

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO n°12/2011

LOTTO UNICO

*“FABBRICATO RESIDENZIALE A SCHIERA POSTO IN COMUNE DI*

*CASCINA LOC. SAN SISTO VIA GARZELLA n.c. 31/E .“*

**HEMA RIASSUNTIVO**



**CONTINUITA' TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO: sussiste continuità nelle trascrizioni relative alla provenienza dei beni**

*Trascrizione del 27.07.1996 part 5547 a favore di XXX e contro XXX per compravendita*

*Trascrizione del 23.12.2008 part 17111 a favore di XXX e contro XXX per compravendita (atto annotato di inefficacia totale con nota part 2373 del 2022)*

**DATI CATASTALI:** Comune di Cascina C.F. nel Foglio 4 particella 152 sub. 14 categoria A/2 di classe 3 vani 7,5 sup. catastale 125mq rendita € 809,55  
– l'appartamento- particella 152 sub. 13 categoria C/6 di classe 4 mq. 13 rendita € 46,33– l'autorimessa

**RISPONDENZA PROGETTUALE:** non conforme

**CONFORMITA' CATASTALE:** non conforme

**VALORE DI MERCATO :** € 293.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA :** € 246.000,00

**DIRITTI REALI:** piena proprietà a XXX sede a con sede a Collesalveti p.iva XXX

**DISPONIBILITA' DEL BENE:** occupato da terzi




**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELEGATO

FALLIMENTO n°12/2011

**della società XXX**

**LOTTO UNICO**

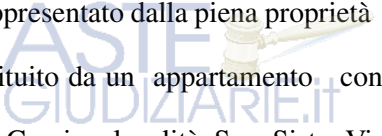


" *FABBRICATO RESIDENZIALE A SCHIERA POSTO IN COMUNE DI CASCINA LOC. SAN SISTO VIA GARZELLA n.c. 31/E .* "

#### **PREMESSA**


A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Leonardo Giorgi in qualità di curatore nel fallimento della XXX, dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione di stima relativa ai beni immobili caduti nella massa fallimentare .

#### **RELAZIONE TECNICA**



Il bene oggetto di valutazione è rappresentato dalla piena proprietà di un fabbricato residenziale del tipo a schiera costituito da un appartamento con annesso resede circostante posto nel Comune di Cascina località San Sisto Via Garzella 31/E intestato alla XXX già società XXX alla quale pervenne per acquisto da XXX. con atto rogato notaio Mancioppi del 16.07.1996 rep. 2536 trascritto a Pisa il 27.07.1996 al part. n° 5547, ( *in data 19.12.2008 con atto notaio Sannino la società ha ceduto il bene adXXX ma a seguito di sentenza passata in giudicato emessa dalla corte d'Appello di Firenze in data 16.06.2022 tale trasferimento è stato ritenuto inefficace nei confronti della curatela del fallimento e pertanto è tornato nella disponibilità della massa fallimentare*)

Sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto ai seguenti



capitoli :

CAPITOLI DELLA PERIZIA

- 1) identificazione catastale e conformità progettuale del bene;
- 2) iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
- 3) posizione giuridica del bene;
- 4) disciplina fiscale del trasferimento;
- 5) descrizione del bene
- 6) caratteristiche della zona dove è situato;
- 7) stima del bene;
  - 7-A) stima del valore del mercato ;
  - 7-B) determinazione prezzo base d'asta.

**\* 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:**

Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 4 particella 152 sub. 14 categoria A/2 di classe 3 vani 7,5 sup. catastale 125mq rendita € 809,55 – *l'appartamento*- particella 152 sub. 13 categoria C/6 di classe 4 mq. 13 rendita € 46,33– *l'autorimessa* – (*allegato 1-2-3-4*)

Il resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare è distinto al Foglio 4 particella 152 sub. 12 quale Bene Comune non Censibile

La strada di accesso a comune con altre unità immobiliari è invece distinta al Foglio 4 particella 152 sub 5 quale BCNC

confini: prop. XXXX, S.s a

Si precisa che non è stata rilevata topograficamente l'area di sedime del fabbricato

ne la costruzione in oggetto pertanto non risulta verificata l'esatta materializzazione dei confini .

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito di pratica edilizia n° 694/96 con rilascio della concessione edilizia in data 16.12.1996 e successiva variante di cui alla DIA del 3.06.1999 (non è stata reperita la certificazione di fine lavori né attestazione di abitabilità)

L'elaborato progettuale allegato alla suddetta DIA a variante nonché la planimetria catastale relativa all'appartamento e all'autorimessa depositate presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto in data 9.06.1999 differiscono dallo stato di fatto per la presenza di alcune modifiche interne ed esterne quali la trasformazione del locale autorimessa in soggiorno con accesso dall'interno dell'abitazione mediante apertura , la realizzazione di una seconda zona cottura con costruzioni di pareti interne, la realizzazione di un servizio igienico nel sottoscala , la chiusura di un piccolo portico di accesso all'appartamento , modifica alla porta di accesso all'autorimessa esterna ( costituita da infisso in legno protetto esternamente da persiana alla fiorentina ) ecc (*vedi allegato 5-6*)

Negli elaborati grafici catastali non è indicata la delimitazione del recede esterno, inoltre il cancello carrabile esterno non è posizionato in corrispondenza dell'accesso al locale autorimessa

Le difformità sopra evidenziate a parere della scrivente non potranno essere sanate pertanto prudenzialmente si prevede che andrà ripristinato lo stato legittimato mediante la demolizione e rimozione delle opere e degli impianti realizzati in assenza di titolo .

I costi da sostenersi per dette opere può essere valutato indicativamente in € 10.000,00. (importo puramente indicativo pertanto maggior esborsi non potranno essere imputabili alla scrivente)

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, rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla normativa anti- sismica ed impiantistica

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 e delle informazioni fornite 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.

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.



Non sono stati consegnati le certificazioni di conformità relative agli impianti ;la scrivente non ha inoltre verificato l'attuale efficienza, conformità degli impianti e dei loro componenti ne il loro funzionamento.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**\* 2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa con i repertori aggiornati al 19.03.2024 , a carico del bene gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie :

trascrizioni:

- 
- ✓ TRASCRIZIONE del 27.07.1996 part 5547 a favore di XXX e contro XXX.  
per compravendita
  - ✓ TRASCRIZIONE del 04.03.1998 part 1976 a favore e contro XXX, di XXX ed altri per verbale conciliazione costitutivo di diritti reali
  - ✓ TRASCRIZIONE del 23.12.2008 part 17111 a favore di XXX e contro XXX per compravendita (atto annotato di inefficacia totale con nota part 2373 del 2022)
  - ✓ TRASCRIZIONE del 18.10.2011 part 11755 a favore di XXX e contro XXX per preliminare di compravendita
  - ✓ TRASCRIZIONE del 27.10.2011 part 12114 a favore di XXX e contro XXX per accertamento diritti reali
  - ✓ TRASCRIZIONE del 08.10.2012 part 11427 a favore della curatela del fallimento XXX e contro XXX per accertamento simulazione atti
  - ✓ TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare del 03.10.2012 part 11223 a favore di XXXe contro XXX (formalità annotata di inefficacia parziale con nota part 788 del 2015 riguardo ai beni in oggetto)
  - ✓ TRASCRIZIONE del 08.06.2015 part 5680 a favore di Erario dello Stato e contro XXX ed altri per sequestro preventivo ex art 321 cpc
- 

- ✓ TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento del 12.03.2024 part 3618 a favore della massa dei creditori del fallimento XXX e contro XXX

iscrizioni:

- ✓ ISCRIZIONE d'ipoteca legale del 14.04.2022 part. N° 1274 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 56.170,64

**\*3) POSIZIONE GIURIDICA.**

I beni risultano essere in piena proprietà alla società XXX (*vedi allegato 7*)

Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato senza titolo da terzi soggetti

**\*4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il trasferimento dei beni è soggetto ad I.V.A.

**\*5) DESCRIZIONE DEL BENE.**

Trattasi di un fabbricato unifamiliare del tipo a schiera con annesso resede esclusivo e con accesso da una strada privata che si immette sulla Via Garzella .

L'appartamento disposto su piano terreno e primo collegati tramite una scala interna al suo interno è formato di fatto da due cucine, soggiorno, tre camere da letto e due servizi igienici e due balconi al piano primo ( come già detto al capitolo 1 la consistenza rilevata dalla scrivente non è conforme a quanto legittimato)

La superficie lorda (SEL) assentita dell'unità immobiliare è pari a circa mq. 113. circa oltre locale autorimessa di mq. 13, quella dei balconi pari a mq. 11, mentre il resede esterno si estende per a superficie di mq. 220 circa ( misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto)

In buono, stato di manutenzione, con rifiniture curate , l'appartamento presenta



pavimenti parte in piastrelle di gres e parte in parquet , pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni e nelle cotture, portoncino d'ingresso in legno , porte interne in legno, infissi esterni in legno protetti da persiane alla "fiorentina" in legno, bagni completi di w.c. e lavabo, bidet e vasca/doccia, scala interna con gradini rivestiti in pietra .

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico, idrico, di riscaldamento

Il resede esterno è in parte pavimentato in porfido con marciapiedi in cotto e delimitato da una recinzione in muratura con interposti cancelli in ferro.

Il fabbricato , realizzato alla fine degli anni '90 presenta caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia residenziale dell'epoca, con struttura portante in muratura, solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio , facciate in parte ad intonaco civile

**\*7) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L'immobile è ubicato in località San Sisto nel tratto compreso tra la Via delle Poggere e la Via di Musigliano in una zona periferica caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali per lo più mono-bifamiliari realizzati in poche diverse e di vaste aree a verde La presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è limitata.

Il bene ricade nel P.S. nel sub sistema insediativo asse storico UTOE 22 , arre Residenziali di completamento

**\*8) STIMA DEL BENE**

Come richiesto 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 Italiani<sup>1</sup> 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...*”<sup>2</sup> che, come si è visto, in questo caso è duplice.

“*L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...*”<sup>3</sup>.

Ed infatti “*..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato*”<sup>4</sup>.

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

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

<sup>3</sup> I. Micheli in “Corso di Estimo ” Ed. Calderini pag. 142

<sup>4</sup> G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta 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.

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 ovvero avere già a disposizione tutta la somma necessaria per l'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali e nazionali di valutazione<sup>5</sup> definiscono i principi

---

<sup>5</sup> *International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2016 (EVS 2016); *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 novembre 2018 (LG ABI).

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”<sup>6</sup>

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

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>7</sup> 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.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi dal valore di mercato non figura più la *vendita forzata*<sup>8</sup>; solo le Linee Guida

---

<sup>6</sup> EVS 2016 - Definizione indicata alla Standard Europeo EVS1.

<sup>7</sup> EVS 2016 - 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.

<sup>8</sup> Gli IVS 2007 definiva il valore di vendita forzata 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

ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore<sup>9</sup>.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito"<sup>10</sup>, ma in termini generici. Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo, in sostanza, quella degli IVS<sup>11</sup>, specificando che " ... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato ..." ma dipende " ... dalla natura della pressione operata sul venditore ...." ed aggiunge che " .... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente ...", concludendo che " ...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Come si evince in maniera chiara, il valore di mercato e quello di vendita forzata sono due concetti completamente diversi e portano a risultati diversi; anzi per il secondo il prezzo ottenibile non può essere previsto realisticamente, specie laddove il bene venga interessato da una vendita tramite asta giudiziaria perché troppe sono le variabili legate al prezzo di aggiudicazione definitiva.

---

*prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

<sup>9</sup> Appendice 1 – Punto A.1.4.

<sup>10</sup> EVS 2016 - EVGN2, punto 6.

<sup>11</sup> CVI, V edizione, capitolo 3, punto 2.14

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) Determinazione del valore di mercato per immobile libero;
- 2) Determinazione del prezzo base d'asta.

\*8-A) *DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>12</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>13</sup>, quello *finanziario*<sup>14</sup> e quello dei *costi*<sup>15</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

---

<sup>12</sup> IVS 2007 – GN.1

<sup>13</sup> Sales comparison approach;

<sup>14</sup> Income capitalisation approach;

<sup>15</sup> Cost approach;

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto 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 confronto<sup>16</sup>.

L'applicazione del MCA prevede *“aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima”*<sup>17</sup>.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*<sup>18</sup> la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> 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).

<sup>17</sup> CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

<sup>18</sup> CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

<sup>19</sup> CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4



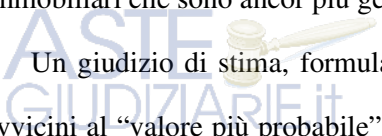
Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato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

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento per lo più 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 estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'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.



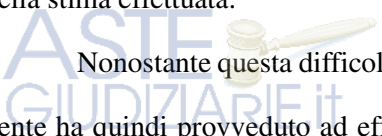
Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad 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", 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 giustifi-

cazione 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, la 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.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2021 alla data della ricerca (e quindi di valutazione) , per unità immobiliari censiti nelle categorie catastali citate (A/2) o in quelle similari (A/7) , comprese all'interno dello stesso foglio catastale o in fogli limitrofi , 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, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito parzialmente positivo avendo riscontrato, nel periodo indicato, pochi atti di compravendita relativi a beni con caratteristiche similari, altri atti infatti sono esclusi perché non rispettavano il segmento di mercato del bene ( diversa ubicazione, tipologia, superficie , ecc).

Sono comunque stati individuati due atti che, si ritiene, garantiscono una buona affidabilità in quanto ubicati nelle vicinanze del bene in questione .

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 gli accessori e pertinenze, lo stato di conservazione

I. Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dal notaio Gabri in data 20.07.2023 rep. n. 16543 trascritto a Pisa al part. n. 11313/23, avente per oggetto la compravendita di un fabbricato bifamiliare ubicato in località Musigliano disposto su tre livelli e con annesso resede esclusivo Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 295.000,00.

II. Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal notaio Barone in data 05.10.2023 rep. n. 60348 trascritto a Pisa al part. n. 14408/23, avente per oggetto la compravendita di un fabbricato bifamiliare ubicato in località Pettori disposto su due livelli e con annesso resede esclusivo Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 295.000,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 e tabella delle scale ed unità di misura):

- 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, in zona apprezzata dal mercato immobiliare, e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento inferiore alla media; è stato quindi attribuito un decremento del 2% annuo.

- Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile<sup>20</sup>, individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL<sup>21</sup>) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- Stato di manutenzione: è stato ipotizzato un costo al mq. pari ad € 180,00 per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro .  
 Altre caratteristiche, normalmente verificate nei procedimenti *market oriented*, quali gli impianti non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili e tra loro ed il subject.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i subject, sono riportati nella tabella 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 8* ).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto<sup>22</sup> e pari ad €. 293.000,00 circa al lordo delle spese per i costi di ripristino indicati la capitolo 1.

**\*8-B) 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.

<sup>20</sup>Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

<sup>21</sup>Acronimo di "Superficie Interna Netta" così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.

<sup>22</sup>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 si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ; in questo caso la max è del 7,06%.

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..

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 un'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.

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, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), 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 contemplici 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 6
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì<sup>23</sup>:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
  - mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662%
  - mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,30%
  - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
  - rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 9%

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso, pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e

---

<sup>23</sup> Per la variazione di mercato si tiene conto del rallentamento della fase di discesa dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili residenziale (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 a medio/lungo termine - fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese settembre 2023); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).

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”*<sup>24</sup>. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima *“.. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...”*; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni

---

<sup>24</sup> Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001



di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo nel dettaglio:

- variazione mercato (mesi 6)	€.	1458,33
- mancato guadagno (mesi 3)	€.	2.638,42
- mancato reddito (mesi 6)	€.	4.280,85
- quota ammortamento (mesi 15)	€.	2.552,07
- rischio assunto	€.	26.370,00
- somma il deprezzamento	€.	37.299,67

pari al **12,73%** circa del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta della quota pignorata, considerate anche le spese per la regolarizzazione che restando in solido tra i comproprietari, è pari a:

⇒ 293.000,00 x (1 - 0,1273) =	ASTE GIUDIZIARIE.it	€.	255.700,33
⇒ riduzione per regolarizzazione	-	€.	10.000,00
⇒ prezzo base d'asta		€.	245.700,33
⇒ ed in cifra tonda		<b>€.</b>	<b>246.000,00</b>

(diconsi euro duecentoquarantaseimila/00);

prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo (ved. allegato 9).

Livorno 19 marzo 2024

L'esperto Stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati :

1. estratto di mappa catastale
2. elaborato planimetrico
3. planimetrie catastali
4. visure catastali
5. copia pratica edilizia
6. elaborato stato dei luoghi indicativo
7. visura camerale
8. tabella valutazione MCA
9. tabella determinazione prezzo base d'asta
10. documentazione fotografica