



Liquidazione Giudiziale n° 26/2023
contro
[REDACTED]



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Studio tecnico Geom. Paola Savatteri



SOMMARIO

PREMESSA

pag.1

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

pag.2

A) INDAGINI PRELIMINARI

pag.3

A.1) Inquadramento immobile oggetto di analisi

pag.3

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

pag.4

A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

pag.5

A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

pag.5

A.3.2) Inquadramento urbanistico

pag.9

A.3.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

pag.10

A.4) Gravami sulla proprietà

pag.10

A.5) Stato di possesso

pag.12

AA.6) Disciplina fiscale del trasferimento

pag.12

A.7) Pendenze giudiziarie

pag.12

A.8) Cronologia delle iscrizioni e trascrizioni

pag.12

A.8.1) Verifica della continuità delle trascrizioni

pag.13

A.8.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli

pag.13

A.8.3) Formalità da cancellare

pag.14

A.9) divisibilità del bene

pag 14

B) DESCRIZIONE GENERALE

pag.14

B.1) Descrizione dei beni

pag.14-15

B.2) Descrizione del fabbricato di cui fanno parte

pag.15-16

B.3) Caratteristiche della zona dove sono situati

pag.16

C) STIMA DEI BENI

pag.16-20

C.1.) Scelta della modalità di vendita in lotto unico

pag.21

C.2.) Scelta del procedimento di stima

pag.22

C.3) Determinazione del valore di mercato

pag.23-29

C.4.) Determinazione del prezzo base d'asta

pag.29-33





CONCLUSIONI



pag.34



LOTTO UNICO

**“ QUOTA PARI AD ½ DELLA PROPRIETA’ SUPERFICIARIA DI
APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA IN LIVONO VIA COSTANZA
74 PIANO TERZO”**

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CONTITOLARI DEL DIRITTO

| | | | | | |
|----------------|------------------------|-------|---|----------|----|
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |
| Tipo diritto | diritto di superficie | Quota | ½ | Debitore | SI |
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |
| Tipo diritto | diritto di superficie | Quota | ½ | Debitore | NO |
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |
| Tipo diritto | Scegliere un elemento. | Quota | | Debitore | SI |
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |
| Tipo diritto | Scegliere un elemento. | Quota | | Debitore | SI |
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |
| Tipo diritto | Scegliere un elemento. | Quota | | Debitore | SI |
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |
| Tipo diritto | Scegliere un elemento. | Quota | | Debitore | SI |
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |
| Tipo diritto | Scegliere un elemento. | Quota | | Debitore | SI |
| Cognome e nome | [REDACTED] | | | | |
| codice fiscale | [REDACTED] | | | | |



2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale NO

3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

| Periodo dal | ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI | | | | | |
|----------------|--|-------------------|------------|------------|----------------|------------|
| | 11/11/1997 | A favore di | [REDACTED] | | | |
| | notaio | Dott. SSA CORRIAS | data | 27/05/2002 | repertorio | [REDACTED] |
| al | TRASCRIZIONE | | | | | |
| | Ufficio | LIVORNO | data | 10/06/2002 | n. particolare | [REDACTED] |

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto Di liquidazione giudiziale sono presenti abusi edilizi SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

modifiche interne nella distruzione dei vani e tamponamento interno di vano finestra nella cucina

5. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dal comproprietario Scegliere

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

| Caratteristiche del titolo | Scegliere un elemento. | |
|---|------------------------|--|
| INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente) | Data di Registrazione | |
| | Data scadenza | |



| | |
|---------------------------------------|--|
| Data trascrizione (se ultranovennale) | |
| Importo canone mensile iniziale | |

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Il canone (se presente) è congruo | Scegliere | Il titolo è opponibile alla procedura | Scegliere |
|--|-----------|--|-----------|

7. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO FORMATO DA TRE VANI, CUCINA D ACCESSORI OLTRE A LOCALE CANTINA AL PIANO TERRA

8. VALUTAZIONE DEL BENE

| | |
|---|------------|
| Valore di mercato quota 1/1 lordo spese | 190.000,00 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | 3500,00 |
| Debiti condominiali | |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | 13.422,74 |
| Valore di mercato quota 1/1 | 173.077,26 |

| | |
|---|------------|
| Prezzo base d'asta quota 1/1 al lordo spese | 173.174,66 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | 3500,00 |
| Debiti condominiali | |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | |
| Prezzo base d'asta (ARROTONDATO) | 150.000,00 |

| | |
|---|-----------|
| Valore di mercato quota 1/2 lordo spese | 77.000,00 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | 3500,00 |
| Debiti condominiali | |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | |
| Valore di mercato quota 1/2 | 73.500,00 |

| | |
|---|-----------|
| Prezzo base d'asta quota 1/2 al lordo spese | 67.013,91 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | 3500,00 |
| Debiti condominiali | |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) | |
| Prezzo base d'asta (ARROTONDATO) | 63.000,00 |

9. LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)



L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

NO



TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO DOTT. G. MARINAI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n°26/2023

contro

L.A. [REDACTED]

➤ esperto stimatore: Geom. Paola Savatteri

➤ curatore Dott. Carlo Martelli

**LOTTO UNICO**

“QUOTA PARI AD 1/2 DELLA PROPRIETA’ SUPERFICIARIA DI APPARTAMENTO POSTO NEL COMUNE DI LIVORNO VIA COSTANZA 74 PIANO TERZO.”

**PREMESSA**

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Carlo Martelli , curatore della liquidazione giudiziale della ditta individuale [REDACTED], la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049 dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione di stima

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati dalla quota pari ad 1/2



della proprietà superficaria di un appartamento posto nel Comune di Livorno Via Costanza 74 al piano terzo int 12 oltre ad un locale ripostiglio ubicato al piano terra , il tutto intestato relativamente alla proprietà superficaria a [REDACTED] e [REDACTED] (ed al Comune di Livorno quale proprietario dell'area) e pervenuto agli stessi per acquisto da [REDACTED] con atto rogato notaio B. Corrias di Livorno del [REDACTED] 2 [REDACTED] [REDACTED] al part 6 [REDACTED] e successiva rettifica trascritta il 8 [REDACTED] 4 al part 5 [REDACTED] (si precisa che nella nota di trascrizione della rettifica all'atto di acquisto la [REDACTED] è indicata nata a Livorno il [REDACTED] anziché nata a [REDACTED])

Quanto richiesto dall'incarico si può riassumere nei seguenti tre principali capitoli:

- A) INDAGINI PRELIMINARI – che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene, la sua conformità catastale e comunale e le trascrizioni ed iscrizioni;
- B) DESCRIZIONE GENERALE – che fornisce informazioni sul bene, sul fabbricato complesso immobiliare di cui fa parte e sulla zona dove è situato;
- C) STIMA DEI BENI – che individua i criteri per procedere ad una valutazione del bene, fornendone il possibile valore.

Procediamo quindi ad analizzarli punto per punto.

◆ **A) INDAGINI PRELIMINARI**

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

- 1) Inquadramento immobile oggetto di analisi
- 2) identificazione catastale e verifica coerenza;

- 3) identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- 4) gravami sulla proprietà
- 5) stato di possesso;
- 6) disciplina fiscale del trasferimento;
- 7) pendenze giudiziarie;
- 8) cronologia delle iscrizioni e trascrizioni;
- 9) verifica divisibilità del bene

Procediamo nel dettaglio:

◇ A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

Si tratta, come detto, di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno Via Costanza 74 scala B al piano terzo a destra per chi sale scale e sinistra per chi dalla via guarda il fabbricato di cui fa parte formato da quattro vani, cucina ed accessori con annesso locale ripostiglio al piano terreno

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

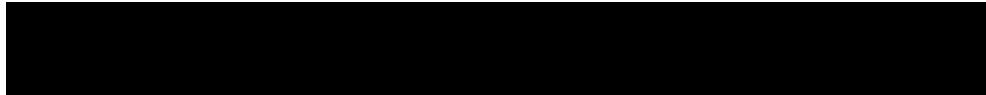
Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 34 particella 2061 sub.601, categoria A/2 di classe 3^a, vani catastali 7,0 , sup. catastale tot. mq.106 , rendita €. 1048,41 (*vedi allegato 1-2*)

In atti catastali non è presente alcun elaborato planimetrico complessivo del fabbricato

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale dei beni non è corretta essendo l'unità immobiliare intestata in piena proprietà a [REDACTED] anziché in proprietà superficaria .



Coerenza oggettiva: l'attuale planimetria catastale dell'appartamento risulta rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione del vano finestra nella cucina tamponamento solo internamente (vedi allegato 3)



Il locale ripostiglio confina con area condominiale su più lati, S.s.a. Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici,

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

Le indagini svolte hanno interessato l'identificazione progettuale per la verifica della coerenza del costruito, l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili e l'esistenza di vincoli.

◇ A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

L'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato costruito a seguito di convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Livorno e la cooperativa [redacted] assegnataria dell'area in diritto di superficie per anni 60 di cui all'atto notaio Selli del [redacted] trascritta a Livorno il [redacted] (vedi allegato

4)

Per la costruzione del complesso immobiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 62 in data 13-03.1980 e successive varianti mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 29.08.1983 al n° 51; l'appartamento è stato inoltre og-

getto di successivi interventi per i quali è stata depositata Attestazione di Conformità in sanatoria di cui all'art 37 LR 52/99 registrata al prot 5612 del 23.01.2004 ed in data 28.001.2013 è stato disposto DINIEGO da parte del dirigente dell'ufficio U.o.va Urbanistica –Edilizia Privata per mancata versamento dell'oblazione e del costo di costruzione . *(vedi allegato 5-6)*

Alla parte aggiudicataria si trasferiscono i vincoli già esistenti a carico degli assegnatari originari dichiarando di bene conoscere quelli riportati nella già citata convenzione edilizia.

L'elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n° 62 del 1980 e successive varianti (considerato che per la richiesta di attestazione di conformità in sanatoria deposita nel 2004 è stato disposto diniego dall'amministrazione comunale) risulta difforme dallo stato dei luoghi per la realizzazione di modifiche interne ovvero quelle modifiche riportate nella richiesta di attestazione di conformità in sanatoria e realizzate nel 2002 come risulta dalla documentazione allegata alla pratica nonché per il tamponamento interno di una finestra nella cucina (all'esterno in facciata è ancora presente l'apertura con l'infisso) oltre alla conformazione della parete tra l'ingresso e la cucina *(vedi allegato 7)*

Le modifiche interne da quanto risulta dalla documentazione allegata alla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria depositata nel 2004 sono state realizzate nel 2002 così come la chiusura della finestra nella cucina da quanto riferito dal comproprietario dell'appartamento è stata eseguita durante le opere di cui alla richiesta di sanatoria.



L'aggiudicatario, dovrà ripristinare l'apertura (finestra) tamponata nella cucina affinché sia garantito il rispetto dei requisiti aero-illuminante del locale, e qualora ne ricorrano i presupposti anche alla luce della normativa edilizia vigente al momento dell'acquisto, e salvo ulteriori verifiche dimensionali che si renderanno eventualmente necessarie anche attraverso l'ausilio di un tecnico di fiducia della parte acquirente da valutarsi ancor prima dell'aggiudicazione, potrebbe regolarizzare le difformità interne rilevate mediante deposito di CILA tardiva ai sensi della LR 65/14 o di altra procedura di sanatoria vigente alla data della presentazione della pratica

I costi da sostenete per tali attività (opere di ripristino e sanatoria) possono essere forfettariamente valutati in € 3500,00.

Si precisa che la verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi sia per le pratiche comunali che per altre amministrazioni o Uffici tecnici.

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 del perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni de-



rivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

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

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

A.3.2) Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici che regolano l'attività edilizia nel territorio comunale sono in fase di modifica e trasformazione.

Il Comune di Livorno ha recentemente adottato il nuovo strumento urbanistico, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., ora denominato "Piano Operativo Comunale" (POC) ai sensi dell'art. 10, comma 3, della citata legge, con delibera del C.C. n° 160 del 14.07.2023; ad oggi sono scaduti i termini per la presentazione delle eventuali osservazioni e devono ancora essere deliberate le controdeduzioni alle stesse, passaggio propedeutico alla definitiva approvazione.

Nell'attesa è ancora in vigore il Regolamento Urbanistico (R.U.), con le limitazioni previste dalle norme di salvaguardia.



Dalla cartografia allegata al POC si ricava che il fabbricato è posto in zona interna del Territorio Urbanizzato denominata "T3 – tessuti a isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata" disciplinata dall'art. 107 delle N.T.A. e classificato come edificio recente

A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Dalla verifica della cartografia comunale riferita alla presenza di vincoli, così come di quella Regionale, il complesso immobiliare non fa parte dei "Beni architettonici tutelati per Legge", di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1089/39).

Il fabbricato e la zona dove questi sorge non sono sottoposti alla tutela degli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1497/39), e non rientrano inoltre tra le "Aree tutelate per Legge", di cui all'art. 142 di detto Decreto.

Infine, va precisato che la zona dove è posto il bene in oggetto non è soggetta al Vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 3.257/1923 e alla Legge Forestale Regionale n° 39/2000.

Come già detto il bene risulta in proprietà superficaria [REDACTED] spettando invece al Comune di Livorno la titolarità dell'area su cui sorge ; l'ufficio Dipartimento Risorse Sviluppo e Servizi Generali ha determinato alla data del 13 maggio 2024 l'importo da corrispondere al Comune per la trasformazione del regime giuridico dell'immobile PEEP in piena proprietà in € 13.422,74 *.(ved. allegato 8).*

◇ A.4) POSIZIONE GIURIDICA.

L'unità immobiliare risulta essere in proprietà superficiaria per la quota di ½ cia-

[REDAZIONE]

■ scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili

Nell'atto di assegnazione del bene, sono specificati i vincoli e servitù di cui alla convenzione edilizia stipulata a suo tempo con il Comune di Livorno anche relativi alle modalità di rivendita del bene ; inoltre essendo l'unità immobiliare in esame posto a confine con altri fabbricati , nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato; l'eventuale incidenza della presenza di tali potenziali servitù sul valore di mercato è comunque compresa nella riduzione del prezzo base d'asta che include in sé anche la componente relativa alla mancanza di garanzia sull'immobile aggiudicato.

◇ A.5) *STATO DI POSSESSO.*

[REDAZIONE]

◇ A.6) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

9



Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro e l'immobile non rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

◇ A.7) PENDENZE GIUDIZIARIE.

Alla data delle visure ipotecarie (vedi sotto) non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

◇ A.8) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

Le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con i repertori aggiornati al 10.10.2024, e la relazione notarile in atti ha evidenziato quanto segue:

A.8.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 1 [REDACTED] part. n° 6 [REDACTED] a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per compravendita
- TRASCRIZIONE del 0 [REDACTED] part. n° 5 [REDACTED] a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] per rettifica atto compravendita

La verifica della continuità delle trascrizioni, fino al primo titolo antecedente al ventennio come da sentenza della Cassazione del 11.06.2019 n. [REDACTED], ha dato esito **POSITIVO**.

A.8.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** in rinnovazione del 19.05.2022 part. n°



248.000,00; l'ipoteca colpisce la piena proprietà anziché la proprietà superficaria)

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** in rinnovazione del 13.05.2024 part. n°



74.000,00; l'ipoteca colpisce la piena proprietà anziché la proprietà superficaria)

- **TRASCRIZIONE di sentenza liquidazione giudiziale** del 13.10.2023 part. n°

1 [redacted] a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]
[redacted] e contro [redacted]

I dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali mentre non esatta la titolarità degli stessi in capo ai debitori.

A.8.3) Formalità da cancellare.

In seguito all'emissione del Decreto di Trasferimento, andranno cancellate le seguenti formalità, già indicate nel capitolo precedente limitatamente alla quota oggetto di vendita:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** in rinnovazione del 19.05.2022 part. n°



██████████ a garanzia della complessiva somma di € 248.000,00; l'ipoteca colpisce la piena proprietà anziché la proprietà superficaria)

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** in rinnovazione del 13.05.2024 part. n°

██████████ 74.000,00; l'ipoteca colpisce la piena proprietà anziché la proprietà superficaria)

- **TRASCRIZIONE di sentenza liquidazione giudiziale** del 13.10.2023 part. n°

██████████ l a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale ██████████
██████████ e contro ██████████

A.10) divisibilità del bene.

La quota caduta nella procedura di liquidazione giudiziale spettante alla si ██████████
██████████ è pari ad ½;

La divisibilità dell'unità immobiliare dovrebbe seguire il concetto di "comoda divisibilità".

Per quanto attiene la definizione di "comoda divisione", la scrivente si uniforma a quanto indicato all'art. 720 del c.c., tenendo conto cioè dell'aspetto economico, ma anche dell'aspetto funzionale e materiale (pesi, limiti e servitù), secondo un orientamento consolidato della Suprema Corte¹.

Ciò implica un'analisi tecnico-economica dell'immobile alla stregua di

¹ vedi sentenze Cass. Sez II del 27.6.96 n° 5947/96, del 22.6.95 n° 7083/95, del 11.5.95 n° 5133/95,

quella operata per la verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni, per la quale gli standard internazionali e nazionali di valutazione indicano di tenere conto di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente), e sostituendo la parola “trasformazione” con “divisione”, si ottiene che quest'ultima deve essere tecnicamente realizzabile, legalmente consentita, finanziariamente sostenibile ed economicamente conveniente.

L'eventuale divisibilità dell'unità immobiliare in considerazione della disposizione interna dei vani, dei costi da sostenere per le opere di frazionamento, nonché degli oneri concessori dovuti (in relazione al valore che assumerebbe il bene post frazionamento) non risulta economicamente vantaggiosa, pertanto venendo meno il vincolo economico la scrivente esprime un giudizio negativo ad una ipotesi divisoria.

DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo effettuato, sono stati ricavati degli elementi, che vengono riportati nei seguenti paragrafi:

- 1) descrizione del bene;
- 2) descrizione del fabbricato di cui il bene fa parte;

3) caratteristiche della zona dove è situato.

Vediamo nel merito di ciascun punto.

B.1) DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un appartamento , posto al piano terzo a destra per chi sale le scale (a sinistra per chi dalla via guarda il fabbricato di cui fa parte) , formato da quattro vani, cucina ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)² di mq. 98 circa oltre a due balconi per complessivi mq. 9 circa e con annesso locale ripostiglio al piano terreno di mq. 5 circa . (misure ricavate da planimetrie e parzialmente verificate in loco).

Risulta inoltre assegnato all'appartamento l'uso di un posto auto nella corte condominiale

In discreto stato di conservazione il bene presenta pavimenti in piastrelle di gres ceramico, battiscopa in gres, pareti interne in cartongesso, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio protetti da avvolgibili in pvc , pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina , bagno completo di vasca, w.c., bidet e lavabo con apparecchi e rubinetteria di tipo corrente, balcone pavimentato in piastrelle di gres , locale ripostiglio pavimentato in gres

Tra gli impianti sono da segnalare quello elettrico ed idrico di riscaldamento

² CVI, V edizione, capitolo 18, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

autonomo .

Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) e, se esistente, della validità dello stesso.

B.2) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI IL BENE FA PARTE:

Il bene fa parte di un fabbricato lineare suddiviso su più scale che si eleva per tre piani fuori terra e comprendendo nella scala in esame sei appartamenti ai piani

Realizzato nei primi anni '80 , il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'edilizia economica e popolare dell'epoca , con struttura portante in calcestruzzo armato , solai latero-cementizi, copertura piana , facciata rivestita in mattoncini a faccia vista pluviali in lamiera

Un portone in vetro su telaio in alluminio permette l'accesso all'androne condominiale e attraverso questo al vano scale che presenta gradini rivestiti in travertino, parapetto in ferro .

Tra gli impianti condominiali da segnalare quello di citofono e di ascensore

B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene è posto nel quartiere denominato "Salviano" a sud della periferia cittadina , in una zona caratterizzata da edifici multipiano realizzate su aree PEEP a partire dagli anni '80 .

I servizi pubblici e o di uso pubblico, le attività commerciali, i centri religiosi e sociali, sono sufficienti alle esigenze dell'abitato

◆ **C) STIMA DEI BENI**

Come richiesto dal mandato ricevuto procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta,

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani³ definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore da stimare dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica..."*⁴ che, come si è visto, in questo caso è triplice.

"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 ..."⁵.

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"*⁶. E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e soggetti

³ 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

⁴ CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

⁵ I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

⁶ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

implicati nelle due diverse stime.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione⁷ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"L'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 cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*⁸

Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

⁷ *International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2020 (EVS 2020); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura aprile 2022 (LG ABI).

⁸ EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

⁹ EVS 2020 - EVS2, tra gli altri il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *investimento*, il valore *cauzionale*, il valore *assicurabile*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (per gli EVS 2020¹⁰) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V¹¹) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata¹², fornendo una descrizione comune agli altri standard per cosa si intenda con il termine vendita forzata e cioè: “... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”.

Tutti gli standard specificano anche che il valore di vendita forzata non costituisce una base di valutazione.

Tuttavia la discriminante di questa situazione per la quale avviene il trasferimento è la costrizione/necessità – per qualsiasi ragione – di vendere ma non le sue modalità; in altre parole la vendita potrebbe avvenire anche sul libero mercato.

Questo non trascurabile aspetto è stato evidenziato anche nell'ultima edizione delle LG ABI che fa una distinzione tra “valore di vendita forzata” e “valore di mercato con assunzione”, specificando che “Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito.”: è perciò nelle modalità del trasferimento che vi è la differenza tra la “vendita forzata” ed il “valore

¹⁰ Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

¹¹ Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

¹² Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

di mercato con assunzione”.

Il concetto di “valore di mercato con assunzione” quindi è limitato alle condizioni di vendita giudiziaria (nelle procedure esecutive o concorsuali) ed in quelle stragiudiziali o, come alcuni le definiscono “paragiudiziali”, che comunque si rifanno sempre alle procedure previste dal titolo terzo del c.p.c..

Le assunzioni speciali sono quelle previste dal comma II dell’art. 568 c.p.c. “... la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”; oltre a queste, parte delle quali si ritrovano comunque nella determinazione del valore di mercato¹³, ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell’interessato all’acquisto di contrattare sul prezzo, l’incertezza delle tempistiche di rilascio dell’immobile se occupato dal debitore ovvero dell’entrata effettiva in possesso rispetto al saldo del prezzo, le condizioni di rilascio dell’immobile rispetto a quelle visionate, ed altre elencate nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (LG ABI NPL), al capitolo 3.1, punti 3), 4), 5) e 6).

Altre situazioni descritte nelle stesse Linee Guida al punto 1) sono state di fatto modificate nel tempo con la nomina della figura del Custode/Delegato alla

¹³ Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

vendita (che permette la visita all'immobile pignorato, così come il Curatore o il Liquidatore Giudiziale), così come la prassi presente in molti Tribunali di facilitazione all'accesso al credito per gli aggiudicatari, a seguito di convenzioni sviluppate territorialmente.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede ad operare con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

- 1) Scelta del procedimento di stima;
- 2) Determinazione del valore di mercato dell'intero ;
- 3) Determinazione del prezzo base d'asta dell'intero ;
- 4) Determinazione del valore di mercato della quota ;
- 5) Determinazione del prezzo base d'asta della quota ;

Nello specifico:

◇ C.1) SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹⁴.

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

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁵, quello *finanziario*¹⁶ e quello dei *costi*¹⁷, e sono

¹⁴ IVS 2007 – GN.1

¹⁵ Sales comparison approach;

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

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

¹⁶ Income capitalisation approach;

¹⁷ Cost approach;

usati 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 è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

◇ C.2) *DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO.*

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, 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 confronto¹⁸.

¹⁸ M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il

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"¹⁹.

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"²⁰ la cui stima "...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima".²¹.

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, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica 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 di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad 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

procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili". (pag. 184).

¹⁹ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

²⁰ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

²¹ CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

dell’Agenzia delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell’Agenzia nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l’obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all’iniziativa) ed indirette (sulla base dell’*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l’intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell’ambito 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.

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



di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc., non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo A.3 della presente relazione.



L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i beni (foglio 48), per categoria catastale A/2 e per consistenza catastale simile, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono i beni da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2021 alla data della ricerca (ottobre 2024), per unità immobiliari censite nella categoria catastale citata, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato nel periodo indicato alcuni atti di compravendita, parte dei quali poi scartati perché la tipologia edilizia non corrispondeva a quella del *subject* e/o il prezzo indicato in atto poneva qualche dubbio di attendibilità.

Sono stati quindi utilizzati tre atti che garantiscono una buona affidabilità.

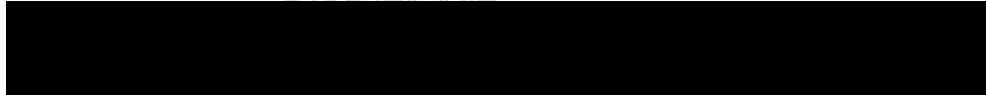
comprabile I

atto compravendita notaio M. Cavallini del 6.06.2022 trascritto a Livorno al part
[REDACTED] e relativo alla vendita di un appartamento posto in Via Costanza [REDACTED]
[REDACTED] formato da quattro vani cucina ed accessori oltre a locale ripostiglio. Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 185.000,00



comprabile II

atto compravendita notaio R. Cocchini del 25.05.2021 trascritto a Livorno al part



auto. Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 165.000,00

comprabile III

atto compravendita notaio G. Castelli del 27.07.2022 trascritto a Livorno al part

1 [REDACTED] e relativo alla vendita di un appartamento posto [REDACTED] al piano quarto formato da tre vani cucina ed accessori oltre a locale ripostiglio e posto auto. Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 160.000,00

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (*subject*) sono la data della compravendita, la superficie principale e quelle secondarie, lo stato di conservazione mentre altre caratteristiche che in genere vengono esaminate quali la presenza dell'impianto di riscaldamento, non influiscono sul valore in quanto presenti in tutti gli immobili analizzati.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 di ciascuna stima):

- Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento ridotto; considerato il periodo piuttosto lungo preso in esame, è stato quindi

attribuito un decremento dell' 1,50% annuo²².

- Superfici: le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
 - Stato di manutenzione: 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 assumendo un costo di €. 200,00 per mq. di superficie come indicata nella tabella 2 tenuto conto delle finiture medie presenti; lo stato dei comparabili è stato desunto dalle indicazioni riportate in atto e riferibili soprattutto alla data degli interventi edilizi effettuati sugli stessi.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i due beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella 4 dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame (ved. allegato 9).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica dei prezzi corretti dei beni presi a confronto²³ e pari ad €. **190.000,00** circa con arrotondamento (diconsi euro centonovantamila/00).

²² Il dato deriva dalla verifica delle quotazioni dell'OMI e di altri listini, per il periodo 1° semestre 2023-1° semestre 2022, ultimi dati pubblicati al momento della stima.

²³ Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta ($d\%$) basata sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$ e che nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato è del 8,07%.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile, stabilito dalla scrivente con procedimento sostanzialmente 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 L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, determina un valore di **€. 1.849,15** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 102,75** circa.

Poiché come già detto il bene in questione è in proprietà superficaria agli [REDACTED] dalla cifra sopraindicata dovrà essere defalcata, come da comunicazione del l'ufficio Dipartimento Risorse Sviluppo e Servizi Generali l'importo di € € 13.422,74 da corrispondere al Comune per la trasformazione del regime giuridico dell'immobile PEEP in piena proprietà

Il valore di mercato del bene relativamente alla proprietà superficaria (a lordo delle spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate) in oggetto è quindi pari a

€ 190.000,00- € 13.422,74

€. 176.577,26

ed in cifra tonda

€ 176.000,00

(diconsi euro centosettantaseimila/00).

C.3) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO.

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame, non dichiarato in forma generica ma derivato da procedimenti derivati da

dati perlopiù oggettivi e verificabili.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c., che ancorché riferito alle procedure esecutive

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad aggiornare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con una analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

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

Il Tribunale di Livorno ha pubblicato in data 10.10.2023 delle direttive per gli esperti stimatori da applicarsi nelle procedure esecutive e concorsuali tra le quali viene chiesto di verificare, in prima istanza, la presenza nella costituita Banca



Dati dei beni aggiudicati di immobili comparabili, secondo una selezione per elementi di segmentazione del mercato immobiliare; in mancanza di beni direttamente comparabili o di carenza di dati per una verifica statistica della divergenza tra prezzo base d'asta di aggiudicazione e valore di mercato attribuito l'esperto può ricorrere al metodo finanziario.

In questo caso, la verifica fatta sui dati della città di Livorno per la zona in questione, per la categoria catastale A/2, dimensione media e valutazione fatta con metodologie approvate dagli standard, non ha prodotto alcun risultato, non essendo stata reperita alcuna aggiudicazione di beni con le caratteristiche ed ubicazioni compatibili con il bene oggetto di stima.

Si procede quindi alla determinazione del prezzo base d'asta con il metodo finanziario.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, 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):



- intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 3
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì²⁴:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,453% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 9%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al

²⁴ Per la variazione di mercato si tiene conto del nuovo rallentamento dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese marzo 2024); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa); nel caso 9%.



certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della “*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*”²⁵. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima “.. **compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** ...”; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo un deprezzamento del 12,97%, come indicato nella tabella allegata. (*ved. allegato 10*). Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione, è pari a:

²⁵ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001



| | |
|---|---------------------|
| ⇒ € 176.000,00 x (1 - 0,1297) = | € 173.174,66 |
| ⇒ spese regolarizzazione | € 3.500,00 |
| ⇒ prezzo base d'asta | € 149.674,66 |
| ⇒ ed in cifra tonda | € 150.000,00 |
| ⇒ (diconsi euro centocinquantamila/00); | |

tutti prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nelle relative tabelle e nei grafici 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

◇ *C.4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA.*

L'unità immobiliare è in proprietà alla [REDACTED] per la quota di ½

La scrivente procedere quindi anche alla valutazione della quota del 50% del bene.

La questione non è risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile di una vendita per un realizzo a breve o medio termine.

Per questo motivo, per valutare la quota in oggetto la scrivente ritiene equo un abbattimento percentuale, pari al 12,5% della quota rispetto quanto stimato per l'intero cui avremo:

$$\text{€ } (176.000,00/2) \times 0,875 \qquad \qquad \qquad \text{€ } 77.000,00$$

◇ *C.5) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELLA QUOTA.*

Analogamente come già eseguito al capitolo C3 procederemo alla determinazione



del prezzo base d'asta della quota., tralasciando di ripetere tutte le considerazioni di carattere generale già espresse.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta della quota , considerate anche le spese per la regolarizzazione/ ripristino che comunque permangono, è pari a:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| 77.000,00 x (1 – 0,1297) = | €. 67.013,91 |
| riduzione per regolarizzazione | – €. 3.500,00 |
| prezzo base d'asta | €. 63.513,91 |
| ed in cifra tonda | €. 63.000,00 |

(diconsi euro sessantatremila/00);

prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici 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 (*ved. allegato II*).

CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente ha determinato il valore di mercato (ottenuto mediante metodica di confronto con procedimento del M.C.A.) di tutti i beni caduti nella presente procedura di liquidazione giudiziale, ricavato per analogia ai sensi dell'art. 568, comma II, c.p.c., con le correzioni ivi indicate per stabilire il prezzo base dell'asta ai sensi dell'art. 569, comma III, c.p.c. e nello specifico:

→ Valore di mercato piena proprietà: **€. 190.000,00**

- Valore di mercato proprietà superficiaria: **€. 176.000,00**
- Prezzo base d'asta con riduzioni : **€. 150.000,00**
- Valore di mercato quota ½ proprietà superficiaria: **€. 77.000,00**
- Prezzo base d'asta con riduzioni quota ½ : **€. 63.000,00**

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 19 – Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.1 della norma UNI 11612:2015, come insiti nel mandato.

Livorno, 30 ottobre 2024

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati

1. estratto di mappa catastale
2. visura catastale appartamento
3. copia planimetrie catastali
4. nota trascrizione convenzione edilizia
5. Copia pratica edilizia
6. copia pratica attestazione conformità sanatoria



7. elaborato grafico indicativo stato di fatto
8. importo trasformazione diritto di superficie
9. tabella valutazione MCA
10. tabella calcolo prezzo base d'asta
11. documentazione fotografica

