

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA E.. GRASSI



esecuzione immobiliare n°207/2023

- Promossa da: ALTEA SPV SRL.
- contro: XXXX
- esperto stimatore: Geom. Paola Savatteri
- data decreto di nomina : 22.12.2023
- data giuramento: 27.12.2023
- udienza ex 569 c.p.c :25.07.2024



LOTTO UNICO

“APPARTAMENTO POSTO NEL COMUNE DI LIVORNO VIA DI SALVIANO 226 PIANO TERRENO E SOTTOTETTO.”



PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dalla Dott.ssa Emilia Grassi, Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe , in data 22 dicembre 2023 ,la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049 ha prestato giuramento di rito ed accettazione dell'incarico in data 27 dicembre 2023.

In data 26 gennaio 2024 previo accordo con il custode giudiziario nominato ha

eseguito l'accesso ai beni pignorati .

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato [nell'allegato generale 1](#) della presente.



RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato dalla piena proprietà di appartamento posto nel Comune di Livorno Via di Salviano 226 disposto su piano terreno e sottotetto con annesso resede esclusivo sul retro del fabbricato , il tutto in piena proprietà a XXX ai quale pervenne per acquisto da XXX con atto notaio Marina Pesarin del 17.07.2007 rep. 16058 trascritto a Livorno il 19.07.2007 al part 8178.



Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E. 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) vincoli ed oneri di natura condominiale;
- 7) disciplina fiscale del trasferimento;
- 8) pendenze giudiziarie;
- 9) cronologia delle iscrizioni e trascrizioni;

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 di Salviano 226 con accesso indipendente direttamente dalla pubblica via , e disposto su piano terreno e sottotetto con annesso resede esclusivo sul retro del fabbricato .

L'unità immobiliare è formata da due vani, cucina ed accessori al piano terreno e da alcuni locali praticabili ma non abitabili e servizio igienico al piano sottotetto.

◇ A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 34 particella 6 sub.XXX, categoria A/2 di classe 3^a, vani catastali 7,5 , sup. catastale tot. mq. 156, rendita €. 1.1.23,29 (già particella 6 sub. XX). *(vedi allegato 1-2)*

In atti catastali sono presenti due 'elaborati planimetrici parziali' del fabbricato (*vedi allegato 3-4*)

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale dei beni è corretta.

Coerenza oggettiva: l'attuale planimetria catastale dell'appartamento risulta sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata indicazione di una tettoia a chiusura parziale di una porzione di corte esterna a sinistra del fabbricato, di una seconda tettoia esterna che insiste sul resede e per la conformazione del servizio igienico al piano sottotetto (*vedi allegato 5*)

Si rileva inoltre una diversa conformazione del fabbricato rispetto alla rappresentazione della mappa catastale

L'appartamento confina con Via di Salviano, prop. XXX 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, così come non sono stati 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..

◇ A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

Le indagini svolte hanno interessato l'identificazione progettuale per la ve-

rifica 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 in data anteriore al 1 settembre 1967 (non è stata reperita la pratica edilizia originaria di costruzione) e lo stesso è stato oggetto di interventi eseguiti a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- ampliamento con pratica n° 37232 del 1956 per la quale è stata rilasciata delibera n° 40503 del 21.05.1956 e successiva variante di cui alla delibera 40043 del 20.05.1957 con relativo permesso di abitabilità del 26 .02.1958
- modifica alla copertura con licenza edilizia n° 193 rilasciata il 10.09.1979 e successiva variante approvata il 6.10.1981 con di In data
- ampliamento fondo confinante e locale ripostigli-teottia esterni con deposito istanza di rilascio concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 30.09.1986 (prot. 60335) definita con silenzio assenso rilasciato il 11.11.2008
- interventi di ristrutturazione edilizia con deposito Denuncia Inizio Attività registrata in data 9.04.2004 al prot 29333 e comunicazione di fine lavori e variante finale del 5.06.2007 nonché relativa attestazione di abitabilità depositata il 11.06.2007 prot 46359(*vedi allegato 6*)
 - sostituzione del generatore di calore esistente con sistema ibrido costituito da caldaia a condensazione- Installazione di impianto fotovoltaico in

copertura , Installazione di sistema di accumulo a servizio dell'impianto fotovoltaico , - Sostituzione di tutti gli infissi , ecc) con deposito CILA per Super Bonus in data 4.05.2022 prot. 57272 (*vedi allegato 7*)

- L'elaborato progettuale allegato alla pratica edilizia del 2007 risulta sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi per quanto riguarda la conformazione planimetrica ad eccezione della presenza di un piccolo divisorio in muratura nel servizio igienico al piano sottotetto a delimitazione della doccia e per la maggior lunghezza dello stesso servizio (*vedi allegato 8*)

Lo stato dei luoghi differisce da quanto attestato nella pratica anche per la presenza di camere da letto al piano sottotetto nei locali praticabili ma non abitabili oltre che per la realizzazione di una copertura a tettoia esterna sul lato sinistro della corte a confine con il sub. 604 nonché per la costruzione di una tettoia esterna nel resede con struttura in ferro zingato e copertura in pannelli di tergoplan

Si segnala inoltre la presenza di pavimentazione con piastrelle di gres di una porzione della corte esterna (porzione sottostante la tettoia) indicata nell'elaborato grafico di cui alla variante finale ai fini della permeabilità dei suoli come zona a superficie permeabile nonché di pavimentazione in piastrelle di gres nella porzione di corte lato sinistro indicata nel suddetto elaborato come zona pavimentata con betonelle

Tali difformità non risultano sanabili pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla messa in pristino dei luoghi rispetto allo stato asseverato nella DIA del 2007, mentre qualora ne ricorrano i presupposti potrebbe essere sanabile la realizzazione del divisorio nel servizio igienico del piano sottotetto mediante deposito di una CI-

LA tardiva

I costi da sostenere per le demolizioni (tettoie esterne , pavimentazioni ecc) e per la sanatoria della parete nel bagno possono essere forfettariamente valutati in € 7.000,00 (importo puramente indicativo e non vincolante nei confronti della scrivente)

Si precisa inoltre che il locale ripostiglio esterno posto sul alto sinistro della corte distinto al Catasto fabbricati al Foglio 34 particella 6 sub xx, locale di fatto intercluso rispetto altre proprietà confinanti, e all'interno del quale sono ubicati impianti a servizio del bene pignorato , non risulta mai acquistato dagli esecutati .

Detto locale infatti non risulta riportato nella nota di trascrizione di cui all'atto di acquisto del 17.07.2007 ai rogiti del notaio Pesarin ne ipotecato ne pignorato in quanto questo , seppur di fatto a servizio dell'appartamento ed indicato nel titolo di acquisto come vano di fatto di pertinenza del bene venduto , non è mai stato oggetto di trasferimento a favore degli esecutati. *(vedi allegato 9-10)*

La scrivente ha contattato telefonicamente lo studio del notaio rogante ed è stato riferito dalla segreteria che detto locale non è stato oggetto di trasferimento con il citato atto in quanto non tutti i comproprietari parteciparono allo stesso quindi è rimasto escluso dalla vendita .

Si invita gli eventuali offerenti a prendere conoscenza della situazione sopra esposta che potrebbe comportare , qualora terzi soggetti rivendichino la proprietà dello stesso , la rimozione degli impianti presenti al suo interno ed il trasferimento degli stessi in altro luogo dell'abitazione ..

7

Per le ragioni sopra espresse non si procederà quindi alla stima di detto locale e di tale fatto se ne terrà conto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile quale "rischio assunto".



Si precisa che 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 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 derivanti 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, se non quelli allegati all'attestazione di abitabilità depositata nel 2007, 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.

Per quest'ultimo il fabbricato, che è stato classificato nel gruppo 3 "edifici storici", è inserito in zona "Aree consolidate di iniziativa privata" disciplinate dall'art. 13 delle N.T.A. dello stesso R.U..

Dalla cartografia allegata al POC si ricava che il fabbricato è posto in zona interna del Territorio Urbanizzato denominata "TS3 – tessuti lineari" disciplinata dall'art. 101 delle N.T.A. e classificato come immobile facente parte dell'edificio storico o storicizzato

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.

◇ A.4) *POSIZIONE GIURIDICA.*

La 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 acquisto del bene, non sono specificati particolari vincoli o servitù; tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame posta 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 pristino 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.

Si precisa che nell'atto di acquisto a favore degli esecutati parte venditrice dichiarava *“che il giardino e di esclusiva proprietà e pertinenza dell'appartamento e sullo stesso e sulla tettoia sub xx (in realtà la tettoia è oggi un ripostiglio chiuso) non hanno alcun diritto i sig.ri XX e che detti signori si sono obbligati con atto separato privato a mantenere nella propria proprietà solo una finestra alta che non consente l'ingresso ne l'affaccio ma solo una presa di luce ed aria”* (vedi allegato)

Non ci sono evidenze nelle intestazioni catastali storiche o in altri documenti di presenza di censi o livelli che gravano sull'unità immobiliare in questione.

◇ A.5) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli esecutati *(vedi allegato 11)*

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno non risultano registrati contratti di locazione a carico dell'unità immobiliare. *(ved. allegato 12).*

◇ A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio .

◇ A.7) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

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.8) 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.9) 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 13.02.2024, e la relazione notarile in atti ha evidenziato quanto segue:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 18.10.2002 part. n° 10382 a favore di XXX altri e contro XX per successione ; (*accettazione tacita di eredità trascritta il 28.12.23 al part 15815*)
- TRASCRIZIONE del 07.02.2003 part. n° 12463 a favore di XXX ed altri e contro XX ed altri per compravendita
- TRASCRIZIONE del 10.12.2003 part. n° 1322 a favore di XXX ed altri e contro XXX per successione ; (*accettazione tacita di eredità trascritta il 28.12.23 al part 15814*)
- TRASCRIZIONE del 19.07.2007 part. n° 8178 a favore di XXX e XXX e contro XX per compravendita ;

La verifica della continuità delle trascrizioni, fino al primo titolo antecedente al

ventennio come da sentenza della Cassazione del 11.06.2019 n. 15597, ha dato esito **POSITIVO**.

A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 19.07.2007 part. n° 5087 a favore del Credito Fondiario ed Industriale FONSPA-Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine S.p.A. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di €. 370.000,00;(ipoteca annotata di surroga in data 27.05.2010)
- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 12.12.2023 part. n° 14998 a favore di ALTEA SPV Srl e contro XXX

I dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali ed è esatta la titolarità.

A.9.3) Formalità da cancellare.

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

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 19.07.2007 part. n° 5087 a favore del Credito Fondiario ed Industriale FONSPA-Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine S.p.A. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di €. 370.000,00;(ipoteca annotata di surroga in data 27.05.2010)
- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 12.12.2023 part. n° 14998 a favore di ALTEA SPV Srl e contro XXX

I dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corri-

spondono a quelli catastali ed è esatta la titolarità.

◆ **B) 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 con accesso diretto dalla pubblica via , disposto su piano terreno e sottotetto , formato da due vani, cucina ed accessori al piano terreno per una superficie esterna lorda (S.E.L.)¹ di mq. 107 circa e da alcuni locali praticabili ma non abitabili al piano sottotetto per una superficie lorda di mq. 92 circa(con esclusione dei locali interclusi) nel quale è presente anche un servizio igienico autorizzato di mq. 5. (misure ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

Di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare vi è un resede esterno di mq. 121 circa ed un locale ripostiglio esterno ubicato sul lato destro di circa mq. 6 (come già detto non è invece di proprietà degli esecutati il locale ripostiglio posto

¹ 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.

sulla sinistra ed identificato con il sub xx)

In buono stato di conservazione il bene presenta pavimenti in piastrelle di grés ceramico, battiscopa in gres, porte interne in legno, infissi esterni in pvc protetti da persiane in alluminio alla “fiorentina” , pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni , bagno al piano terra completo di doccia, w.c., bidet e lavabo con apparecchi e rubinetteria di tipo corrente, bagno al piano sottotetto dotato di w.c., vasca, doccia e lavabo , scala interna in muratura con gradini rivestiti in travertino , corte esterna pavimentata in parte con piastrelle di gres.

Tra gli impianti sono da segnalare quello elettrico ed idrico di riscaldamento con caldaia ibrida a condensazione e condizionatori al piano sottotetto .

Inoltre 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 che si eleva per un solo piano fuori terra (ad eccezione della porzione in questione che comprende anche il sottotetto) e comprende una sola abitazione oltre ad alcuni fondi e magazzini al piano terreno con accessi distinti dalla pubblica via .

Realizzato probabilmente tra il 1940 ed il 1950 , il fabbricato presenta una struttura portante in muratura mista, solai latero-cementizi, copertura a falde con manto in elementi in laterizio, canale di gronda e pluviali in rame, facciate ad intonaco civile con sovrapposta verniciatura e prive di elementi architettonici

degni di nota,

B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene è posto nel tratto della Via di Salviano compreso tra la Via Cimarosa e la Via Campioni in una zona periferica caratterizzata da edifici sia a carattere residenziale realizzati in epoche diverse che produttivi

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 Italiani² 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..."*³ 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

² 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

³ CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

richiesta ...”⁴.

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”⁵. 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 implicati nelle due diverse stime.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione⁶ 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”*⁷

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 stan-

⁴ I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

⁵ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

⁶ *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).

⁷ EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

dard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁸ 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.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (per gli EVS 2020⁹) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V¹⁰) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata¹¹, 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

⁸ 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.

⁹ Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

¹⁰ Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

¹¹ Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

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 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 mercato¹², ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte

¹² Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

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 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 ;
- 3) Determinazione del prezzo base d'asta;

Nello specifico:

◇ *C.1) SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di

determinati principi e regole¹³.

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*¹⁴, quello *finanziario*¹⁵ e quello dei *costi*¹⁶, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti 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

¹³ IVS 2007 – GN.1

¹⁴ Sales comparison approach;

¹⁵ Income capitalisation approach;

¹⁶ Cost approach;

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 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.

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 confronto¹⁷.

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”*¹⁸.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*¹⁹ la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.²⁰

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,

¹⁷ 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 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).

¹⁸ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

¹⁹ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

²⁰ CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

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 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 34), 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 gennaio 2021 alla data della ricerca (marzo 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* (immobile posto in condominio intensivo pluripiano) e/o il prezzo indicato in atto poneva qualche dubbio di attendibilità.

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

Nel merito degli atti la descrizione degli stessi è riportata nelle schede allegate.

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% annuo²¹.
- 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* as-

²¹ 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.

sumendo un costo di €. 180,00 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 13*).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica dei prezzi corretti dei beni presi a confronto²² e pari ad €. **331.000,00** circa con arrotondamento (diconsi euro trecentotrentunomila/00).

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 €. **1.873,23** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 176,70** circa.

²² 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%*) basato 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 8,49%.

Alla cifra sopraindicata dovrà essere defalcata, sempre in ottemperanza alla stessa disposizione di legge richiamata, la somma già indicata per le opere di ripristino e regolarizzazione edilizia e pari a complessivi **€. 7.000,00** (ved. relativo capitolo).



Il valore di mercato del bene in oggetto è quindi, a corpo e non a misura, pari ad **€. 324.000,00** (diconsi euro trecentoventiquattromila/00).

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

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 attualizzare 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 categoria catastale A/2, dimensione media e valutazione fatta con metodologie approvate dagli standard, ha prodotto un risultato non adeguato per l'applicazione del calcolo (visto il numero esiguo di dati pubblicati)

Ritenendolo non soddisfacente avendo acquisito solo 5 dati che sono insufficienti ad un'indagine statistica, si procede 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 contempli 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 altresì²³:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,483%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,187% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 9%.

²³ 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 10%.

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 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”*²⁴. 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

²⁴ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

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 13,28%, come indicato nella tabella allegata. (*ved. allegato 14*). Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione, è pari a:

| | |
|--|---------------------|
| ⇒ € . 331.000,00 x (1 – 0,1328) = | € . 287.042,25 |
| ⇒ spese di regolarizzazione | - € . 7.000,00 |
| ⇒ prezzo base d'asta | € . 280.042,35 |
| ⇒ ed in cifra tonda | € 280.000,00 |
| ⇒ (diconsi euro duecentoottantamila/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 **CON-**

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 senza riduzioni: **€. 331.000,00**

Valore di mercato con riduzioni: **€. 324.000,00**

Prezzo base d'asta con riduzioni : **€. 280.000,00**

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, 17 aprile 2024

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati generali

- 1) quesito GdE
- 2) documentazione fotografica

Allegati particolari

1. estratto di mappa catastale
2. visura catastale
3. elaborato planimetrico catastale 1
4. elaborato planimetrico catastale 2
5. copia planimetrie catastali
6. Copia DIA 2004
7. copia CILA 2022
8. elaborato grafico indicativo stato di fatto
9. Dichiarazione dell'occupante
10. copia atto di acquisto
11. nota di trascrizione atto di acquisto
12. visura Agenzia delle Entrate
13. tabella valutazione MCA
14. tabella calcolo prezzo base d'asta