

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO DOTT. G. MARINAI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 34/23

contro

➤ esperto stimatore: Geom. Paola Savatteri

➤ curatore Dott. Giuseppe Santarsiero

LOTTO UNO

*"PIENA PROPRIETA' DI LOCALE AUTORIMESSA POSTO NEL
COMUNE DI LIVORNO VIA GOZZER snc PIANO SEMINTERRATO."*

LOTTO DUE

*"PROPRIETA' SUPERFICIARIA IPOGEA PERPETUA DI POSTO AUTO
COPERTO SITO NEL COMUNE DI LIVORNO PIAZZA ATTIAS PIANO
PRIMO INTERRATO."*

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Giuseppe Santarsiero, curatore
della liquidazione giudiziale della ditta individual

, la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della

Provincia di Livorno al n° 1049 dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione di stima

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da:

- a) piena proprietà di locale uso autonimessa posto nel Comune di Livorno

Via Gozzer snc al piano seminterrato intestato a [REDACTED] al quale pervenne per successione di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- LOTTO 1

- b) proprietà superficaria ipogea perpetua di un posto auto coperto nel

Comune di Livorno Piazza Attias con accesso dal civico 21 al piano primo interrato int 232 intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- LOTTO 2



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

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

Procediamo quindi ad analizzarli punto per punto.

♦ **A) INDAGINI PRELIMINARI**

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

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

Procediamo nel dettaglio per ciascun lotto:

LOTTO 1- LOCALE AUTORIMESSA VIA GOZZER LIVORNO

♦ **A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI**

Si tratta, come detto, di un locale uso autorimessa posto nel Comune di Livorno Via Gozzer al piano seminterrato a sinistra per chi percorre la corsia di manovra in entrata con accesso carrabile attraverso la viabilità interna al condominio che diparte dalla via pubblica

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 63 particella 446 sub.25, categoria C/6 di classe 7^a, mq 13 , rendita €. 52,37 (vedi allegato 1-2)

In atti catastali è presente l'elaborato planimetrico parziale del fabbricato (vedi allegato 3)

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

Coerenza oggettiva: l'attuale planimetria catastale del bene differisce dallo stato dei luoghi per l'indicazione dell'altezza del locale pari a ml. 3,50 a fronte di quella rilevata di ml. 3,15 circa nonché per la rappresentazione delle aperture verso l'esterno in quanto è rappresentato un unico infisso mentre di fatto ne sono presenti due (vedi allegato 4)

L'autorimessa confina con corsia di manovra, cortile comune, altra proprietà S.s.a

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici,

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

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

◇ A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

L'immobile di cui il bene fa parte è stato costruito a seguito di un piano di Lottizzazione convenzionato tra la società proprietaria delle aree ed il Comune di Livorno denominato CAT Banditella zona E3b

Per la costruzione del complesso immobiliare è stata rilasciata Licenza Edilizia n° 13 del 1.01.1980 e successive varianti in c.o. mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 14.03.1983 al n° 19. *(vedi allegato 5-6)*

L'elaborato progettuale allegato alla licenza sopra indicata differisce dallo stato dei luoghi per l'indicazione dell'altezza interna indicata nelle sezioni pari a ml. 2,50, per le dimensioni interne del locale indicate pari a ml 2,70x 4,90 ml a fronte di quelle rilevate pari a ml 2,73x 4,75 circa e per la rappresentazione delle aperture esterne (è rappresentato nel progetto un solo infisso esterno mentre di fatto ne sono presenti due) inoltre nella relazione tecnica integrativa del marzo 1979 allegata al progetto veniva stabilito che le porte di accesso alle autorimesse erano del tipo a cancello estensibile mentre di fatto sono state installate porte basculanti in lamiera. All'interno della pratica di cui al progetto menzionato è presente un "verbale di rispondenza al progetto" a firma dell'allora funzionario incaricato del Comune di Livorno dove si rileva la dicitura di piccole modifiche di distribuzione interna e

architettoniche al progetto ma non altre modifiche (*vedi allegato 7*)

Probabilmente le difformità rispetto al titolo edilizio originario sono state eseguite in corso di costruzione

L'aggiudicatario, dovrà quindi prendere conoscenza di quanto rilevato e qualora ne ricorrano i presupposti anche alla luce della normativa edilizia vigente al momento dell'acquisto, e salvo ulteriori verifiche dimensionali che si renderanno eventualmente necessarie anche attraverso l'ausilio di un tecnico di fiducia da valutarsi ancor prima dell'aggiudicazione, potrebbe regolarizzare le difformità rilevate mediante deposito di CILA tardiva ai sensi della LR 65/14.

I costi da sostenere per tali attività possono essere forfettariamente indicati in € 2200,00 tra sanzioni ed oneri professionali (la planimetria catastale risulta aggiornata rispetto alle modifiche apportate)

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

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

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

La scrivente non ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza e funzionamento degli stessi; né della presenza del CPI (certificato prevenzione incendi) 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;.

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

A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

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

♦ 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

Essendo l'unità immobiliare in esame posto a confine con altri fabbricati, nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in 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.

♦ A.5) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero

♦ A.6) 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 come pertinenza di 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.

La scrivente non è a conoscenza di eventuali debiti condominiali né dell'esistenza di spese straordinarie deliberate

♦ 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 21.10.2024, hanno evidenziato quanto segue:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 31.07.1984 part. n° 6268 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per compravendita
- TRASCRIZIONE del 30.11.2021 part. n° 14899 a favore di [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 21.02.2024 part. n° 21114 a favore di [REDACTED] per accettazione eredità con beneficio di inventario

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 esi-

to **POSITIVO.**

A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE di sentenza liquidazione giudiziale del 14.11.2023 part. n°**

13709 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED]

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

A.9.3) Formalità da cancellare.

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

- **TRASCRIZIONE di sentenza liquidazione giudiziale del 14.11.2023 part. n°**

13709 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED]

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 locale autorimessa , posto al piano seminterrato con accesso da una corsia coperta a sua volta accessibile da una rampa ubicata

Il bene approssimativamente ricade al piano seminterrato dei fabbricati compresi tra i civici 7 ed 11 della Via Gozzer

L'autorimessa è ubicata a sinistra per chi accede dalla corsia interessata ed è formato da un solo locale per una superficie interna lorda (S.I.L.)¹ di mq. 13 circa (misure ricavate in loco).

Il bene si presenta in sufficiente stato di conservazione il bene presenta pavimenti in cemento , porta d'accesso in lamiera basculante , pareti ad intonaco civile

Tra gli impianti sono da segnalare quello elettrico

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

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

Realizzato nei primi anni '80 , il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'edilizia residenziale , con struttura portante in calcestruzzo armato , solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate , facciata ad

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.

intonaco civile

B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile è posto nel quartiere denominato "Banditella" a sud dell'abitato cittadino e posto nelle vicinanze del lungomare, in una zona residenziale caratterizzata da edifici multipiano realizzate per lo più tra gli anni '70 e '90

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. Caldenini 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 giudiziana (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 mercato¹⁴, quello finanziario¹⁵ e quello dei costi¹⁶, 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 CVIV edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

¹⁹ CVIV edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

²⁰ CVIV 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 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 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 63), per categoria catastale C/6 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 2022 alla data della ricerca (dicembre 2024), per unità immobiliari censite nella categoria catastale citata, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

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

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

comprabile I

atto compravendita notaio V. Andreini del 11.05.2022 trascritto a Livorno al part
6199/22 e relativo alla vendita tra l'altro di un locale autorimessa ubicato in Via
Sommati di mq. 15 .Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 25.000,00

comprabile II

atto compravendita notaio M. Cvallini del 14.12.2022 trascritto a Livorno al part
16726/22 e relativo alla vendita di un locale autorimessa in Via T. Signorini di mq.
17. Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 29.000,00

comprabile III

atto compravendita notaio G. Castelli del 7.06.2022 trascritto a Livorno al part
7349/22 e relativo alla vendita di un locale autorimessa in Via Sommati di mq. 18.
Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 20.000,00

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

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

- Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento ridotto; considerato il periodo piuttosto lungo preso in esame, è stato quindi attribuito un decremento dell' 0,50% 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 assumendo un costo di € 100,00 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 8).

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 €.

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.

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

21.000,00 circa (diconsi euro ventunomila/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 **€ 1.615,00** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 13** circa.

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

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 8,39%.

prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con una analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

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

Il Tribunale di Livorno ha pubblicato in data 10.10.2023 delle direttive per gli esperti stimatori da applicarsi nelle procedure esecutive e concorsuali tra le quali viene chiesto di verificare, in prima istanza, la presenza nella costituita Banca Dati dei beni aggiudicati di immobili comparabili, secondo una selezione per elementi di segmentazione del mercato immobiliare; in mancanza di beni direttamente comparabili o di carenza di dati per una verifica statistica della divergenza tra prezzo base d'asta di aggiudicazione e valore di mercato attribuito l'esperto può ricorrere al metodo finanziario.

In questo caso, la verifica fatta sui dati della città di Livorno per la zona in questione, per la categoria catastale C/6, dimensione media e valutazione fatta con metodologie approvate dagli standard, non ha prodotto alcun risultato, non essen-

do stata repenta alcuna aggiudicazione di beni con le caratteristiche ed ubicazioni compatibili con il bene oggetto di stima
Si procede quindi alla determinazione del prezzo base d'asta con il metodo finanziario.

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

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base 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%

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 9%.

- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,511% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 9%.

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

²⁴ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

presu la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...”, è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo un deprezzamento del 13,48%, come indicato nella tabella allegata. *(ved. allegato 9).*

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

⇒ € 21.000,00 x (1 - 0,1348) =	€ 18.169,37
⇒ spese regolarizzazione	€ 2.200,00
⇒ prezzo base d'asta	€ 15.969,37
⇒ ed in cifra tonda	€ 16.000,00
⇒ (diconsi euro sedicimila/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

LOTTO 2- POSTO AUTO COPERTO PZZA ATTIAS LIVORNO

♦ A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

Si tratta, come detto, di un posto auto coperto ubicato nel Comune di Livorno con accesso pedonale dalla Piazza Attias 21 al piano primo interrato a sinistra per chi percorre la corsia di manovra e con accesso carrabile attraverso una rampa che dipende dalla piazza

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 28 particella 186 sub.303, categoria C/6 di classe 10^a, mq 13 , rendita €. 83,25 (vedi allegato 1-2-3)

In atti catastali è presente l'elaborato planimetrico del fabbricato

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

Coerenza oggettiva: l'attuale planimetria catastale del bene risulta sostanzialmente rispondente allo stato di fatto (vedi allegato 4)

Il bene confina con corsia di manovra su più lati , prop. [REDACTED]

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici,

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

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

◇ A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

L'immobile di cui il bene fa parte è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n° 181 del 16.06.1984 e successive varianti in c.o. mentre il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 24.10.1987 al n° 51 (*vedi allegato 5-6*)

Il sottosuolo dove sorge l'immobile è stato concesso in diritto di superficie ipogeo perpetuo dal Comune di Livorno alla società Attias 2000 con atto notaio Miccoli del 19.06.1985 rep. 12622 trascritto a Livorno il 8.07.1985 ai n° 5553/3755.

L'elaborato progettuale allegato alla concessione edilizia (variante del 1987) sopra indicata risulta planimetricamente rispondente allo stato dei luoghi (si segnala che la planimetria allegata alla variante risulta priva di quote)

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

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli

elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

La scrivente non ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza e funzionamento degli stessi; né della presenza del CPI (certificato prevenzione incendi) 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;.

Dalla cartografia allegata al POC si ricava che il fabbricato è posto in zona interna del Territorio Urbanizzato denominata "T6 – tessuti a isolati chiusi o semi-chiusi" disciplinata dall'art. 104 delle N.T.A. e classificato come edificio recente

A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

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

♦ 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

Dalla lettura degli atti di provenienza si rileva la presenza di Regolamento di Condominio allegato all'atto notaio Miccoli del 8.11.1989 dove sono indicate tra l'altro le parti comuni (rampe, cabina elettrica, guardiola, ascensore ecc) e le servitù presenti indicate altresì nell'atto notaio Miccoli del 27.12.1990 trascritto il 24.01.1991 al part 972, atto notaio Miccoli del 5.4.1990 trascritto il 24.04.1990 al part 3123 ed atto notaio Miccoli del 3.12.1987 trascritto il 21.12.1987 al part 8584

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 garan-

zia sull'immobile aggiudicato.

◇ A.5) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.)

◇ A.6) 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 come pertinenza di 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.

La scrivente non è a conoscenza di eventuali debiti condominiali né dell'esistenza di spese straordinarie deliberate

◇ 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 21.10.2024, hanno evidenziato quanto segue:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 20.10.1989 part a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] per compravendita
- TRASCRIZIONE del 26.04.2021 part. n° 4924 a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

contro [REDACTED] per successione

- TRASCRIZIONE del 30.11.2021 part. n° 14899 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per successione

- TRASCRIZIONE del 21.02.2024 part. n° 21114 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per accettazione eredità con beneficio di inventario

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:

- **TRASCRIZIONE di sentenza liquidazione giudiziale** del 14.11.2023 part. n° 13709 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] e contro [REDACTED]

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

A.9.3) Formalità da cancellare.

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

- **TRASCRIZIONE di sentenza liquidazione giudiziale** del 14.11.2023 part. n° 13709 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED]

DESCRIZIONE GENERALE

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

- 4) descrizione del bene;
- 5) descrizione del fabbricato di cui il bene fa parte;
- 6) caratteristiche della zona dove è situato.

Vediamo nel merito di ciascun punto.

B.1) DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un posto auto coperto , posto al piano primo interrato con accesso da una rampa che diparte dalla piazza della Vittoria (o Piazza Attias)

Il bene è ubicata a sinistra per chi accede dalla corsia interessata e si sviluppa per una superficie (S.I.L.)²⁵ di mq. 13 circa (misure ricavate in loco).

Il bene si presenta in sufficiente stato di conservazione il bene presenta pavimenti in cemento ,

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

Il bene fa parte di un complesso immobiliare che sorge sulla piazza Attias dove sopra il suolo è ubicato un fabbricato ad uso commerciale, residenziale e dire-

²⁵ 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.

zionale mentre nel sottosuolo (2 piani) sono ubicati posti auto ed autorimesse. Realizzato nei primi anni '80, il fabbricato in elevazione presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'edilizia dell'epoca, con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi,

L'accesso pedonale ai piani interrati avviene direttamente dalla piazza mentre quello carrabile dalla rampa ubicata sul lato della Piazza della Vittoria.

B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile è posto nel sottosuolo della Piazza Attias in una zona centrale caratterizzata da edifici multipiano realizzati in epoche diverse.

I servizi pubblici e di uso pubblico, le attività commerciali, i centri religiosi e sociali, è buona.

♦ 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 Italiani²⁶ 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..."*²⁷ che, come si è visto, in questo caso è triplice.

²⁶ 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.

²⁷ CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4.

“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 ...”²⁸.

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”²⁹.

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 valutazione³⁰ 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

²⁸ I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

²⁹ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

³⁰ *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).

un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"³¹

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 mercato³² 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 2020³³) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V³⁴) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata³⁵, 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*

³¹ EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

³² 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.

³³ Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

³⁴ Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

³⁵ Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

non conformi alla definizione di valore di mercato.”.

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

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

Questo non trascurabile aspetto è stato evidenziato anche nell'ultima edizione delle LG ABI che fa una distinzione tra “valore di vendita forzata” e “valore di mercato con assunzione”, specificando che *“Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito.”*: è perciò nelle modalità del trasferimento che vi è la differenza tra la “vendita forzata” ed il “valore 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 mercato³⁶, ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell’interessato all’acquisto di trattare 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:

4. Scelta del procedimento di stima;
5. Determinazione del valore di mercato

³⁶ Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

6. 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 regole³⁷.

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*³⁸, quello *finanziario*³⁹ e quello dei *costi*⁴⁰, 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

³⁷ IVS 2007 – GN.1

³⁸ Sales comparison approach;

³⁹ Income capitalisation approach;

⁴⁰ Cost approach;

(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 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 confronto⁴¹.

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"⁴².

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"⁴³ la cui stima "...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima"⁴⁴.

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

⁴¹ 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).

⁴² CVIV edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

⁴³ CVIV edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

⁴⁴ CVIV edizione, capitolo 5, punto 5.4

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 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 estimativo); 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 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, lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA,

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i beni (foglio 28), per categoria catastale C/6 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 2022 alla data della ricerca (dicembre 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 parzialmente positivo avendo riscontrato nel periodo indicato vari atti di compravendita di autorimesse ubicate nel medesimo fabbricato del *subject* mentre non sono state reperite compravendite di posti auto .

Sono stati quindi utilizzati tre atti relativi alla vendita di autorimesse che garantiscono una buona affidabilità che li scrivente utilizzerà comunque ai fini della stima adeguando poi il valore ottenuto alla diversa tipologia del bene in questione.

comprabile I

atto compravendita notaio G. Brugnoli del 21.03.2023 trascritto a Livorno al part 4242/23 e relativo alla vendita tra l'altro di un locale autorimessa ubicato in Piazza Attias di i mq. 11 .Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 13.000,00

comprabile II

atto compravendita notaio G. Grosso del 18.10.2024 trascritto a Livorno al part 12810/24 e relativo alla vendita di un locale autorimessa in Piazza Attias di mq. 15. Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 18.000,00

comprabile III

atto compravendita notaio G. De Paola del 30.01.2024 trascritto a Livorno al part 1199/24 e relativo alla vendita di un locale autorimessa in Piazza Attias di mq. 12. Il prezzo di vendita dichiarato è stato pari ad € 15.000,00

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (*subject*) sono la data della compravendita, la superficie principale

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' 0,50% annuo⁴⁵.

- Superfici: le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.

- Stato di manutenzione: è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject assumendo un costo di €. 100,00 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. allegato7).

Il valore ricavato nel caso in cui anche il subject fosse stato un locale autorimessa sarebbe è quindi pari alla media matematica dei prezzi corretti dei beni presi a confronto⁴⁶ e pari ad €. 15.600,00 circa , in considerazione della diversa ti-

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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

pologia del ben la scrivente ritiene equo procedere ad un abbattimento del valore del 20% al fine di adeguarlo alla tipologia in esame pertanto avremo:

€ 15.600,00 x 0,70

€ 10.920,00

ed in cifra tonda

€ 11.000,00

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 **€ 846,00** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 13** circa.

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

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 8,39%.

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 zona in questione, per la categoria catastale C/6, dimensione media e valutazione fatta con metodologie approvate dagli standard, non ha prodotto alcun risultato, non essendo stata reperita alcuna aggiudicazione di beni con le caratteristiche ed ubicazioni compatibili con il bene oggetto di stima

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

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

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base 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 altresì⁴⁷:

⁴⁷ 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

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,450% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 9%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al 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"*⁴⁸. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri

reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese marzo 2024); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa): nel caso 9%.

⁴⁸ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

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

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo un deprezzamento del 13,48%, come indicato nella tabella allegata. (ved. allegato 8).

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

$$\begin{aligned} \Rightarrow & \text{€ } 11.000,00 \times (1 - 0,1345) = & \text{€ } 9.520,49 \\ \Rightarrow & \text{prezzo base d'asta} & \text{€ } 9.000,00 \\ \Rightarrow & \text{(diconsi euro novemila/00);} \end{aligned}$$

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

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 lotto 1: € **21.000,00**

Prezzo base d'asta lotto 1 : € **16.000,00**

Valore di mercato lotto 2: € **11.000,00**

Prezzo base d'asta lotto 2 : € **9.000,00**

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, 29 gennaio 2025

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati particolari lotto 1

1. estratto di mappa catastale
2. visura catastale
3. elaborato planimetrico catastale
4. copia planimetrie catastali
5. Copia pratica edilizia
6. copia certificato agibilità
7. copia verbale rispondenza Comune di Livorno
8. tabella valutazione MCA
9. tabella calcolo prezzo base d'asta
10. documentazione fotografica

Allegati particolari lotto 2

1. estratto di mappa catastale
2. visura catastale
3. elaborato planimetrico catastale
4. copia planimetrie catastali
5. Copia pratica edilizia
6. copia certificato agibilità
7. copia verbale rispondenza Comune di Livorno

8. tabella valutazione MCA
9. tabella calcolo prezzo base d'asta
10. documentazione fotografica

