

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Andrea LEMMI**  
Via Ricasoli n° 108 – 57126 Livorno  
Tel e Fax 0586/28.11.33  
e-mail [75a.lemmi@gmail.com](mailto:75a.lemmi@gmail.com)  
PEC: xxxx  
C.F. xxxx  
P.IVA xxxx

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott. Emilia GRASSI**

----- Φ -----

Esecuzione Immobiliare n° **105/2023**

- Promossa da: **XXXX, XXXX, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE,**

**SILENO SPV S.R.L.**

- contro: **XXX**

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

----- Φ -----

**- LOTTO UNICO -**

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:**

Quota di 1/6 di appartamento per civile abitazione posto in Comune di Castagneto Carducci, Fraz. Donoratico, Via dell'Unità d'Italia n° 40, ubicato al piano terreno rialzato, composto da terrazzo con tettoia di accesso all'appartamento, soggiorno, tinello con cucinotto, disimpegno, due camere da letto, bagno, due terrazzi e ripostiglio, una corte esclusiva al piano terreno ed una cantina al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto Carducci al Foglio 43, Particella n° 1036, Sub. 3, con uniti

Sub. 13 e 14, Cat. A/2, Classe 2°, Vani 6,5, R.C. € 856,03 (appartamento) e Foglio 43, Particella n° 1036, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 5°, mq. 43, R.C. € 126,58 (cantina).

**2) Valore di stima del singolo lotto e prezzo base del singolo lotto:**

- Valore di mercato dell'intera proprietà: **€ 169.500,00**
- Prezzo base della piena proprietà: **€ 147.300,00**
- Valore di mercato nominale di 1/6, propr **XXXX** **€ 28.200,00**
- Prezzo base d'asta nominale di 1/6, propr **XXXX** **€ 24.500,00**

**3) Stato di occupazione dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare risultava utilizzato dalla **XXXX**, quale comproprietaria ma non eseguita.

**4) Sussistenza degli abusi edilizi:**

Sussistono abusi edilizi meglio descritti nell'apposito paragrafo della perizia.

**5) Continuità delle trascrizioni:**

- Atto di compravendita del Notaio Franco PAZZAGLIA di Castagneto Carducci del 08/04/1976, Rep.13.583, trascritto al Part. 1380 del 1976, con il quale il Sig. **XXXX** vende al Sig. **XXXX** ed alla Sig. **XXXX**, che acquistano a comune ed in parti uguali per la nuda proprietà, mentre il Sig. **XXXX** ha acquistato per l'usufrutto sua vita durante (il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in data 14/03/00, come

indicato in visura catastale), porzione di fabbricato e precisamente l'appartamento al piano terra più lontano dalla Via d'Italia, con scala d'accesso indipendente, di vani quattro ed accessori, con annessi in esclusiva proprietà il vano scantinato più lontano dalla via ricordata e una porzione di corte, estesa di mq. 42.

- Denuncia di Successione n° 84 Vol. 709 del 02/06/1992, trascritta al Part. 3366 del 25/09/1993, per decesso del Sig. **XXXX**, avvenuto in data 11/12/1990 per la quota di proprietà di 1/2 ed a favore della Sig.ra **XXXX**, Sig.ra **XXXX** e Sig.ra **XXXX**, per la quota di 1/3 ciascuno sull'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 43, Part. 1036 Sub. 3, Sub. 13 e Sub. 14 di 6,5 vani.

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

- Denuncia di Successione n° 21 Vol. 9990 del 08/03/2024, trascritta al Part. 1546 del 11/03/2024, per decesso del Sig. **XXXX**, avvenuto in data 11/12/1990 (ad integrazione della successione n° 80, Vol. 70 del 1992) per la quota di nuda proprietà di 1/2 ed a favore della Sig.ra **XXXX**, Sig.ra **XXXX** e Sig.ra **XXXX**, per la quota di 1/3 ciascuno sull'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 43, Part. 1036 Sub. 6, della superficie di 43 mq.

**N.B.** per tale successione non risulta trascritta accettazione tacita

dell'eredità.

**6) Cause ostative alla vendita:**

non sono state individuate cause ostative alla vendita.

----- Φ -----

**- LOTTO UNICO -**

Quota di 1/6 di appartamento per civile abitazione posto in Comune di Castagneto Carducci, Fraz. Donoratico, Via dell'Unità d'Italia n° 40, ubicato al piano terreno rialzato, oltre a corte esclusiva al piano terreno ed una cantina al piano seminterrato.

----- Φ -----

**DIRITTI REALI:**

- **XXXX**, nata a **XXXX** il **XXXX**, C.F.: **XXXX**, quale comproprietaria per la quota di 1/6 dell'immobile e **creditore procedente della presente procedura**, residente a **XXXX**, **XXXX**, come riportato negli atti.

- **XXXX**, nata a **XXXX** il **XXXX**, C.F.: **XXXX**, quale comproprietaria per la quota di 1/6 dell'immobile **esecutata**, residente a **XXXX**, **XXXX**, stato civile libero, come indicato nel certificato di residenza.

- **XXXX**, nata a Livorno il **XXXX**, C.F.: **XXXX**, quale comproprietaria per la quota di 4/6 dell'immobile, **non interessata dalla presente procedura**, residente a **XXXX**, **XXXX**, **XXXX**, come indicato nel certificato di residenza.

**STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare risultava utilizzato dalla Sig.ra **XXXX**.

**VENDITA SOGGETTA AD IVA:**

La presente vendita non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.

**POSSIBILITA' DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA****CASA:**

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

Si precisa che le seppur lievi le difformità catastali, comportano la mancata applicazione della richiesta di tassazione sul valore catastale, in quanto questo potrebbe variare al momento del deposito della nuova planimetria catastale.

**DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005:**

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

**DIVISIBILITA' DEL BENE:**

Anche se la presente procedura si riferisce alla quota pignorata di 1/6 ella proprietà si ritiene di non effettuare la divisione del bene, per le motivazioni meglio descritte nel successivo paragrafo H.

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:**

Durante il sopralluogo la Sig.ra **XXXX** ha dichiarato che non è presente l'amministratore in quanto non è costituito il condominio (vedere all. n° **07**).

**GRAVAMI E SERVITU':**

Dalle verifiche effettuate l'immobile non risulta oggetto di gravami e servitù, la **XXXX** ha dichiarato durante il sopralluogo (vedere all. n° **08**) che il pozzo posto nella corte condominiale viene utilizzato per annaffiare i giardini.

Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

**CONFINI:**

- L'appartamento confina con l'area condominiale, vano scala, Propr. **XXXX**, salvo se altri e più precisi confini.
- La corte esclusiva confina con l'area condominiale, Propr. **XXXX**,

altro condominio, salvo se altri e più precisi confini.

- La cantina confina con l'area condominiale su tre lati, altra proprietà, salvo se altri e più precisi confini.

----- ☉ -----

**SOMMARIO**

- A)** Descrizione catastale pag. 08;
- B)** Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 10;
- C)** Descrizione dei luoghi pag. 13;
- D)** Descrizione urbanistica pag. 8;
- D.1)** Dati per la Procura della Repubblica pag. 23;
- E)** Descrizione del metodo di stima pag. 24;
- F)** Stima dei beni pag. 32;
- F.1)** Considerazioni finali sulla stima pag. 39;
- G)** Valore a base d'asta pag. 41;
- H)** Verifica divisibilità del bene pag. 48;
- I)** Determinazione dei valori dei beni pag. 49;
- L)** Conclusioni pag. 50;
- M)** Elenco degli allegati pag. 50.

----- ☉ -----

Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Ricasoli n° 108, iscritto al n° **1.140** dell'Albo

Prov.le dei Geometri di Livorno, ed al n° **212** dell'Albo dei CTU del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto (all. n° **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno ed il Comune di Livorno, stante il quesito posto contenuto nel verbale di nomina allegato alla presente espone quanto segue.

#### **A) DESCRIZIONE CATASTALE**

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

- Appartamento: Foglio **43**, Particella n° **1036**, Sub. **3**, con uniti **Sub. 13** e **14**, Cat. **A/2**, Classe **2°**, Vani **6,5**, R.C. € **856,03**, come da visura storica in allegato (all. n° **02**), l'intestazione della proprietà non è corretta, in quanto è sempre indicato il Sig. **XXXX** (deceduto in data 10/08/2012) e le quote di proprietà sono errate.

- Cantina: Foglio **43**, Particella n° **1036**, Sub. **6**, Cat. **C/6**, Classe **5°**, mq. **43**, R.C. € **126,58**, come da visura storica in allegato (all. n° **03**), l'intestazione della proprietà e le quote di proprietà sono corrette.

La planimetria catastale dell'appartamento (all. n° **04**) risulta non conforme allo stato di fatto per quanto segue:

- non è indicata l'infisso a divisione dell'ingresso e del disimpegno;



- nella camera da letto vicina alla cucina la finestra risulta tamponata internamente;

- nel soggiorno è stata rimossa la parete a comune con l'ingresso, ma tale situazione dovrà essere ripristinata, in quanto non risulta sanabile,

come meglio descritto nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

- nel terrazzo di accesso non è indicata la tettoia;

- nella corte esclusiva non è indicata la posizione dell'accesso;

- nella planimetria viene indicata un'altezza interna di mt. 2,70 in realtà è di mt. 2,80;

La planimetria catastale della cantina (all. n° **05**) risulta non conforme allo stato di fatto per quanto segue:

- vi sono delle imprecisioni grafiche relative alla lunghezza delle quattro porzioni di muro in quanto risultano maggiori;

- vi è rappresentata una finestra posizionata tra le due porzioni di muratura, in realtà non è presente;

- attualmente è stato ricavato tra due murature un piccolo servizio igienico con un w.c. e doccia a pavimento, tale situazione dovrà essere ripristinata in quanto non risulta sanabile, come meglio descritto nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

- catastalmente l'immobile è stato censito con categoria c/6 attinente a rimesse e box, mentre urbanisticamente è stato realizzato

con destinazione cantina, perciò con categoria catastale C/2;

Quanto sopra potrà essere rettificato mediante la presentazione di due nuove planimetrie catastali con la procedura DOCF, naturalmente le variazioni sono soggette preventivamente a regolarizzazione edilizia, costo stimato per le prestazioni professionali è di **€. 1.000,00**.

#### **B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.**

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 20/07/2023 ed aggiornati in data 18/04/2024, che vengono riportati solamente per opportuna nozione in atti presente il certificato ipotecario, è scaturito quanto segue:

#### **TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'**

##### **Part. 1380 del -/-/1976**

Atto di compravendita del Notaio Franco PAZZAGLIA di Castagneto Carducci del 08/04/1976, Rep.13.583, con il quale il Sig. **XXXX** vende alla Sig. **XXXX** ed alla Sig.ra **XXXX**, che acquistano a comune ed in parti uguali per la nuda proprietà, mentre il Sig. **XXXX** ha acquistato per l'usufrutto sua vita durante (il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in data 14/03/00, come indicato in visura catastale), porzione di fabbricato e precisamente l'appartamento al piano terra

più lontano dalla Via d'Italia, con scala d'accesso indipendente, di vani quattro ed accessori, con annessi in esclusiva proprietà il vano scantinato più lontano dalla via ricordata e una porzione di corte, estesa di mq. 42.

**Part. 3366 del 25/09/1993**

Denuncia di Successione n° 84 Vol. 709 del 02/06/1992 per decesso del Sig. **XXXX** I, avvenuto in data 11/12/1990 per la quota di proprietà di 1/2 ed a favore della Sig.ra **XXXX**, Sig.ra **XXXX** e Sig.ra **XXXX**, per la quota di 1/3 ciascuno sull'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 43, Part. 1036 Sub. 3, Sub. 13 e Sub. 14 di 6,5 vani.

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

**Part. 1546 del 11/03/2024**

Denuncia di Successione n° 21 Vol. 9990 del 08/03/2024 per decesso del Sig. **XXXX**, avvenuto in data 11/12/1990 (ad integrazione della successione n° 80, Vol. 70 del 1992) per la quota di nuda proprietà di 1/2 ed a favore della Sig.ra **XXXX**, Sig.ra **XXXX** e Sig.ra **XXXX**, per la quota di 1/3 ciascuno sull'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 43, Part. 1036 Sub. 6, della superficie di 43 mq.

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

**TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI****Part. 6674 del 16/10/2023**

Pignoramento immobiliare a favore di **XXXX** e contro **XXXX** sulla quota di proprietà di 1/6, dei beni posti in Castagneto Carducci, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 43, Part. 1036 Sub. 3, 13 e 14 e Foglio 43, Part. 1036 Sub. 6.

**ISCRIZIONI****Part. 1560 del 23/11/2021**

Iscrizione di ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX** e contro **XXXX**, per la quota di proprietà di 1/6, dei beni posti in Castagneto Carducci, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 43, Part. 1036 Sub. 3, 13 e 14 e Foglio 43, Part. 1036 Sub. 6 ed altro immobile non rientrante nella procedura.

**Part. 1653 del 07/12/2021**

Iscrizione di ipoteca giudiziale da sentenza di condanna a favore di **XXXX** e contro **XXXX**, per la quota di proprietà di 1/6, dei beni posti in Castagneto Carducci, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 43, Part. 1036 Sub. 3, 13 e 14 e Foglio 43, Part. 1036 Sub. 6 ed altro immobile non rientrante nella procedura.

----- ϕ -----

**C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

In data 26/07/2023 lo scrivente con il Custode Giudiziario Dott. **XXXX** ed alla presenza della Sig.ra **XXXX** in qualità di comproprietaria non esecutata che ha permesso l'accesso ai luoghi, effettuava il sopralluogo di rito in modo da visionare il compendio immobiliare ricadente nella procedura, eseguendo un rilievo metrico e fotografico.

Il compendio immobiliare è posto nel Comune di Castagneto Carducci, Fraz. Donoratico, Via dell'Unità d'Italia n° 40 ed è formato da un appartamento al piano terreno rialzato, una corte esclusiva al piano terreno ed una cantina al piano seminterrato.

L'appartamento in parola è inserito in un fabbricato realizzato tra gli anni 70 ed 80, costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato dove sono posizionate le cantine, la struttura portante è in muratura, così come i tamponamenti esterni che sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, la copertura è a capanna con manto di copertura in embrici di laterizio, le grondaie ed i pluviali sono in rame.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione è arretrato rispetto la pubblica via in quanto posto all'interno di un'area in parte condominiale ed in parte privata e vi si può accedere mediante un cancello pedonale ed uno carrabile,

sull'area condominiale è presente un pozzo ad uso comune usato per annaffiare i giardini (così come indicato dalla Sig.ra **XXXX**).

Il complesso immobiliare è dotato di impianto citofonico.

L'appartamento in parola si trova nella parte opposta alla via principale ed è dotato di accesso indipendente mediante piccola rampa di scala e terrazzo protetto da tettoia in legno.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era composto da terrazzo di accesso all'appartamento, soggiorno, tinello con cucinotto, disimpegno, due camere da letto, bagno, due terrazzi e ripostiglio, oltre ad area esterna posta antistante l'appartamento ed un ampio locale cantina al piano seminterrato posto sotto l'appartamento.

L'appartamento si presenta con pavimentazione in mattonelle di ceramica e battiscopa del medesimo materiale, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i soffitti.

Il bagno è completo di tutti i sanitari e con piatto doccia, il pavimento è in elementi di ceramica, i rivestimenti che ricoprono le pareti sono in mattonelle di ceramica per una altezza da terra di mt. 1,65 circa.

Il cucinotto presenta rivestimenti ceramici.

Le porte interne ed esterne sono in legno.

I terrazzi adiacenti alle camere da letto sono pavimentati in gres e

con parapetto in ferro, anche il terrazzo di accesso presenta le stesse caratteristiche ed è protetto da tettoia in legno con copertura tramite tegole in laterizio, inoltre i gradini di accesso all'appartamento sono in travertino.

L'area esterna esclusiva è delimitata da pali in legno e rete a maglia sciolta, è a verde con alcuni alberi ad alto fusto.

La cantina al piano seminterrato è protetta da infisso in ferro, risulta pavimentata in cemento ed è dotata di impianto elettrico ed impianto idrico, inoltre è presente un piccolo vano con wc e doccia a pavimento, ma essendo abusivo verrà rimosso come meglio specificato nel capitolo "D".

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico, idrico, televisivo e di riscaldamento costituito caldaia murale alimentata gas che produce anche acqua calda posta nella cantina al piano seminterrato, i radiatori sono in ghisa, è presente inoltre una pompa di calore nel soggiorno.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare può essere considerato sufficiente, è stata rilevata una setola nella camera da letto.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, la determinazione del

prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Lo scrivente non 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.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato il rilievo topografico atto a verificare la posizione dei confini della corte esclusiva, non sono stati inoltre eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i., tali situazioni sono state prese in considerazione nella valutazione della percentuale del rischio assunto, utilizzata nella determinazione del prezzo a base d'asta.



Lo scrivente in data 20/07/2023 ha inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione e/o similari per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto che:

*"a nome delle Sig.re **XXXX** (cf **XXXX**), **XXXX** (cf **XXXX**) e **XXXX** (cf **XXXX**) in qualità di danti causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili situati a CASTAGNETO CARDUCCI Fraz. Donoratico in Unità d' Italia iscritti al catasto al foglio 43 particella 1036 sub 3, 13, 14 e 6.*

*Si fa presente che l'individuazione di eventuali contratti di locazione e comodato, sulla base dei soli estremi catastali, non è al momento possibile, in quanto la ricerca viene effettuata esclusivamente sulla base dei codici fiscali delle parti e degli estremi di registrazione. In ogni caso l'indicazione degli estremi catastali nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, è divenuta obbligatoria a far data dall'anno 2010." (all. n° **06**).*

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

L'appartamento sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **09**) ed elaborato grafico sommario (all. n° **11**), ha le seguenti superfici:

- superficie esterna lorda<sup>N1</sup> appartamento circa mq. 99,86;
- superficie esterna lorda cantina, piano seminterrato circa mq. 48,70;
- superficie terrazzi circa mq. 16,64;
- superficie corte esclusiva circa mq. 40,46;

#### D) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castagneto Carducci di ricercare le pratiche edilizie riguardanti il bene in esame.

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Comunale è scaturito quanto segue:

- Licenza di Costruzione n° 994 del 06/12/1972 (pratica n° 128/72) per la costruzione dell'intero fabbricato;
- Concessione Edilizia n° 1194 del 06/11/1974 (pratica 98/74) per la variante al fabbricato autorizzato con la concessione precedente;
- Concessione di Variante del 30/10/1976, Prot. 1254 per modifiche interne ed esterne al fabbricato (all. n° **11**);
- Concessione di Variante del 05/12/1984, Prot. 2174/2175/2176/2177, per modifiche interne ed esterne al fabbricato (all. n° **12**);

<sup>N1</sup> Acronimo SEL, così definita dal CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – l'area di un'unità immobiliare, delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

- Permesso di Abitabilità del 06/12/1984, Prot. n° 531/78 (all. n° **13**);
- Comunicazione di ordinaria manutenzione del 18/07/2002, Prot. n° 10613, per ripresa intonaci esterni, sistemazione aggetto di gronda in c.a., rifacimento pavimentazione terrazzi e tinteggiatura della facciata del fabbricato.

Confrontando gli elaborati grafici allegati alle concessioni di variante del 1976 (per l'appartamento) e del 1984 (per la cantina e la realizzazione della tettoia all'appartamento) con lo stato attuale si rilevano delle difformità come di seguito indicate:

1) Nel locale cantina le quattro tramezzature interne sembrano siano state realizzate più lunghe e ad una distanza minore, è stata rappresentata una finestra sul lato lungo della cantina che sul posto non è presente, inoltre è stato rilevato un wc ed una doccia a pavimento nel vano creato tra le due tramezzature opposte alla citata finestra, visionando la sezione sembra che la parte finale della cantina doveva essere più alta, in realtà la pavimentazione è tutta allo stesso livello e con un'altezza interna di mt. 2,18 e non 2,10 come indicata nel progetto;

2) Nell'appartamento (sebbene la tavola grafica del 1976 non sia ben chiara) è possibile rilevare che nel soggiorno è stata rimossa la parete a comune con l'ingresso, è presente un infisso a separare tale

ambiente con la zona notte, la finestra interna della camera a destra è stata tamponata internamente;

3) Visionando la tavola grafica del 1976 non è ben chiaro se la finestra di sinistra del soggiorno e la finestra di destra del tinello sono state chiuse o meno in quanto la colorazione rossa indicherebbe la chiusura così come riportato anche nella planimetria catastale, ma sono state disegnate nuovamente nella variante del 1984, anche le ringhiere dei due terrazzi laterali non sono state correttamente rappresentate:

4) Alcune misure lineari ed altezze interne sia della cantina che dell'appartamento (dove è stato possibile reperirle) risultano differenti;

A seguito di colloqui effettuati con il competente tecnico Comunale è emerso che le quanto sopra descritto crea una situazione di non conformità edilizio/urbanistica, tali difformità, possono essere regolarizzate presentando una pratica di sanatoria edilizia per la parte architettonica ed una sanatoria sismica per gli interventi strutturali (per le difformità rilevate nella cantina), per la parte strutturale non è certa la necessità della sanatoria, in quanto potrebbe bastare il deposito di influenza sismica, dato che la scelta della tipologia di pratica da utilizzare dovrà essere valutata dal professionista competente in materia, lo scrivente in via cautelativa, considererà l'importo della sanatoria strutturale maggiore rispetto ad una influenza sismica,

anche se è doveroso precisare che non è certo l'esito della sanatoria fino a che non viene istruita la pratica dal competente funzionario, mentre la demolizione della parete nel soggiorno per l'appartamento e la realizzazione del vano wc con doccia in cantina non risultano sanabili in quanto in contrasto con le vigenti normative di riferimento e pertanto dovranno essere soggetti a ripristino.

Quanto sopra comporterà una spesa presunta di circa **€. 5.000,00** per il deposito della sanatoria sia architettonica che strutturale (si ricorda che per la regolarizzazione strutturale, come già indicato, è stato considerato l'importo più sfavorevole), le spese per gli interventi di ripristino e demolizione sono indicati nella tabella sotto riportata:

<b>INTERVENTO</b>	<b>COSTO</b>
Realizzazione di parete in forati ben ammorsata alla muratura esistente, realizzazione di intonaco, ariccio ed imbiancatura finale su entrambi i lati, compresa la fornitura e posa di infisso interno e quant'alto necessario a rendere l'opera eseguita a regola d'arte. Prezzo a corpo	€. 2.000,00
Demolizione totale del pavimento, massetto e rivestimento, rimozione dell'impianto di adduzione e scarico acqua, rimozione del sanitario e dell'infisso, risistemazione della pavimentazione a cemento e delle pareti ad intonaco con tinteggiatura, compreso il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta e quant'altro occorrente a dare l'opera eseguita a regola d'arte. Prezzo a corpo	€. 1.500,00
<b>Totale iva esclusa</b>	<b>€. 3.500,00</b>

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi puramente

indicativi e non vincolanti per il futuro aggiudicatario.

Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione edilizio - urbanistica del bene senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

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

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

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o

omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di procedura, al momento della verifica eseguita, ricadeva nella ZONA B2, Zone residenziali consolidate, normate dall' Art. 35.2.3 delle NTA.

#### **D.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA**

Con riferimento a quanto esposto nel precedente paragrafo in merito alle difformità edilizio/urbanistiche, sulla base della documentazione rinvenuta nonché delle informazioni che lo scrivente è riuscito a reperire, si riporta quanto segue:

In sede di sopralluogo la Sig.ra **XXXX** ha dichiarato che: "la demolizione della parete tra l'ingresso ed il soggiorno nell'appartamento e la realizzazione della doccia del wc e degli impianti di adduzione e scarico acqua per pila e lavatrice sono stati eseguiti alla fine degli anni 70, mentre tutte le altre modifiche eventualmente presenti sono state realizzate in costruzione.

----- φ -----

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

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

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

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani<sup>1</sup> definendo il *"principio dello scopo"* e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*<sup>2</sup> che in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

*"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..."*<sup>3</sup>  
Invero *"... il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso*

1) Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

2) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

3) I. MICHELETTI in "corso di estimo" edizione Calderini pag. 142



*bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato<sup>4</sup>.”*

Gli Standard Internazionali di Valutazione<sup>5</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende

*“...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente*

*e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>6</sup>”*

Il concetto è simile a quello riportato nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie<sup>7</sup>” che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca

d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato a contratti di leasing immobiliare e cioè “L'importo

*stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente*

*consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno*

4) G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

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

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>8</sup>.

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<sup>9</sup>, quello *finanziario*<sup>10</sup> e quello dei *costi*<sup>11</sup>, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili.

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

Il metodo del confronto di mercato stabilisce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili scaturisce dalla differenza delle caratteristiche le

---

8) IVS 2007 – GN.1

9) Sales comparison approach;

10) Income capitalisation approach;

11) Cost approach;

quali determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

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

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

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro

oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto<sup>12</sup>.

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

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo di conto dei

---

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

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

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

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

Ma le quotazioni O.M.I. come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenda delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

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

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

Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto

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

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

Nonostante l'attuale mercato limitato, il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A.

#### **F) STIMA DEI BENI**

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*)

che sono stati contrattati di recente<sup>13</sup>, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

Dal punto di vista commerciale l'immobile si presenta di particolare

---

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



interesse, in quanto ubicato in zona centrale della frazione di Castagneto Carducci, denominata Donoratico, il tessuto urbano circostante è composto da varie tipologie immobiliari anche simili con immobili dotati di giardino e pertinenze varie, e poco distante sia dalle principali vie di comunicazione che dal mare, pertanto si ritiene di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A.

Il fatto che l'immobile si trovi in una specifica zona dove sono presenti una serie di immobili di tipologia residenziale con caratteristiche simili, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di verificare l'esistenza di contratti di compravendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato, considerato che una buona parte di tali immobili avrebbero potuto avere gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato).

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

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

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

### **Comparabile A**

Atto di Vendita del Notaio Gian Luca CRISTIANI del 15/12/2023, Rep. 30.393, Racc. 20.490, trascritto in conservatoria il giorno 28/12/2023 al Part. 8678, appartamento per civile abitazione posto in Comune di Castagneto Carducci, frazione Donoratico, Via dell'Unità d'Italia n. 34, al piano primo con accesso da scala ed androne condominiale, composto da soggiorno, pranzo, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, oltre a garage composto da unico vano posto piano terreno del medesimo edificio dell'appartamento, con accesso da corte comune, immobile costruito con Licenza Edilizia n° 599/1968 e successiva variante, in data 2 dicembre 1971 è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità dell'immobile, successivamente è stata presentata CILA tardiva, prot. 15939/2022, per opere di restauro e risanamento conservativo, prezzo dichiarato in

atto € 200.000,00.

**Comparabile B**

Atto di Vendita del Notaio Gian Luca CRISTIANI del 18/12/2023, Rep. 30.404, Racc. 20.497, trascritto in conservatoria il giorno 28/12/2023 al Part. 8661, appartamento per civile abitazione posto in Comune di Castagneto Carducci, frazione Donoratico, Via Buonarroto n. 38, al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, studio, due terrazze e scala esclusiva, con annessa porzione di corte esclusiva sulla quale insiste un locale di sgombero, immobile costruito con Nulla Osta del 18 luglio 1968 (Pratica n. 68/68) con abitabilità del 30 agosto 1969, il fabbricato è stato interessato dalle seguenti partiche urbanistiche: P.E. 61/1971 relativa alla costruzione della recinzione; P.E. 138/1979 con la quale venivano autorizzati i lavori per la realizzazione di un locale caldaia e la sostituzione dei parapetti; P.E. 02/1981 con la quale il committente ha fatto richiesta per la sostituzione degli avvolgibili con le persiane; P.E. 66/1983 relativa al rifacimento di una pensilina sull'ingresso dell'abitazione al piano primo; per interventi realizzati in assenza di titolo edilizio, è stata presentata S.C.I.A. in sanatoria in data 02/11/2023, prot. 18432 - P.E. n° 2023/520, prezzo dichiarato in atto € 185.000,00.

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

- **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di incremento del 2,07% (dato rilevato dalla pubblicazione di Immobiliare.it sul rapporto immobiliare 2024, ultimo dato disponibile)

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

- **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 3200€/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, per determinare lo stato manutentivo dei beni comparabili lo scrivente ha valutato quanto indicato negli atti di compravendita;

- **Livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in esame si è ritenuto equo un decremento del valore, pari allo 0,5%, per ogni piano crescente, a fronte del fatto che gli immobili sono ubicati ai piani bassi;

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

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

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all. **14**) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il

prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili<sup>14</sup> e, opportunamente ragguagliato, è pari a **€. 179.000,00.**

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione e quantificate precedentemente per un totale di €. 9.500,00.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è di €. 175.000,00 - €. 9.500,00 = **€. 169.500,00.**

Essendo stata pignorata la quota di 1/6 della Sig.ra **XXXX**, il valore di mercato della quota spettante risulta essere:

$€. 169.500,00 \times 1/6 = €. 28.250,33$  ed in cifra tonda **€. 28.200,00.**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per

---

<sup>14</sup>) Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica  $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) \times 100$  e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, ed ottimale se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore è pari al 4,03%.

tale fine, in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda) indicativamente di mq. 121,07 circa, determina un valore di €. 1.478,45 circa al metro quadro.

#### **F.1) CONSIDERAZIONI FINALI SULLA STIMA.**

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di **€. 1.478,45** circa, che rientra nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona<sup>15</sup>.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica

---

<sup>15)</sup> Zona omogenea di riferimento periferica/Frazione Donoratico, codice D1, microzona catastale n°1, fornisce per le abitazioni civili in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.300,00 e max di €. 1.750,00 (riferimento 2° semestre 2023 ultimo dato disponibile).

funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito

di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale

Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e

Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non*

*possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene.* Infatti, l'indeterminatezza

dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e

quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo."

----- φ -----

### **G) VALORE A BASE D'ASTA**

È facilmente capibile che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.



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

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione<sup>4</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso

---

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

dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*<sup>5</sup>

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>6</sup>.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"<sup>7</sup> che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le*

---

<sup>5</sup> IVS 2007 – S.1 punto 3.1

<sup>6</sup> CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

<sup>7</sup> Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

*parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>8</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata<sup>9</sup> che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.”.

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

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo

---

<sup>8</sup> IVS 2007 – S.2

<sup>9</sup> Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."<sup>10</sup>.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI<sup>11</sup>.

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

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

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

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

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad aggiornare le maggiori spese ed i mancati

---

<sup>10</sup> CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

<sup>11</sup> Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

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

Pertanto ipotizzando che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene

(specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contemplici già il deprezzamento per il tempo trascorso):

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

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

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

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di recessione e negativo in espansione), nel caso in oggetto è pari allo 0%, utilizzato in maniera cautelativa dato il periodo di incertezza immobiliare;

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

E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 3,497%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,483%;

G) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%, stante la vetustà dell'immobile e degli impianti presenti.

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

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. **15**), la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondato, pari al 12,365%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. 156.867,29, dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale, comunale per un totale di € 9.500,00, e pertanto avremo:

Valore base d'asta: €. 156.867,29 - € 9.500,00= €. 147.367,29, ed in cifra tonda Euro **147.300,00**.

Essendo stata pignorata la quota di 1/6 della Sig.ra **XXXX**, il valore di mercato della quota spettante risulta essere:

€. 147.300,00 x 1/6 = €. 24.550 ed in cifra tonda **€. 24.500,00**.

**H) VERIFICA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Essendo l'esecutata proprietaria della quota di 1/6 del compendio immobiliare, si provvederà a verificare la possibilità di un progetto di divisione del bene al fine di indicare l'effettiva porzione di proprietà spettante, verificando comunque la comoda divisibilità in base alle quote spettanti.

Per quanto attiene la definizione di "comoda divisione", lo scrivente si rifà 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 Corte<sup>12</sup>.

Ciò implica un'analisi tecnico-economica dell'immobile alla stregua di quella operata per la verifica del più conveniente e miglior uso (*HBU – Highestand 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

<sup>12</sup> 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, del 1.2.95 n° 1158/95, del 10.1.14 n. 407.



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.

Vista la natura del compendio immobiliare in oggetto e le quote di spettanza, le quattro condizioni risultano non rispettabili e pertanto non è possibile effettuare un frazionamento de compendio immobiliare.

#### **I) DETERMINAZIONE DEI VALORI**

Per quanto sopra esposto, riepilogando ed arrotondando per comodità gli importi sopra ottenuti, i valori avremo:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Valore di mercato dell'intera proprietà:              | <b>€. 169.500,00</b> |
| - Prezzo base della piena proprietà:                    | <b>€. 147.300,00</b> |
| - Valore di mercato nominale di 1/6, propr <b>XXXX</b>  | <b>€. 28.200,00</b>  |
| - Prezzo base d'asta nominale di 1/6, propr <b>XXXX</b> | <b>€. 24.500,00</b>  |

#### **L) CONCLUSIONI**

Il sottoscritto nell'espore quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o

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

## IL CONSULENTE

**(Geom. Andrea LEMMI)**

Livorno, li 02/05/2024

### **M) ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- n° **01** decreto di nomina;
- n° **02** visura storica catastale appartamento;
- n° **03** visura storica catastale cantina;
- n° **04** planimetria catastale appartamento;
- n° **05** planimetria catastale cantina;
- n° **06** missiva Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Livorno;
- n° **07** dichiarazione occupante;
- n° **08** verbale di sopralluogo;
- n° **09** rilievo fotografico;
- n° **10** elaborato grafico;
- n° **11** Licenza Edilizia n° 1194/74;
- n° **12** Variante Licenza Edilizia n° 1194/74;
- n° **13** Permesso di Abitabilità;
- n° **14** Tabella stima valore di mercato;
- n° **15** tabella calcolo valore base d'asta;



- n° **16** invio perizia ed allegati a Esecutato, Creditore procedente,  
Creditori intervenuti e Custode.

