto stimatore;

- che lo stesso non espletava l'incarico, tanto che la S.V. III.ma con Decreto del **14/09/2023** ( all. n° **02** ) sostituiva lo stesso con il sottoscritto;

- che in data **14/09/2023** il sottoscritto prestava il Giuramento di rito (all. n° **03** );

- che con e-mail del **27/09/2023** ( all. n° **4** ) il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno la storia del numero civico;

- che con istanza del **05/10/2023** ( all. n° **05** ) il sottoscritto richiedeva al Tribunale di Livorno l'eventuale presenza di procedimenti giudiziari civili in corso;

- che in data **05/10/2023** ( all. n° **06** ) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Livorno la verifica dell'eventuale presenza



di contratti di locazione/comodato interessanti l'immobile in esame;

- che, dietro accordo telefonico con il Custode, in data **26/10/2023** veniva esperito il sopralluogo di rito, effettuando una visione conoscitiva generale dei luoghi e provvedendo ai necessari rilievi metrici e fotografici;

- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale ( all. n° **07** );

- che con e-mail del **26/10/2023** il sottoscritto trasmetteva al Custode il verbale di sopralluogo e la relativa checklist ( all. n° **08** );

- che il sottoscritto proseguiva quindi il proprio operato.

Visto l'esito degli accertamenti effettuati;

- l'esito del sopralluogo effettuato;

- la documentazione in atti;

- la documentazione reperita;

- che la presente è stata redatta seguendo il concetto della *due diligence*, definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di *Basilea Due*;

- che la definizione di "*due diligence*" riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente:

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

Considerato che il quesito posto è il seguente:

**A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato**

*l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati i 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, Il 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 predi-*



*sposta 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 accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., 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 sussistono 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 e visure 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 finale 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 esegutati;
- 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. n° 122/2005.
- C) INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.



*L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.*

**AUTORIZZA**

*l'esperto:*

- *ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti, o del condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31.12.1996 n° 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".*
- *a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;*
- *ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;*
- *ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventuali copia dei relativi atti.*
- *a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il pro-*

*cedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);*

- *ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;*
- *ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.*
- *a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.*

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

#### **A) DESCRIZIONE DEI LUOGHI –**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo, Int. **1**, come meglio visibile negli allegati aerofotogrammetria ( all. n° **09** ) e foto aerea ( all. n° **10** ).

Lo stesso è compreso in un edificio di vecchia costruzione, di tre piani fuoriterra, con struttura portante e tamponamenti in muratura, solai in travi e travicelli di legno, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, e facciata su strada ad intonaco civile, debitamente tinteggiata ed in normale stato di manutenzione.

Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato a vetrage, tramite il



quale si accede al piccolo androne, pavimentato in graniglia 20x20 ed interessato da fenomeni di umidità ascendente per capillarità; il vano scala si presenta con gradini in pietra serena e ballatoi pavimentati in graniglia 20x20.

L'appartamento in esame, posto a sinistra salendo le scale, è composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera e servizio igienico.

I pavimenti sono in ceramica 25x25, con battiscopa in ceramica; alcuni elementi sono fessurati.

La cucina è pavimentata in ceramica 25x25, priva di rivestimento.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in ceramica 20x25, è completo dei necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante ma in non buone condizioni, in quanto sono presenti fenomeni di percolazioni sul soffitto, che hanno causato il degrado degli intonaci e delle tinteggiature.

Le pareti sono ad intonaco, in non perfette condizioni di manutenzione, in quanto sono presenti microfessurazioni e fenomeni di condensa.

Il portoncino d'ingresso è in legno; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, dotati di vetrocamera, con persiane alla fiorentina in alluminio, in non buone condizioni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico; il riscaldamento è fornito da una stufa a metano installata nell'ingresso; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Le tubazioni e gli impianti sono posti sottotraccia (a parte la mandata





del gas).

Nel complesso, le condizioni di manutenzione e le rifiniture non sono buone.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° 11 ) ed elaborato grafico ( all. n° 12 ), ha una superficie lorda (SEL) di **Mq. 48,58.**

Detto immobile non è dotato di APE.

Come rilevabile dall'allegato certificato dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 13 ) l'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione e/o comodato.

Il Tribunale di Livorno non ha inviato la richiesta certificazione in merito agli eventuali procedimenti giudiziari civili in corso.

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero nel suo essere, in quanto nella disponibilità del proprietario, anche se non dimorante ivi.

Non risulta un condominio costituito, tanto che non vi è arretrato sulle spese condominiali, ed il fabbricato non è dotato di carature millesimali.

Il tutto come da dichiarazione dell'occupante che si allega alla presente ( all. n° 14 ).

## **B) DESCRIZIONE CATASTALE -**

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



La verifica della conformità catastale si può eseguire alla presenza di:

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

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

L'appartamento in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **26**, Part. **951**, Sub. **13** (originaria Part. 147, Sub. 13), Cat. **A/4**, Cl. **4<sup>A</sup>**, Vani **2,5** (mq. catastali **46**), R.C. **€ 193,67**, intestato a **Xxxxx**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° **15**), e pertanto con intestazione catastale coerente.

La relativa planimetria catastale ( all. n° **16** ) è conforme allo stato di fatto.

L'attuale planimetria catastale presente agli atti, è stata depositata nell'anno 2004 con la motivazione di "inserimento planimetria mancante".

Da una più accurata ricerca, da parte del sottoscritto presso la banca dati dell'A.d.E., è scaturito che non sono esistenti planimetrie catastali pregresse, neanche quella del 1939.

Alla presente si allegano il relativo estratto di mappa ( all. n° **17** ) ed il Geosit ( all. n° **18** ).



**C) DESCRIZIONE URBANISTICA –**

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

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

Il fabbricato nel quale è compreso l'immobile in esame è di vecchissima costruzione, in quanto esistente sino dal censimento del **1901**, come rilevabile dal certificato dell'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno che si allega alla presente ( all. n° **19** ).

Pertanto, non è possibile rintracciare il progetto originario di costruzione del fabbricato in quanto l'archivio storico del Comune di Livorno è andato distrutto a seguito degli eventi bellici, e quindi risalente solamente a dopo il 1945.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio e l'Ufficio



Edilizia Privata del Comune di Livorno non è scaturita alcuna pratica a nome del debitore e dei suoi aventi causa, pur se risalendo all'anno 1945.

Pertanto la *due diligence* edilizia è stata espletata in base alla planimetria catastale, attualmente agli atti, che è conforme allo stato di fatto.

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

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

#### **D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-**

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

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



- lo stato condominiale (debiti ed oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza ed i tipi di tabelle millesimali del regolamento di condominio);
- eventuali controversie in atto;
- la presenza della certificazione energetica;
- la presenza di fonti inquinanti (acustico, elettromagnetico, atmosferico).

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

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per un'opportuna verifica di aggiornamento, anche se in atti presente relazione notarile, alla quale fare comunque pieno riferimento, reiterata per risalire indietro nel tempo per la verifica su ulteriori nominativi, necessaria per la ricerca delle pratiche edilizie, dalle quali è scaturito quanto segue.

Alla presente si allegano le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati ( all. n° 20 ), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

#### - TRASCRIZIONI

#### Part. 1.931 Ord. Vol. 87 n° 2.654 del 23/05/1958

Scrittura privata autenticata dal notaio **RICCETTI Andrea** in data **19/05/1958**, Rep. n° **4.721**, registrata a Livorno il **20/05/1959** al n° **14.943, Vol. 379**, con la quale **Xxxxx** vendeva a **Xxxxx** un appartamento per civile abitazione posto nella città di Livorno, Corso Mazzini



n° 263 (ex 43), piano primo, composto di due vani catastali o quanti siano, distinto al Catasto in Sezione M, Mappale 985/3.

Provenienza: per permuta con atto RICCETTI Lamberto del **25/08/1949**, registrata a Livorno il 01/09/1949 al n° 485.

**Part. 6.367 Ord. n° 9.170 del 07/10/1981**

Denuncia di Successione del **20/05/1981** n° **21** Vol. **551**, apertasi per decesso di **Xxxxx** a favore del figlio **Xxxxx**, sull'appartamento sito nel **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **26**, Part. **147**, Sub. **13**, Cat. **A/4**, Cl. **4^**, Vani **2,5**, R.C. **£. 520**.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione ( all. n° **21** ).

**Part. 15.651 Ord. 2.569 del 13/12/2013**

Pignoramento immobiliare a favore di **FEDAIA SPV srl**, con sede in Roma, C.F. 14108641003, e contro **Xxxxx**, sull'immobile sito nel **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **26**, Part. **951**, Sub. **13**, Cat. **A/4**, Vani **2,5**.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione ( all. n° **22** ).

**Come rilevabile dalle trascrizioni sopra riportate, se ne dichiara la continuità.**

**- ISCRIZIONI -**

**Part. 10.443 Ord. 2.517 del 09/06/2004**

Iscrizione di ipoteca volontaria per mutuo fondiario per **€. 70.000,00** a favore della **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Società Cooperativa a responsabilità limitata**, con sede in Arezzo,



elettivamente domiciliata presso la propria filiale di Livorno, Via dell'Ardenza n° 154, C.F. 00367210515, e contro **Xxxxx**, sull'appartamento sito in **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Foglio **26**, Part. **147**, Sub. **13**, Cat. **A/4**, Vani **2,5**.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° **23** ).

**Part. 2.569 Ord. 15.651 del 13/12/2013**

Iscrizione di ipoteca legale per **€. 83.076,46** a favore di **EQUITALIA CENTRO spa**, con sede in Firenze, C.F. 03078981200, elettivamente domiciliata presso la propria filiale di Livorno, Via Indipendenza n° 71/73, contro **Xxxxx**, sull'appartamento sito in **Comune Livorno (LI), Corso Mazzini n° 263**, piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Foglio **26**, Part. **951**, Sub. **13**, Cat. **A/4**, Vani **2,5**.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° **24** ).

**E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA -**

Come previsto lo sottoscritto procederà alla determinazione del "valore di mercato " e del " valore di base d'asta" dei beni in esame, però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

" 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... " ( **I. Mi-**

**cheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142 ).**

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. **63** - affermano che: " 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".

E' quindi lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

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

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzosa del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto



sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;

- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;

- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;

- incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;

- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;

- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;

- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);

- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;

- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre



formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);

- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori su indicati, visto anche che previsto per norma.

Per dovere di esposizione però lo sottoscritto ritiene doveroso precisare che comunque ambedue i valori possono considerarsi validi, per il concetto di “ **tolleranza estimale** “, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli** - “ **Rivista del Consulente Tecnico** “ – Maggioli Editore – n° 3/95; **G. Ribaud** – “ **Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima** “ – Rivista Genio Rurale – n° 10/67; **Famularo** – “ **Lezioni di estimo civile e rurale** “ – Pag. 45 -Edizioni Italiane – Roma – 1945- etc.).

#### **Valore di mercato**

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

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>1</sup> indicano il “principio dello scopo”, che



in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende “ .. ***l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*** <sup>2</sup>”.

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

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

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



I valori diversi del valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore in liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli **I.V.S.** sono tre, il metodo del confronto di mercato<sup>6</sup>, quello finanziario<sup>7</sup> e quello dei costi<sup>8</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di

confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non potrebbe che essere il *metodo del confronto di mercato*, utilizzando però una stima con regressione semplice.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach ( MCA ), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di



recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

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

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini

che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico 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 del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

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

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

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

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

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende

fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

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

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, che si è ripercossa (ovviamente) anche sullo stesso, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento significativo dei prezzi, ma solamente una stasi od un leggero aumento dei medesimi, con calo delle vendite, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, nell'immediato acuita dal rialzo dei tassi bancari, che ha determinato un calo sia del numero delle transazioni che dei prezzi.

Di quanto sopra lo sottoscritto ne terrà di conto nella futura stima, così come di tutti i necessari elementi prudenziali.

Per motivi di risparmio di tempistica e di spese, per determinare il valore dell'immobile in esame lo sottoscritto ha ricercato i necessari elementi comparabili sulle pubblicità immobiliari (*asking price*), dato che sono reperibili molte offerte di vendita nella zona, come di seguito meglio esplicitato.

#### **F) STIMA DEL BENE -**

Detto questo, si deve precisare quindi che la presente stima è stata effettuata verificando gli immobili attualmente offerti in vendita (i cosiddetti *asking price*), mediante un'apposita ricerca su vari siti internet,





in maniera da avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore degli immobili in esame, con oltretutto una riduzione di tempistica e costi rispetto all'accertamento sopra descritto.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli I.V.S.<sup>9</sup> che dalla Norma UNI 11612:2015<sup>10</sup>, pur con una serie di riserve.

Gli *asking price* devono comunque essere valutati il più possibile, in maniera da estrapolarne i dati necessari, analizzando i medesimi con il mercato di riferimento ed il relativo asset, per ottenere un certo grado di affidabilità, diventando quindi una componente oggettiva della stima, per ottenere un risultato quantomeno verosimile.

Gli stessi, comunque sono connessi al contesto microterritoriale di riferimento che deve essere analizzato per la presente.

La stessa è stata effettuata sui siti internet di varie agenzie immobiliari, visionando l'esterno degli immobili mediante Google Maps e l'interno con le foto allegate all'inserzione, ed assumendo presso l'Agenzia di riferimento alcune informazioni (ovviamente per quanto possibile).

Sono state reperite, a riprova di quanto sopra detto, alcune offerte per la zona in esame, per la tipologia identica a quella in oggetto, ma lo sottoscritto ha estrapolato a campione quelle riguardanti immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare, di cui si allegano di seguito le schede di vendita ( all. n° **25** ).



Sono stati effettuati i necessari aggiustamenti su livello di piano, condizioni di manutenzione, dotazione servizi igienici, etc., per i quali si specifica quanto segue:

- **stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject; detto prezzo marginale è stato attribuito in **€. 200,00** ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente (o da ristrutturare), sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella).

- **livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un



servizio igienico medio, determinato in €. **6.000.00**, da intendersi medio di mercato.

- **impianto di riscaldamento**: è una caratteristica che tiene conto della presenza di un impianto di riscaldamento *canonico*; il prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento è stimato con il costo a nuovo del medesimo, determinato in €. **8.000.00**, da intendersi medio di mercato.

- **superfici**: le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle proposte di vendita; dato che gli annunci pubblicitari utilizzano la superficie esterna lorda; anche per l'immobile oggetto di stima è stata utilizzata la medesima, utilizzando quella indicata in perizia.

Lo scrivente ha tenuto conto che da specifici studi di settore emerge che dal prezzo richiesto per la vendita a quello realmente poi ottenuto, incorre una percentuale media per il margine di sconto del **8,5%**, a seconda di tipologia, zonizzazione, etc., come da stralcio della pubblicazione della Banca D'Italia "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" che si allega ( all. n° **26** ), vista la normale contrattazione che avviene normalmente.

Lo sottoscritto ha operato pertanto una riduzione del prezzo richiesto di detta percentuale, in considerazione della classe demografica del Comune, della zona e della tipologia dell'immobile in esame, che risentono comunque della fase di contrattazione.

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 per lo sconto praticato in forza dei dati sui prezzi di vendita rispetto alle offerte pubblicati da studi



del settore, le stesse sono state verificate 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 **0,9713**).

Una volta superata la verifica si è proceduto, al calcolo delle variabili  $b_0$  e  $b_1$ , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è 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:

$$\gamma = b_1 + b_0 * x$$

dove  $x$  è la superficie del subject.

Procedendo in questo modo abbiamo ottenuto un valore, per il subject, di €. **58.001,90**, che è stato confrontato con il valore che si sarebbe ottenuto assumendo la semplice incidenza media matematica al metro quadro dei prezzi di offerta aggiustati e che porta ad un valore di €. **57.186,21** ed una divergenza tra questi due valori del **1,43%**,



ampiamente al di sotto del **5%** che è considerato il limite per stime scientifiche.

Il valore del bene è quindi stato determinato dalla media matematica dei due valori in **€. 57.594,05**.

Arrotondabile ad **€. 57.600,00**.

Il tutto come da tabella di stima allegata ( all. n° **27** ).

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

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo sottoscritto con procedimento multiparametrico 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 Legge 6 Agosto 2015 n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **Mq. 48,58** circa, determina un valore di **€. 1.185,55** circa al metro quadro.

**Lo sottoscritto ha considerato il bene in esame libero nel suo essere.**

Il futuro Decreto di trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.

#### **Valore a base d'asta**

Per le considerazioni generali sopra esposte, che lo sottoscritto ritiene di non dover ripetere, appare chiaro che un abbattimento percen-



tuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

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

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

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

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

Queste condizioni andranno tramutate in una percentuale che andrà





ad abbattere il valore di mercato determinato dallo sottoscritto.

Pertanto, dall'allegata tabella ( all. n° **28** ), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,6042%**.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame sarà di **€ 49.758,82**.

Arrotondabile ad **€. 49.800,00**.

### **G) CONCLUSIONI -**

Nella determinazione dei valori di cui sopra lo sottoscritto ha considerato le caratteristiche dell'immobile in esame, nonché le sue peculiarità ed i comodi che lo stesso offre.

**Lo sottoscritto precisa che non vi sono elementi ostativi all'emissione dell'Ordinanza di vendita.**

I beni oggetto della presente non rientrano nella casistica richiamata dall'Art. **9** del D.Lgs. n° **122** del **20/06/05**.

Copia della presente, come previsto per normativa, è stata inviata agli interessati con e-mail certificata e con raccomandata del **02/01/2024** ( all. n° **29** ).

Il presente incarico si ritiene assolto ed espletato dallo sottoscritto in ossequio ai principi etici di cui al punto **3** del "Capitolo **11** – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari e di cui al "Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione".

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° **46** del **26/06/08** del Garante per la protezione dei dati personali, lo sottoscritto deposita in busta separata, la documentazione e gli appunti del sot-



toscritto prodotto in corso di incarico.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, facendo presente che una copia di cortesia della presente perizia di stima sarà comunque depositata, in quanto la dimensione digitale di alcuni allegati non permette una facile lettura a video, per essere messa a Sua eventuale disposizione, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

### L'ESPERTO

(Geom. Andrea FALAI)



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

Livorno, li 02 Febbraio 2024

### Allegati:

- n° **01** Decreto di nomina Ing. xxxxxxxx;
- n° **02** Decreto del 14/09/2023;
- n° **03** verbale di Giuramento;
- n° **04** richiesta Ufficio toponomastica;
- n° **05** richiesta certificato al Tribunale di Livorno
- n° **06** richiesta all'Agenzia delle Entrate di Livorno;
- n° **07** verbale di sopralluogo;
- n° **08** invio verbale e cecklist;

- n° **09** aerofotogrammetria;
- n° **10** foto aerea;
- n° **11** rilievo fotografico;
- n° **12** elaborato grafico;
- n° **13** certificato Agenzia delle Entrate;
- n° **14** dichiarazione dell'occupante;
- n° **15** visura storica catastale;
- n° **16** planimetria catastale;
- n° **17** estratto di mappa;
- n° **18** Geosit;
- n° **19** certificato Ufficio Toponomastica;
- n° **20** stampa ispezione;
- n° **21** denuncia di successione;
- n° **22** pignoramento;
- n° **23** iscrizione di ipoteca;
- n° **24** iscrizione di ipoteca;
- n° **25** asking price;
- n° **26** pubblicazione Banca d'Italia;
- n° **27** tabella di stima;
- n° **28** tabella deprezzamento;
- n° **29** invio perizia.

#### **NOTE A PIE' DI PAGINA**

**1** Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle Professioni Tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI,



l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti.

2 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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

5 IVS 2007 – S.2.

6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach;

9 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”;

10 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)”.

