



LOTTO QUATTRO- FABBRICATO RESIDENZIALE VIA DELLE





ERBE 14

* 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 34 particella 618 sub. 1 categoria A/2 di classe 3 vani 8,5 rendita € 1.273,07 – l'appartamento- particella 618 sub. 2 categoria C/6 di classe 6 mq. 63 rendita € 218,00– l'autorimessa-. (vedi allegato 1-2)

Si precisa che non è stata rilevata topograficamente l'area di sedime dei fabbricati ne le costruzioni in oggetto pertanto non risulta verificata l'esatta materializzazione dei confini ne il corretto inserimento in mappa dei fabbricati in quanto attività non richiesta nell'incarico affidato.

L'accesso all'immobile avviene da prima attraverso una corte esterna (particella 2739) in proprietà a terzi, e attraverso questa da altra corte interna al complesso (particella 71 sub. 3) sempre in proprietà a terzi ma di fatto gravate da servitù di passo .

L'aggiudicatario dovrà provvedere in accordo con i proprietari delle suddette corti a definire giuridicamente la servitù di fatto esistente per l'accesso al fabbricato.

Il bene confina con , [REDACTED], prop Comune di Livorno., ,S.s.a

La planimetria catastale relativa all'appartamento depositata in data 27.04.1993 risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione della mancata rappresentazione di piccoli muretti nei bagni e , di una porta nel disimpegno, della, nella rappresentazione della veranda , per la realizzazione di un bagno all'interno di uno dei ripostigli esterni e per la mancata rappresentazione di una piccola





finestra in tale locale , per la realizzazione di una zona cottura e di un forno nei due locali ripostiglio esterni (*vedi allegato 3*)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno risulta che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, ma non è stato possibile reperire la pratica originaria , risulta però agli atti una licenza edilizia del per ampliamento di capannone da adibirsi ad ufficio e magazzino (originaria destinazione) di cui alla pratica 3405 del 1966 con relativa licenza rilasciata al n° 229 del 24.05.1966 e successiva variante.

Successivamente è stata depositata una richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della ex Legge 47/85 registrata al prot. 46440 del 27.12.85 con successiva concessione rilasciata al prot. 903748 del 18.4.94 per cambio d'uso da ufficio ad abitazione, realizzazione autorimessa e locali esterni nonché concessione n° 902900 del 17.1.94 per realizzazione servizio igienico.

L'ultima pratica reperita è invece relativa ad una autorizzazione edilizia per demolizione e ricostruzione di veranda con provvedimento approvato il 28.12.1990 al prot 27333

L'elaborato progettuale allegato alla suddetta autorizzazione differisce dallo stato di fatto oltre che per le medesime opere già evidenziate rispetto alla planimetria catastale nonché per altre modifiche interne di vario genere per la conformazione delle aperture esterne in una delle camere (di fatto esistono due finestre mentre l'elaborato grafico ne rappresenta solo una) , nella conformazione, tipologia e superficie del balcone chiuso a veranda in quanto di fatto tale porzione risulta completamente chiusa in muratura (il parapetto è in muratura così come vi sono





finestre dotate di persiane e non infissi da veranda)

Parte di tali difformità (modifiche interne, finestre), poiché realizzate in assenza di titolo, qualora ne ricorrano i presupposti e previa verifica della fattibilità tecnica e strutturale da valutarsi al momento dell'acquisto attraverso maggiori approfondimenti che dovranno essere eseguiti dall'aggiudicatario anche a mezzo

di un proprio tecnico di fiducia, potrebbero essere sanate mediante deposito di CILA tardiva (comunicazione inizio lavori asseverata) ai sensi della vigente L.R.

65/14; i costi che dovranno essere sostenuti possono essere forfettariamente quantificabili, compreso sanzione e spese tecniche in € 2500,00 (importo puramente indicativo)

Non potrà invece essere sanata la chiusura completa del balcone, la realizzazione del servizio igienico e della zona cottura nei riposti esterni, pertanto si dovrà ripristinare lo stato legittimato di cui all'autorizzazione edilizia del 1990; il costo per tali opere può essere forfettariamente computato in € 7.000,00 (importo indicativo)

L'acquisto del bene avverrà comunque nello stato di fatto e diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

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

* 2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI





Dalle visure effettuate presso L'agenzia delle entrate servizio pubblicità immobiliare di Livorno , con i repertori aggiornati al 23 febbraio 2022 , sul bene limitatamente alla quota di proprietà di [REDACTED] nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni :

➤ *Trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE** del 03.09.2018 part. n° 9541 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] per successione ;
- **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 24.10.2019 part n° [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** del 04.05.2021 part. n° 5331 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per accettazione eredità con beneficio inventario ;

➤ *Iscrizioni*

Nessuna

La seguito di decreto trasferimento immobili dovranno essere cancellate limitatamente alla quota di cui trattasi le seguenti formalità:

- ✓ **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 24.10.2019 part n° 11684 a favore della massa dei creditori del fallimento e contro [REDACTED]

* 3) *POSIZIONE GIURIDICA*

Il bene risulta essere in piena proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$ a [REDACTED], nato a Livorno il 2.11.1924 cod.fisc. [REDACTED] S deceduto a Livorno il 14.01.2019, e per la restanti quota di $\frac{1}{4}$ a [REDACTED] nata a Livorno il





19.03.1948 cod.fisc. [REDACTED] .

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero e non utilizzato

** 4) POSIZIONE CONDOMINIALE*

Il bene non fa parte di un condominio

** 5) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.*

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro

** 6-7) DESCRIZIONE DEL BENE*

Trattasi di un edificio residenziale monofamiliare che si eleva per un solo piano fuori terra con accesso dal resede esterno esclusivo , e con annesso locale autorimessa e vari locali ripostiglio esterni .

Realizzato presumibilmente tra gli anni 50' e 60' e successivamente modificato , il fabbricato 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 laterizio, facciate ad intonaco civile , pluviali e gronde in rame.

Il fabbricato che nel suo complesso di trova in mediocre stata di conservazione , è circondato da area esclusiva in parte pavimentata in cotto e delimitata dalle altre proprietà (solo in parte) con recinzione in muratura con interposta specchiature in ferro .

L'appartamento internamente è formato da cinque vani cucina ed accessori per una superficie lorda (SEL) di mq. 148 circa oltre ad una veranda (terrazzo chiuso in muratura) di mq. circa 6, e con annesso locale autorimessa di mq. 60, ed alcuni ripostigli esterni per complessivi mq. 19.(misure rilevate da planimetrie e





parzialmente verificate sul posto)

Il resede esterno si estende per una superficie di mq. 270 circa (misure rilevate da mappa catastale)

In scadente stato di conservazione l'abitazione presenta pavimenti in piastrelle di gres, pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nella cottura e nei bagni, portoncino d'ingresso in legno protetto da doppio infisso in alluminio, finestre in legno protette da avvolgibili in pvc, porte interne in legno, bagni completi di tutti i sanitari.

L'autorimessa che ha accesso carrabile dalla corte interna raggiungibile attraverso altra corte esterna distinta al sub. 2 della particella 71 (in proprietà allo stesso XXXXXXXXXX stessa proprietà) alla quale a sua volta si accede da una corte in proprietà a terzi, possiede una struttura in muratura con copertura in elementi di eternit (la scrivente non ha verificato lo stato di manutenzione di detti elementi in eternit ma comunque verrà detratto prudenzialmente l'importo forfettario di € 15000,00 dal prezzo base d'asta per la sostituzione degli elementi di copertura) , ed infissi in lamiera mentre i ripostigli esterni anch'essi hanno struttura in muratura ed infissi in alluminio.

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

La scrivente non ha reperito certificazione di conformità degli impianti, così come non ha verificato il funzionamento e l'efficienza degli stessi.

L'acquisto del bene avverrà comunque nello stato di fatto e diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non; 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.)

***8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

Il bene è posto tra la Via dei Pelaghi e la Via di Salviano, in una zona periferica dell'abitato cittadino, caratterizzato dalla presenza di aree PEEP nonché di insediamenti residenziali realizzati in epoche remote.

La zona è bene collegata alla viabilità principale, al presenza di attività commerciali di servizi pubblici e di uso pubblico è buona.

***9) STIMA DEL BENE**

Per le considerazioni generali sulla stima si rimanda a quanto già indicato al lotto 1

***9-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole⁵¹.

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*⁵², quello *finanziario*⁵³ e quello dei *costi*⁵⁴, e so-

⁵¹IVS 2007 – GN.1

⁵²Sales comparison approach;

⁵³Income capitalisation approach;

⁵⁴Cost approach;



no applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili 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 confronto⁵⁵.

L'applicazione del MCA prevede *“aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto*

⁵⁵ 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 fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili”.*” (pag. 184).





*alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima*⁵⁶.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*⁵⁷ e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

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

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

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

⁵⁶CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

⁵⁷CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3





mercato immobiliare.

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

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

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, 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.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2019 alla data della ricerca (e quindi di valutazione), per unità immobiliari censite nelle categorie catastali citate, 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 ad immobili inseriti nel medesimo complesso immobiliare del subject, (altri atti sono stati esclusi perché non rispettavano il segmento di mercato del bene quale la diversa ubicazione, tipologia, superficie, ecc).

Sono comunque stati individuati tre atti che, si ritiene, garantiscono una buona affidabilità in quanto ubicati nel medesimo complesso immobiliare del subject.

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 gli accessori

I. Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dal Dott.ssa Cavallini in data 28.06.2019 rep. n. 53501 trascritto a Livorno al part. n. 7728/19, avente per oggetto la compravendita di un fabbricato a schiera posto in Via di Salvaino 315 al piano rialzato formato da quattro vani, cucina ed accessori oltre balconi, ripostiglio, autorimessa e resede. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 205.000,00.

II. Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal Dott. Mandile in data 26.04.2021 rep. n. 49 trascritto a Livorno al part. n. 5132/21, avente per oggetto la compravendita di un fabbricato a schiera posto in Via di Salvaino 358 al piano terreno formato da tre vani, cucina ed accessori oltre soppalchi, autorimessa e resede esclusivo. Il prezzo





di vendita è stato fissato in €. 318.000,00.

III. Comparabile C.

Atto di compravendita rogato dal Dott. Colosimo in data 09.09.2021 rep. n. 50054 trascritto a Livorno al part. n. 11101/21, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in Via de Pelaghi 42 al piano terzo formato da tre vani, cucina ed accessori oltre balconi, veranda ed autorimessa. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 170.000,00..

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 mercantile⁵⁸, individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL⁵⁹) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- Stato di manutenzione: è stato ipotizzato un costo al mq. pari ad € 300,00 per

⁵⁸Lo 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)

⁵⁹Acronimo di “Superficie Interna Netta” così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.





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 4*).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto⁶⁰ e pari ad €. **236.000,00** circa (diconsi euro duecentotrentaseimila/00).

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, si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 196,40** circa, determina un valore di circa €. **1200,00** circa al metro quadro.

*9-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA.

⁶⁰Una 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 7,70%.





La quota del bene caduto nel fallimento spettante al defunto ██████████, come già detto è pari ad 3/4; però la questione non è risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile di una vendita per un realizzo a breve o medio termine.

Per questo motivo, per valutare la quota in oggetto la scrivente ritiene equo un abbattimento percentuale, pari al 10% della quota rispetto quanto stimato per l'intero cui avremo:

€ (236.000,00:3/4) x 0,90 € 159.300,00

ed in cifra tonda € 159.000,00

(diconsi euro centocinquantanovemila/00)

***9-C) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO.**

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

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 aggiornare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi



del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con 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 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 6
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì⁶¹:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
 - mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2.838%
 - mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,499%
 - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
 - rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 10%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. ,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

⁶¹Per 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 dicembre 2021); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).



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”*⁶². Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima *“.. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...”*; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo nel dettaglio:

variazione mercato (mesi 6)	€.	1.174,63
– mancato guadagno (mesi 3)	€.	1653,03

⁶²Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001





– mancato reddito (mesi 6)	€.	4.063,51
– quota ammortamento (mesi 15)	€.	2055,60
– rischio assunto	€	23600,00
somma il deprezzamento	€.	329.546,76

pari al **13,79%** circa del valore di mercato.

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

⇒ 236.000,00 x (1 – 0,1379) =	€.	203.453,24
riduzione per regolarizzazione	–	€. 9.500,00
sostituzione copertura autorimessa		€ 15.000,00
prezzo base d'asta	€.	178.953,24
ed in cifra tonda	€.	179.000,00

(diconsi euro centosettantanovemila/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 5*).

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 13 – 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,





***7-D) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELLA QUOTA.**

Per le considerazioni già espresse al capitolo precedente il prezzo base d'asta della quota è pari a

⇒	159.000,00 x (1 - 0,1379) =	€. 137.072,21
	riduzione per regolarizzazione	- €. 9.500,00
	sostituzione copertura autorimessa	€ 15.000,00
	prezzo base d'asta	€. 112.572,31
	ed in cifra tonda	€. 113.000,00

(diconsi euro centotredicimila/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 6*).

