

**paola savatteri**

CN = savatteri paola  
O = Collegio dei  
Geometri di Livorno  
C = IT



## TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO

Alla procedura di SOVRAINDEBITAMENTO n°7/2022



### PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Tommaso Vitti in qualità di liquidatore nominato nella procedura in epigrafe, dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione di stima relativa alla quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di terreno agricolo in proprietà (la restante quota di  $\frac{1}{2}$  risulta essere in proprietà) posto nel Comune di Piombino località San Rocco

### RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato dalla quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di terreno agricolo nel Comune di Piombino località San Rocco pervenuto agli attuali proprietari a seguito di decreto trasferimento emesso dal Tribunale di Livorno in data 18.10.2001 trascritto a Volterra il 16.02.2001 al part 825

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

#### CAPITOLI DELLA PERIZIA

- 1) identificazione catastale e progettuale del bene;
- 2) iscrizioni e trascrizioni
- 3) descrizione del bene
- 4) caratteristiche della zona dove è situato;



- 5) stima del bene;
- 5-A) stima del valore del mercato dell'intero
- 5-B) stima del valore di mercato della quota ;
- 5-C) determinazione del prezzo base d'asta della quota
- 5-D) determinazione del prezzo di realizzo

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

Il terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Piombino al Foglio 75 particella 711 qualità seminativo di classe 3 mq. 9189 r.d. € 33,19 r.a. € 26,08 (allegato 1-2-)

Il bene confina con prop. Comune di Piombino prop. Potenti, prop. Calastri Meucci, S.s.a

L'area è inserita nel R.U comunale in Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme - E2

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né 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..

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

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità

Immobiliare di Volterra con i repertori aggiornati al 22.07.2021, sul bene nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 16.02.2001 part. n° 825 a favore di Lippi Alessandro, Cantini Mario e Lippi Annalisa e contro Volpi Immobiliare Srl per decreto trasferimento immobili;
- **TRASCRIZIONE** del 20.02.2024 part. n° 1061 a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio e contro Lippi Alessandro

iscrizioni:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 13.04.2010 part. n° 677 a favore di Equitalia Gerit S.p.A. e contro Lippi Alessandro a garanzia della complessiva somma di € 98.418,30 (colpisce la quota di ½)

**\* 3) DESCRIZIONE DEL BENE.**

Trattasi di un terreno agricolo a giacitura acclive di forma irregolare che si estende per una superficie catastale di mq. 9180.

L'area risulta in stato di abbandono e completamente ricoperta da essenze cespugliose tipiche della macchia mediterranea. (Vedi Allegato 4)

In considerazione della fitta vegetazione non è stato possibile visionare completamente il terreno pertanto non è possibile rilevare o meno la presenza di eventuali manufatti presenti sullo stesso.

Si precisa che negli atti di provenienza non è stata rilevata alcuna indicazione in merito all'accesso al bene ovvero la presenza o meno di eventuali servitù di passo.

**\*4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L'immobile è ubicato in località Bella Vista nel tratto compreso tra Viale della Pace e Viale Unità d'Italia, in una zona posta all'interno dell'abitato di Piombino caratterizzata dalla presenza sia di aree a verde collinari sia di insediamenti artigianali-industriali e residenziali

**\*5) STIMA DEL BENE**

Come richiesto procederemo alla determinazione del valore di mercato della quota e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>1</sup> definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*<sup>2</sup> che, come si è visto, in questo caso è duplice.

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

Ed infatti *"...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere."*

<sup>1</sup> Codice Delle Val'area non è sottoposta alla tutela dei beni paesaggistici ed ambientali di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1497/39). Iutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

<sup>2</sup> CVI IV edizione, capitolo 3, punto 2.2.3

<sup>3</sup> L. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

*Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”<sup>4</sup>.*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e 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 prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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

Anche gli standard internazionali di valutazione<sup>5</sup> 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 alcuna costrizione”*<sup>6</sup>

Lo stesso concetto è riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>7</sup> e, seppur con parole leggermente diverse, anche dagli EVS<sup>8</sup>.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”<sup>9</sup> che riprende la 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 vendu-*

<sup>5</sup> International Valuation Standards edizione 2007 (IVS 2007 - edizione più specifica per immobili)

<sup>6</sup> IVS 2007 – S.1 punto 3.1

<sup>7</sup> CVI , quarta edizione, capitolo 4, punto 2.2, 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 e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

<sup>8</sup> European Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2012 (EVS 2012);

<sup>9</sup> Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana – ultima edizione dicembre 2015 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

to 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 mercato<sup>10</sup> 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*<sup>11</sup> 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 definiva, nella III edizione, il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di

---

<sup>10</sup> IVS 2007 – S.2

<sup>11</sup> 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.

quello richiesto dalla *definizione del valore di mercato*.<sup>12</sup>, concetto ripreso anche dalle Linee Guida ABI<sup>13</sup>.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato tale definizione riprendendo, in sostanza, quella degli IVS<sup>14</sup>.

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

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:

A) Determinazione del valore di mercato dell'intero;

B) Determinazione del valore di mercato della quota;

C) Determinazione del prezzo base d'asta della quota.

**\*5-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>15</sup>.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi

<sup>12</sup> CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

<sup>13</sup> Appendice 1 – Punto A.1.4.

<sup>14</sup> CVI, IV edizione, capitolo 4, punto 2.12.

<sup>15</sup> IVS 2007 – GN.1

anche il “principio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>16</sup>, quello *finanziario*<sup>17</sup> e quello dei *costi*<sup>18</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell’analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando

---

<sup>16</sup> Sales comparison approach;

<sup>17</sup> Income capitalisation approach;

<sup>18</sup> Cost approach;

sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

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

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

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fis-

sati per gli immobili di confronto<sup>19</sup>.

L'applicazione del MCA prevede *“aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima”*<sup>20</sup>.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*<sup>21</sup> e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

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

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

<sup>19</sup> M. Simonotti nel suo trattato *“Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali”* (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che *“Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili”.*” (pag. 184).

<sup>20</sup> CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

<sup>21</sup> CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

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

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



estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.



Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).



Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc. non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.



Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per determinare il valore di mercato del bene



Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2020 alla data della ricerca (e quindi di valutazione), per

terreni ubicati nello stesso foglio catastale del subject o in quelli confinanti, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, , forma di mercato),

Tale ricerca ha avuto esito parzialmente positivo avendo riscontrato, nel periodo indicato, pochi atti di compravendita di terreni agricoli privi di costruzioni ed ubicati nella zona di riferimento (altri atti sono stati esclusi in quanto riferiti a terreni con fabbricati o quote)

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, la natura e giacitura

#### I. Comparabile A.

Atto di compravendita rogato notaio Morelli 11.05.2021 rep. n.111694 e trascritto a Volterra al part 3046/21, avente per oggetto la compravendita di alcuni terreni agricoli in località San Rocco della superficie catastale di mq. 1501 . Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 7.000,00.

#### II. Comparabile B.

Atto di compravendita rogato notaio Lallo in data 4.05.2022 rep. n. 76509 e trascritto a Volterra al part. n. 3180/22 avente per oggetto la compravendita di alcuni terreni agricoli in località Monte caselli della superficie catastale di mq. 2760 . Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 12.000,00.

#### III. Comparabile C.

Atto di compravendita rogato notaio Bartolini in data 20.10.2023 rep. n. 937 e trascritto a Volterra al part. n.6946/23 avente per oggetto la compravendita di

alcuni terreni agricoli in località i San Rocco della superficie catastale di mq. 1845 . Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 6.000,00.

La media dei valori reperiti nei suddetti atti è quindi pari ad € 4,00/mq, poiché i comprabili reperiti hanno una giacitura migliore del subiet si ritiene equo procedere ad un abbattimento del 10% circa di tale valore

Applicando quindi un valore unitario pari ad € 3,60/mq. alla superficie dell'area in oggetto avremo il seguente valore

Mq. 9.180 x € 3,60 € 33.048,00

**Ed in cifra tonda € 33.000,00**

*\*5-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA*

La quota spettante al sig. I ... : pari come detto ad ½ , la questione non è però risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile di una vendita per un realizzo a breve o medio termine.

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

➤ valore quota 1/2

€ (33.000,00/2) x 0,90 € 14.850,00

**Ed in cifra tonda €15.000,00**

*\*5-C) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELLA QUOTA*

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un

abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c..

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad 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 3)*

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 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 6
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 6
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì<sup>22</sup>:
- previsione saggio variazione prezzi mercato = 0
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,817%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 0
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 0
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 10%

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e

<sup>22</sup> Per la variazione di mercato si tiene conto del rallentamento della fase di discesa dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a medio/lungo termine - 10 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese dicembre 2023); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa):

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

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremo un deprezzamento pari al variabile dal 11,33% , come indicato in ciascuna tabella allegata. (vedi allegato 6)

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, in caso di vendita forzata, sarebbe pari a:

$$\Rightarrow \text{€. } 15.000,00 \times (1 - 0,8867) = \text{€. } 13.218,61$$

ed in cifra tonda

**€. 13.000,00**

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

**\*6-C) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

Come previsto dalle linee guida per la redazione della perizia immobiliare emesse dal Tribunale di Livorno di seguito al scrivente provvederà a calcolare l'ipotetico prezzo di aggiudicazione dell'immobile secondo tali modalità ovvero applicando una riduzione del 25% del prezzo base d'asta già determinato al capitolo precedente tralasciando le considerazioni già espresse al capitolo precedente di seguito si determina il prezzo di ipoteca realizzo

Da ciò deriva che il prezzo di aggiudicazione ipotetico, in caso di vendita forzata al primo incanto

, sarebbe pari a:

$$\Rightarrow \text{€. } 13.000,00 \times 0,75 =$$

**€. 9.750,00**



Livorno, 18 febbraio 2024



l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri



Allegati:

1. Visura catastale
2. Estratto di mappa catastale
3. Tabella determinazione prezzo base d'asta
4. Documentazione fotografica



Firmato digitalmente da

**paola savatteri**



CN = savatteri paola  
O = Collegio dei Geometri di  
Livorno  
C = IT

