

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. F. NICOLETTI



esecuzione immobiliare n° 37/17

ALLEGATO RIASSUNTIVO

CONTINUITA' TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO:

Trascrizione del 21.10.1994 part. n° 4274 a favore di [redacted] e [redacted] e contro

[redacted] e [redacted] per compravendita

Trascrizione del 18.03.2002 part. n° 1565 a favore di [redacted] e contro [redacted]

[redacted] e [redacted] per compravendita

Trascrizione del 23.04.2008 part. n° 2301 a favore di [redacted] e contro [redacted]

[redacted] per decreto trasferimento immobili.

Trascrizione del 11.06.2008 part. n° 3330 a favore della soc. [redacted] e

contro [redacted] per compravendita

DATI CATASTALI: C.F. Foglio 48 particella 137 sub. 7 categoria A/4 di classe 3 vani 3,5 sup.

catastale mq. 70 rendita € 198,84.

CONFORMITA' URBANISTICA: non verificabile

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

CONFORMITA' DATI AL PIGNORAMENTO : conforme

VALORE DI MERCATO: € 37.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

DIRITTI REALI: piena proprietà alla società [redacted] [redacted] con sede a [redacted]

[redacted] cod.fisc. [redacted]



TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. F. NICOLETTI



esecuzione immobiliare n° 37/17

Promossa da

BANCA DI CREDITO COOP. DI VIGNOLE E DELLA MONTAGNA

PISTOIESE

contro



esperto stimatore: Geom. Paola Savatteri

data giuramento: 14.09.2017

udienza per comparizione parti: 17.05.2017

LOTTO UNICO



*"PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO POSTO IN COMUNE DI
MONTEVERDI MARITTIMO VIA MAGENTA 10 PIANO SECONDO"*



PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dal Dott. L. Arcudi, Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, oggi sostituito dal Dott. Fabrizio Nicoletti, la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049, in data 14 settembre 2017 ha prestato giuramento di rito .

Previo accordo con il custode giudiziario in data 8.02.2018 è stato eseguito l'accesso ai beni pignorati al quale non era presente nessuno per la società esecutata.

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

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un appartamento posto nel Comune di Monteverdi M.mo Via Magenta 10 al piano secondo , pervenuto alla società esecutata per acquisto da [REDACTED] con atto notaio S. Casarosa del 22.05.2008 rep. 17955 trascritto a Volterra il 11.06.2008 al part. n° 3330 .



Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei
seguenti principali capitoli :

CAPITOLI DELLA PERIZIA

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

✂1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:

I beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Monteverdi M.mo nel
Foglio 48 particella 137 sub. 7 categoria A/4 di classe 3 vani 3,5 sup. catastale mq.
70 rendita € 198,84. *(vedi allegato 1-2-3)*



L'intestazione catastale dei beni pignorati risulta allineata.

Il bene confina con Via Magenta, prop. [REDACTED] vano scale, s.s.a

La planimetria catastale relativa all'appartamento depositata nell'archivio catastale in data 26.09.1986 risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione dell'errata indicazione (posizione) di una porta di accesso alla camera da letto dal disimpegno .

Probabilmente tale difformità è dovuta ad un errore grafico in fase di redazione della planimetria catastale, che l'aggiudicatario potrà rettificare mediante deposito di variazione catastale con procedura DOCFA (non obbligatoria in quanto la modifica non costituisce difformità sostanziale ne incide sulla rendita o consistenza) ad un costo valutato forfettariamente in € 600,00.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto



dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Monteverdi M.mo a nome dei vari proprietari succedutosi nel tempo non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile pignorato, come da dichiarazione resa dall'ufficio, *(vedi allegato 4)* pertanto non è possibile verificarne la conformità urbanistica né l'esistenza del certificato di abitabilità

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

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

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di conformità, sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale



aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi

✂ 2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate sezione Conservatoria RR.II. di Volterra,. con i repertori aggiornati al 7.04.2018, sul bene nel ventennio gravano n°5 trascrizioni e n° 3 iscrizione:

- ⇒ **TRASCRIZIONE** del 21.10.1994 part. n° 4274 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per compravendita
- ⇒ **TRASCRIZIONE** del 18.03.2002 part. n° 1565 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per compravendita
- ⇒ **TRASCRIZIONE** del 23.04.2008 part. n° 2301 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per decreto trasferimento immobili .
- ⇒ **TRASCRIZIONE** del 11.06.2008 part. n° 3330 a favore della soc. [REDACTED] e contro [REDACTED] per compravendita
- ⇒ **ISCRIZIONE** d'ipoteca volontaria del 13.06.2012 part. n°545 a favore della



Banca di Credito cooperativo di Vignole soc. coop. e contro [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia della complessiva somma di € 150.000,00

⇒ **ISCRIZIONE** d'ipoteca volontaria del 25.06.2015 part. n°690 a favore della Banca di Credito cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese soc. coop. e contro [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di € 140.000,00

⇒ **ISCRIZIONE** d'ipoteca legale del 24.11.2016 part. n°1441 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SpA e contro [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di € 201.240,58

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 03.02.2017 part. n° 581 a favore favore della Banca di credito cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese società cooperativa e contro [REDACTED]

di queste andranno cancellate limitatamente ai beni di cui trattasi a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

- **ISCRIZIONE** d'ipoteca volontaria del 13.06.2012 part. n°545 a favore della Banca di Credito cooperativo di Vignole soc. coop. e contro [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di € 150.000,00
- **ISCRIZIONE** d'ipoteca volontaria del 25.06.2015 part. n°690 a favore



della Banca di Credito cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese

soc. coop. e contro [REDACTED] a garanzia della complessiva
somma di € 140.000,00

- **ISCRIZIONE** d'ipoteca legale del 24.11.2016 part. n°1441 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SpA e contro [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di € 201.240,58
- **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 03.02.2017 part. n° 581 a favore favore della Banca di credito cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese società cooperativa e contro [REDACTED]

✂ 3) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla società

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera ed in stato di abbandono.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno a nome della società eseguita ed a nome dei danti causa non risultano registrati contratti di affitto ne



comodati a carico del bene pignorato

(vedi allegato 5)

✕ 4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

Il trasferimento dei beni sarà soggetta ad imposta di registro

✕ 5) POSIZIONE CONDOMINIALE

Dalle informazioni assunte il bene non fa parte di un condominio costituito , non è stata infatti reperita alcuna informazione relativa all'esistenza di un eventuale amministratore.

L'aggiudicatario sarà comunque tenuto, nel caso in cui si presentassero debiti condominiali non segnalati nella presente relazione in quanto non comunicati alla scrivente, a corrispondere le quote relative all'anno in corso ed a quello precedente in virtù di quanto disposto dall'art. 2923 cc

✕ 6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione che si eleva per tre piani fuori terra e comprende cinque appartamenti ed un locale magazzino.

Ostruito in epoca remota (probabilmente intorno all'800) questo presenta caratteristiche costruttive e di finitura proprie de vecchi edifici tipici degli antichi borghi toscani, con struttura portante in pietrame , solai in legno, copertura a falde



incline con manto in tegole di laterizio, facciata in pietrame a faccia vista.

Un portone in vetro su telaio in alluminio permette l'accesso all'androne condominiale pavimentato in cotto nonché al vano scale che presenta gradini in mattoni di laterizio e ballatoi pavimentati in ceramica.

✂ 7) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo a destra per chi dalla via guarda il fabbricato di cui fa parte e formato da due vani, cucina ed accessori per una superficie lorda di mq. 53 circa (SIL) oltre a piccolo locale ad uso wc a comune con altra unità immobiliare oggi però trasformato in ripostiglio posto al piano mezzanino con accesso dal vano scale

In scadente stato di conservazione (il bene risulta anche in stato di abbandono) l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura interna: *pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno verniciato, finestre parte in legno e parte in alluminio protette da persiane in alluminio alla "fiorentina", bagno dotato di w.c., lavabo, bidet con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente.*

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico e idrico.



La scrivente non ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Si precisa altresì che quanto sopra descritto è frutto della sola visione apparente del bene, eseguita in presenza di arredi e suppellettili pertanto non si può escludere l'esistenza di vizi occulti o occultati, né di eventuali difformità descrittive e urbanistiche non visibili e quindi non rilevate dal sopralluogo.

Si evidenzia che non si può escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati (o attigui), anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un fabbricato costituito da più unità immobiliari, nelle murature perimetrali e nei tramezzi, potrebbero essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono



servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

 8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene è posto nel centro storico in prossimità del Municipio di Monteverdi M.mo, in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari realizzati in epoche remote

La presenza di attività commerciali, di servizi pubblici e di uso pubblico è sufficiente alle esigenze dell'abitato .

Urbanisticamente il fabbricato è inserito nel "centro storico" dove sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia per i locali interni

 9) STIMA DEL BENE

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

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima,



come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il “principio dello scopo” e cioè che “il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

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

Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un

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

2 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

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



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 valutato⁴.

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

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

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo,

4 G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole



devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ 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'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza

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



*alcuna costrizione*⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di

6 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.



mercato⁸ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*⁹ che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.”. Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”.

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

8 IVS 2007 – S.2

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



di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹⁰.

9-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

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,

10 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.

11 IVS 2007 – GN.1



il metodo del *confronto di mercato*¹², quello *finanziario*¹³ e quello dei *costi*¹⁴, 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

12 Sales comparison approach;

13 Incombe capitalisation approach;

14 Cost approach;



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.

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 ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

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*¹⁵.

Tali aggiustamenti “sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione)”¹⁶.

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

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di

15 CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.2

16 CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.3



sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare 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 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'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito



dell'Agenzia delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Nel caso in esame il fatto che il bene da stimare è posto in una zona dove sono presenti molti fondi commerciali, ha indotto la scrivente ad effettuare una ricerca più approfondita per verificare l'esistenza di beni comparabili.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti negli ultimi due anni di immobili posti nella stessa zona (individuata nello stesso foglio di mappa catastale di ciascun subiet), atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (caratteristiche qualitative, dotazioni condominiali, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito parzialmente positivo, avendo reperito dal 1.1.2016 ad oggi, soltanto alcuni atti di trasferimento di immobili simili a quello in oggetto posti nella zona, (altri atti sono stati esclusi in quanto non riguardavano compravendite o non fornivano affidabilità del prezzo indicato).



Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subjet) sono, la data della compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici, lo stato di conservazione ed il rapporto di posizione.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 degli schemi allegati, uno per ciascun subjet):

- ⇒ Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile, individuabile nella tabella allegata; le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dagli atti di compravendita.
- ⇒ Stato di manutenzione: considerata la tipologia edilizia e lo stato dell'immobile oggetto di stima, è stato attribuito un prezzo marginale di €/mq. 180,00 quale costo necessario per passare da uno stato di manutenzione all'altro, attribuendo stati diversi ai beni comparabili come risulta dalla lettura degli atti.

I. Comparabile A.

Atto di vendita rogato [redacted] trascritto a Volterra il [redacted] avente per oggetto un appartamento posto in Via [redacted] al piano terreno formato da tre vani, cottura e bagno. Il prezzo



dichiarato in atti pari ad €. 50.000,00 .

II. Comparabile B.

Atto di vendita rogato [redacted] trascritto a Volterra il [redacted] avente per oggetto un appartamento posto in Via [redacted] al piano terreno formato da quattro vani oltre accessori . Il prezzo dichiarato in atti pari ad €. 88.000,00

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.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima è pari ad € **37.000,00** circa pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto¹⁷

17 Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta ($d\%$) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$ e che nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, nel nostro caso il risultato è del 3,65%.



(saranno poi detratti al capitolo successivo i costi di ripristino ed il debito condominiale), (vedi allegato 6 tabella MCA)

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato, espletato dalla scrivente in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 - Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

 9-B) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

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

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.

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.



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

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo. *(vedi allegato 7)*

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 ri-



tiene che la riduzione operata di base contempra 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 altresì:

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1,0%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 1,413%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 7,5%.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile libero di €. .37.000,00 (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo:

- variazione mercato (mesi 6)	€. 184,16
- quota ammortamento (mesi 12)	€. 257,82
- mancato reddito (mesi 3)	€. 287,63
- mancato guadagno (mesi 3)	€. 129,86



– rischio assunto €. 2.775,00

– somma il deprezzamento €. 3.634,47
pari al 9,82% circa del valore di mercato.

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

⇒ €.	37.000,00 x 0,9018 =	€.	33.266,60
	regolarizzazione catastale	–	€. 600,00
	prezzo base d'asta		€. 32.766,60
	ed in cifra tonda		€. 33.000,00

(diconsi euro trentatremila/00); prezzo da intendersi a corpo e non a misura.

Prezzo da intendersi a corpo e non a misura.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Livorno, 10 Aprile 2018

il CTU

Geom. Paola Savatteri

Allegato generale:

1)incarico con quesito del GdE



2) doc. fotografica

Allegati per ciascun lotto

- 1) visura catastale
- 2) estratto di mappa catastale
- 3) copia planimetria catastale ;
- 4) dichiarazione ufficio edilizia privata
- 5) visura Agenzia delle Entrate
- 6) tabella MCA valutazione
- 7) tabella calcolo prezzo base d'asta

