

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO

UFFICIO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Simona CAPURSO

----- o -----



RUOLO GENERALE N.121/2023



- Promossa da: **OLYMPIA SPV S.R.L. (cf 05256490268)**

Prof. Avv. Giancarlo POGGIALI



- Contro: [REDACTED] (cf [REDACTED])



- Esperto stimatore: Geom. Maurizio SERVOLINI

- Custode: I.V.G. LIVORNO

----- o -----



BENI IMMOBILI PIGNORATI



1

QUOTA pari all'INTERA PIENA PROPRIETA' di **N.1 APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione, posto a **LIVORNO** in **VIA DEL VIGNA N.151** al **PIANO PRIMO**.



LOTTO UNICO



APPARTAMENTO identificato al Catasto Fabbricati foglio 21 particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]

categoria A/A classe 2^ consistenza Vani 2,5 rendita € 135,57, [REDACTED]

piano 1 (superficie catastale mq.51, escluso aree scoperte mq.50).



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità delle trascrizioni:



Attuale intestatario dell'unità immobiliare pignorata l'ESECUTATO sig. [REDACTED]



[REDACTED] nato a [REDACTED] (LI) il [REDACTED], divenuto

titolare del diritto dell'intera piena proprietà del cespite pignorato come segue:

- Atto di **Compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED]

Studio Tecnico Via Aldo Moro n.1 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



rep.n. [REDACTED] (trascritto alla Conservatoria di Livorno il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità) col quale l'esecutato ha acquistato da [REDACTED], nata a [REDACTED] i [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà - (fg. [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED]);

- Il bene pervenne in precedenza all'esecutato per l'altra quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà con atto di **Compravendita** a rogito del Notaio Gloria Brugnoli del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] (trascritto alla Conservatoria di Livorno il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità), unitamente all'altra metà con [REDACTED] di cui sopra e dunque per l'intero, per acquisto fattone da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - (fg. [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED]);

- Il bene originariamente pervenne a [REDACTED] per l'intera piena proprietà giusta **Dichiarazione di successione** in morte di [REDACTED] (deceduta in Livorno il [REDACTED]), registrata al Registro di Livorno il [REDACTED] n. [REDACTED] vol. [REDACTED] 4, con rinuncia dei figl. [REDACTED] in favore di [REDACTED] (nipote) - (fg. [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED];

- Alla *de cuius* [REDACTED] il bene pervenne la piena proprietà del cespite anzidetto per atto di **Compravendita** per autentica di firme del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] (trascritto alla Conservatoria di Livorno il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità), per acquisto fattone da [REDACTED] - (fg. [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED]).

2) Sussistenza di difformità da un punto di vista edilizio-urbanistico:

Sussistono NON conformità urbanistiche meglio descritte nell'apposito paragrafo della perizia (D.1) e riepilogate nell'allegato grafico (all.18), dedicati per la Procura della Repubblica.

3) Cause ostative alla vendita:

Non sono state individuate cause ostative alla vendita.

4) Agevolazioni fiscali per la 1^a casa da parte dell'acquirente:

Il bene NON ricade nelle categorie catastali per le quali non è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

5) Valore di stima e prezzo base del LOTTO UNICO (all.21):

- Valore di mercato dell'intera piena proprietà: € 50.000,00
- Valore prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà: € 44.000,00

6) Descrizione sommaria dei beni con riferimenti catastali:

- **LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione** facente parte di un piccolo fabbricato condominiale di vecchissima costruzione con accesso dal civico n.151 di Via del Vigna in Livorno, **Interno n. [] posto al piano primo** ed esattamente la [] porta a destra giungendo al pianerottolo del piano, con accesso tramite portone , androne e vano scale interni a comune, composto da soggiorno con zona cottura, bagno, camera e balcone tergale (**SEL mq.54,97 – SIN mq.43,78**), distinto al **Catasto Fabbricati** in ditta all'esecutato per quota e diritto, identificato al foglio [] particella [] subalterno [] categoria A/A classe 2^a consistenza Vani 2,5 rendita € 135,57, Via del Vigna n.77 piano 1 (superficie catastale mq.51, escluso aree scoperte mq.50).
- Rientrano nella proprietà la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all'Art.1117 del Codice Civile, e quelle previste dall'eventuale regolamento di condominio ed agli atti di provenienza, cui si rinvia per maggiori dettagli.

7) Stato di occupazione dell'immobile:

In seguito al rituale sopralluogo del 13/09/2023, avvenuto alla presenza dell'esecutato e del Custode nominato, al momento dell'accesso il bene immobile era arredato ma libero da occupanti sin dal mese di Agosto 2023, con allaccio alle utenze di telefono, acqua, luce e gas ma tutte staccate (ignoto solo il gas), antenna tv Sat non funzionante, non in regola con le quote condominiali ma in corso di rateazione concordata per il rientro del debito verso il Condominio; nella corte sul retro vi sono dei ripostigli che vengono usati per uso comune senza titolo (il tutto giusta dichiarazione del sig. [REDACTED]).

----- O -----

DIRITTI REALI:

Esecutato sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (LI) il [REDACTED], titolare del diritto dell'intera piena proprietaria dell'unità immobiliare pignorata.

STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare pignorata era libera ma arredata..

VENDITA SOGGETTA AD IVA:

La presente vendita al momento attuale NON è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.

BENE CON CARATTERISTICHE DI LUSO AI SENSI DEL D.M. 02/08/1969:

Il bene in oggetto non ha le caratteristiche di lusso secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale in oggetto.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005:

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE:

L'unità immobiliare non è fisicamente divisibile in più lotti.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

L'esecutato all'atto del sopralluogo ha dichiarato che era in corso una rateazione concordata con l'Amministratore per il rientro del debito verso il Condominio "Amministrazione Piazza Grande Sas" con sede in Via Verdi n.7 in Livorno.

GRAVAMI E SERVITU':

Non sono scaturiti gravami e servitù gravanti sul cespite pignorato.

RICERCA LOCAZIONI IMMOBILIARI:

Con istanza del 14/11/2023 prot.83513 all'**ADE-REGISTRO**, è stato richiesto il riscontro circa l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento trascritto: in data 24/11/2023 l'Ufficio ha risposto che NON esistono atti di locazione e/o comodati registrati per l'unità immobiliare pignorata, segnalando tuttavia la presenza di un contratto di locazione a favore di [REDACTED] registrato il [REDACTED] al [REDACTED] T di durata annuale che non risulta prorogato.

RICERCHE PRESSO ANAGRAFE E STATO CIVILE

Con istanza del 14/11/2023 prot.1150117 all'**ANAGRAFE** del Comune di Livorno è stato richiesto il certificato storico di residenza dell'Esecutato: in data 15/11/2023 l'Ufficio ha fornito il documento richiesto rappresentando che [REDACTED] è residente dal [REDACTED] in Via [REDACTED].

Con istanza del 14/11/2023 prot.152356 allo STATO CIVILE del Comune di Livorno è stato richiesto l'estratto dello stato civile dell'Esecutato: in data 20/11/2023 l'Ufficio ha fornito l'Estratto per riassunto di nascita rappresentando che [REDACTED] è nato a [REDACTED], senza annotazioni a margine.

----- O -----

Sommario

A) DESCRIZIONE CATASTALE	7
B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA (CRRII).	8
C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI	9
D) DESCRIZIONE URBANISTICA	12
D.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA	14
E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA	15
F) STIMA DEL BENE	20
G) VALORE A BASE D'ASTA	26
H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL QUOTA DELL'INTERA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO IN ESAME	29
I) CONCLUSIONI	29
L) ELENCO DEGLI ALLEGATI	30

----- O -----

Il sottoscritto **Geometra Maurizio SERVOLINI**, praticante la libera professione in Via del Paratino n.4, iscritto al n.1000 all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno, ed al n.181 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno - Civile, nominato dalla S.V. III.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, avendo espletato tutti i ne-

cessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Conservatoria e Registro, il Comune e l'Amministrazione condominiale, stante il quesito posto contenuto nel verbale di nomina allegato alla presente espone quanto segue.

A) DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata distinto al Catasto Fabbricati in ditta all'esecutato per quota e diritto, identificato al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] categoria A/A classe 2^ consistenza Vani 2,5 rendita € 135,57, [REDACTED] (superficie catastale mq.51, escluso aree scoperte mq.50), dati riscontrabili dalla visura storica e planimetria catastali allegate.

Si allegano inoltre l'estratto di mappa e l'elenco subalterni assegnati per la particella, ma si annota che l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni assegnati non risulta presente in banca dati.

Fa parte della proprietà di ciascun Lotto sopra descritto la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all'Art.1117 del Codice Civile, nonché quelle previste dall'eventuale regolamento di condominio e dagli atti di provenienza, cui si rinvia per maggiori dettagli.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria dell'appartamento *de quo* (risalente al 16/07/1986) risulta oggettivamente NON conforme allo stato di fatto ai sensi delle vigenti norme catastali, in quanto non è mai stata aggiornata in occasione dei vari interventi edilizi che si sono succeduti dal 1986.

Per conformare la planimetria catastale, prima si dovrà stabilire come ricomporre la legittimità edilizia che determinerà la consistenza del cespite, ed in quell'occasione aggiornare la rappresentazione grafica attraverso una Variazione con procedura DOCFA da presentarsi telematicamente all'AdE-Territorio, la cui spesa stimata per

tale procedura è stimabile in c.ca € 700,00 lorde.

B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA (CRRII).

Secondo la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, depositato dal Creditore nel fascicolo (rif. Certif. Notaio dott. Niccolò Tiecco del 13/07/2023), si può riportare di seguito, per opportuna nozione, quanto emerso:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Part.11242 del 08/02/2008

In favore di [REDACTED] (esecutato) contro [REDACTED], nata a [REDACTED], per la proprietà quota di $\frac{1}{2}$ - compravendita del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] notaio [REDACTED], conseguendo l'esecutato l'intera piena proprietà del cespite *de quo*.

Part.1341 del 12/10/1983

In favore di [REDACTED] (esecutato) e di [REDACTED], nata a [REDACTED], entrambi per la proprietà quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e dunque per l'intero, contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà - compravendita del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] notaio [REDACTED].

Part.1574 del 21/07/2003

Contro l'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ unitamente all'altra metà contro [REDACTED], nato a [REDACTED], in favore di [REDACTED] (c.s.) - compravendita del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] 8.

Part.2323 del 02/12/2005

Contro l'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà, in favore di [REDACTED] (c.s.), - compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] in Torino rep.n. [REDACTED].

ISCRIZIONI



Part. 509 del 08/02/2008



Ipoteca volontaria in favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro l'esecutato per euro 187.500,00, di cui euro 125.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 25 anni, come da atto a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED].



TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Pignoramento immobiliare Part. 8687 del 11/07/2023

Pignoramento in favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], contro l'esecutato, Ufficiale Giudiziario di Livorno rep.n [REDACTED] del [REDACTED], in favore di [REDACTED] (c.s.), contro la piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (esecutato) iscritta sul bene identificato al Catasto Fabbricati di Livorno al fg [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED].



9

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 13/09/2023 il sottoscritto Esperto estimatore ed il Custode hanno effettuato l'accesso presso i beni in oggetto, presso il Comune di Livorno alla Via del Vigna n.151 (raccomandata di avviso spedita il 10/08/2023). L'Esecutato si è dimostrato disponibile e collaborativo, consentendo di prendere visione del bene *de quo* in sua presenza, rilasciando la dichiarazione di rito. Lo scrivente ha potuto effettuare le constatazioni ed i rilievi metrici necessari, scattando fotografie dello stato dei luoghi.

Descrizione di carattere generale: il bene fa parte di un edificio di maggior consistenza, ovvero un piccolo condominio di vecchissima costruzione che si trova in una zona semicentrale della città, a pochi chilometri dal centro, dalla stazione ferroviaria, marittima e degli autobus, dai principali centri commerciali ma fuori dalla zona pedonale e posizionato lungo una strada secondaria a senso unico



piuttosto stretta, quartiere eterogeneo costituito da edifici anche più grandi e meno antichi rispetto allo stabile in oggetto, con accesso diretto dal marciapiede pubblico attraverso il portone condominiale al civico n.151.

Fabbricato condominiale: il fabbricato è composto da 3 piani fuori terra, con ingresso e vano scale comuni, attraverso i quali si raggiunge anche una corte tergaie di cui non se ne conosce l'esatta comunione (carenza di dati dai titoli di provenienza), pur sempre pertinente la particella 7, su cui si ergono alcuni ripostigli di sconosciuta titolarità ed una porzione è recintata ad uso esclusivo del piano terra. Il vano scale conduce a tutte le unità immobiliari ai piani superiori al terreno.

La costruzione è costituita da una struttura presumibilmente in muratura di pietrame, rifinita con intonaco e pittura, le mostreggiature ed i marcapiani ne arricchiscono il prospetto principale connotando la differenza storica e di prestigio rispetto alle costruzioni limitrofe (più recenti o di minor pregio); il tetto ha una copertura a falde inclinate con tegole di laterizio e gronde in rame; gli infissi esterni ed i sistemi oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio con finestre in legno e vetro singolo; portone condominiale in alluminio anodizzato e vetro.

Conservazione del fabbricato condominiale: nel complesso l'edificio condominiale si propone in un sufficiente stato manutentivo e conservativo, tale da necessitare solo d'interventi di carattere straordinario.

Efficientamenti conseguiti: non risultano realizzati efficientamenti energetici, miglioramenti sismici, miglioramenti di facciate sia dell'edificio che dell'appartamento pignorato.

Descrizione: appartamento per civile abitazione facente contraddistinto dall'Interno n.4 posto al piano primo ed esattamente la 1^a porta a destra giungendo al pianerottolo del piano, con accesso tramite portone, androne e vano scale interni a

comune, composto da soggiorno con zona cottura, bagno, camera e balcone tergale (SEL mq.54,97 – SIN mq.43,78).

L'appartamento appare dotato di allaccio ad acqua, gas, luce, telefono, ma le cui utenze non sono tutte contrattualizzate, completo di antenna tv satellitare (non funzionante), climatizzatore per il raffrescamento estivo, ma privo di impianto di riscaldamento invernale, produzione acqua calda sanitaria da boiler elettrico; fuochi cottura alimentati a gas; tutti gli impianti tecnologici potrebbero non essere conformi alle vigenti normative; impianto fognario non riscontrabile ma si presume allacciato alla linea condominiale; impianto idrico potabile fornito al piano (tutti i contatori di misura delle utenze acqua, luce e gas sono all'interno dell'appartamento).

Finiture: pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, porte e maniglie sono tutti datati, finiture di scarsa qualità, taglio interno dei locali ben distribuito, affaccio della zona notte sulla strada principale, affaccio libero della zona giorno verso la corte tergale.

Confini: il bene confina con parti comuni su più lati, particella 11 lato Sud, particella 2819 lato Nord, affaccio sul retro.

Conservazione del bene: nel complesso l'alloggio sopra descritto si propone in un pessimo stato di manutenzione e conservazione, tale da necessitare d'interventi manutentivi di carattere straordinario, oltre eventuali adeguamenti edilizi per non conformità urbanistica.

Quanto sopra descritto è meglio apprezzabile dalla documentazione fotografica e dall'elaborato grafico dello stato di fatto.

Si riepiloga di seguito la Superficie Esterna Lorda del cespite da periziare:

(S.I.N.) Superficie Interna Netta (*arrotondata*) dell'appartamento mq.44;¹

(S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq.55.

D) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica delle porzioni immobiliari in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha richiesto in data 14/11/2023 prot.149780 all'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno di reperire le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato di cui fa parte il bene immobile da periziare, nonché quelle dell'unità immobiliare in sé.

Nelle date 21 e 27/11/2023 l'Ufficio Tecnico Comunale ha concesso allo scrivente la visione delle pratiche reperite con i dati dei vari proprietari nei periodi indicati, almeno fin tanto se ne poteva reperire le informazioni.

La costruzione dell'edificio è senz'altro avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, trattandosi di un edificio di vecchissima costruzione precedente la Seconda Guerra mondiale, ma gli Uffici non hanno fornito alcuna documentazione.

I fascicoli visionati hanno comunque consentito di avere un quadro chiaro e sufficientemente esaustivo circa lo stato legittimo dell'appartamento.

Dunque risultano intervenute le seguenti pratiche edilizie che hanno trasformato l'appartamento originario:

- 1) DIA ai sensi dell'art.8 DL.n.30/96 depositata il 12/03/1996 prot.n.2400/D08 intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche interne e realizzazione impianti tecnologici, ampliamento bagno con disimpegno nella zona giorno all'appartamento al piano 1° in Via del Vigna n.151 (nessuna fine lavori o abitabilità);

1) Acronimo SIL così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 – *l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.*

2) Concessione edilizia n.551 rilasciata il 06/12/1999 (p.ed.n.1413/1998)

intestata a [REDACTED], per lavori di demolizione balcone tergale e sua ricostruzione, compreso la chiusura a veranda dello stesso all'appartamento al piano 1° in Via del Vigna n.151 (nessuna fine lavori o abitabilità);

3) DIA ai sensi della LRT.n.52/99 depositata il 26/08/2004 prot.n.64927

intestata a [REDACTED], per lavori di manutenzione straordinaria con modifiche interne per riduzione del disimpegno a vantaggio della zona giorno (nessuna fine lavori o abitabilità).

Dal riscontro fra lo stato rilevato al 1° accesso (allegato "rilievo metrico stato di fatto") e le risultanze dello stato legittimo sopra ricostruito (allegato "stato legittimo"), sono emerse le seguenti difformità edilizie riportate graficamente (allegato "non conformità") che vengono predisposte nel fascicolo per la Procura opportunatamente depurate in applicazione delle tolleranze previste dal recente "Decreto Salva Casa":

- a) Mancata presenza della veranda di chiusura del balcone tergale;
- b) Mancata presenza del disimpegno fra la zona giorno e il bagno.

Quanto sopra porta lo scrivente a valutare l'immobile *de quo* NON conforme sotto il profilo urbanistico.

Al fine di eliminare tale criticità, bisognerebbe allestire la veranda nel balcone tergale legittimata nel 1999, tamponare la porta di diretta comunicazione fra la zona giorno e il bagno, quindi realizzare l'antibagno che disimpegna i 2 ambiti.

Prescindendo da quanto sopra, la regolarizzazione urbanistica e catastale dello stato di fatto viene rinviata a migliori accertamenti e confronti normativi con gli Uffici deputati al momento dell'esigenza.

Ad ogni buon conto oggi se ne stimano i costi per le operazioni di cui alle lettere a) e

b), nonché per la pratica di asseveramento in applicazione del “Decreto Salva Casa” da allegare alle pratiche da istruire: circa € 5.000,00 per lavori (veranda), spese professionali per pratiche, diritti comunali, regionali, bolli, eventuali sanzioni.

Si tiene nuovamente a precisare che quanto detto va inteso come contributo indicativo della situazione urbanistica del bene senza avallo alcuno di sanabilità, che andrà approfondito con le rituali e necessarie verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti a quel momento.

D.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Con riferimento a quanto esposto nel precedente paragrafo D in merito alla posizione urbanistica, si rinvia all'esclusivo allegato n.18 per la Procura.

Di tale allegato fanno parte integrante l'allegato “rilievo metrico stato di fatto” e le risultanze dello stato legittimo sopra ricostruito allegato “stato legittimo”, sulla cui sovrapposizione sono emerse le difformità edilizie riportate graficamente nell'allegato “non conformità”.

In applicazione del recente “Decreto Salva Casa”, sono state ritenute legittime le misure in tolleranza e gli errori materiali di rappresentazione.

Non conformità:

- a) Mancata presenza della veranda di chiusura del balcone tergale (mt.2,85x1,05);
- b) Mancata presenza del disimpegno fra la zona giorno e il bagno (mt.1,20x1,20).

Al fine di eliminare tale criticità, bisognerebbe allestire la veranda nel balcone tergale legittimata nel 1999, tamponare la porta di diretta comunicazione fra la zona giorno e il bagno, quindi realizzare l'antibagno che disimpegna i 2 ambiti.

Occorre altresì precisare che dagli elaborati progettuali non è possibile apprezzare con lo scalimetro e con la dovuta precisione le dimensioni in quanto i disegni, essendo copie di copie, potrebbero avere delle distorsioni tali da alterare le misure, pertanto lo scrivente si è potuto esprimere solamente sugli elaborati grafici.

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

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

E1) Valore di mercato

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani² definendo il *"principio dello scopo"* e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*³ che in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi 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.

"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...4
" Invero "...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

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 III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

4) I. MICHELETTI in "corso di estimo" edizione Calderini pag. 142

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.” Gli Stan-

dard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione

di valore di mercato per il quale 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 qua-

le le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione⁶” Il concetto è simile a quello riportato nelle “Linee guida per la valutazione

degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie⁷” 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 collegato 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”.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole (8). 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

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

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

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7) Note come “Linee Guida ABI”, documento redatto dall’Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

8) IVS 2007 – GN.1

del confronto di mercato (9), quello finanziario⁽¹⁰⁾ e quello dei costi⁽¹¹⁾, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili. Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

Il metodo del confronto di mercato stabilisce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili scaturisce dalla differenza delle caratteristiche le quali 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 compravenduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nei casi in cui siano presenti prove di mercato a sostegno dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono reperibili 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 di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

9) Sales comparison approach;

10) Income capitalisation approach;

11) Cost approach;

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 visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO.

Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto ⁽¹²⁾.

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 di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti esti-

12) M. Simonotti "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);

mativi per lo più basati su giudizi soggettivi di 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 della Agenzia delle Entrate (AdE) Territorio (OMI), 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'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'AdE, 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". Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficoltosa. Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione. Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto prodotto il temuto "boom" per un precario equilibrio che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, **il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul METODO ESTIMATIVO DEL M.C.A.**

Si sottolinea che non sono stati rintracciati comparabili nel mercato delle vendite forzate, pertanto sono stati assunti comparabili rilevati sul mercato e opportunamente revisionati.

F) STIMA DEL BENE

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di im-

mobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati di recente¹³, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

Dalle ricerche effettuate è emerso un solo atto di compravendita nell'arco di 18 mesi (termine massimo per il reperimento dei dati) che ha interessato un immobile con caratteristiche simile ed ubicato in una zona limitrofa.

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli avendo rinvenendo DUE comparabili, dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti in zone limitrofe al *subject* e ricadono nel me-

13) Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi l'anno, ma la crisi del mercato immobiliare con la drastica riduzione dei volumi di compravendita denunciata da tutti gli organismi nazionali (Banca d'Italia, ex Agenzia del Territorio, Nomisma, ecc.) ha, di fatto, allungato tale periodo

desimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate - successivamente esaminate - che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*), sono la data della compravendita, la superficie dell'unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell'impianto di riscaldamento, il livello di piano e lo stato di conservazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso il "Sistema di stima"⁵, una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione. Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject*, è riportato nel Rapporto di valutazione allegato 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. Ma tale stima tiene conto solo delle caratteristiche quantitative delle unità immobiliari e non della caratteristica qualitativa relativa al posizionamento e tipologia specifica.

L'indagine ha consentito la campionatura del mercato col supporto di "Geocomparabili", stabilendo un valore di 1.000,00 €/mq. quale prezzo medio corrisposto per l'acquisto di beni presi a comparazione.

Altresì con l'ausilio della "Valutazione con metodico MCA 2.0" si è determinato il valore di € 71.000,00 con una divergenza assoluta pari al 15,1027%, ritenuta eccessiva per una corretta stima.

Il risultato ritenuto più congruo in applicazione del Metodo di valutazione per MCA

⁵ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 3.21

è quello determinato dal Rapporto di Valutazione, conseguendo una variazione assoluta del 1,48 %¹⁶, stimando in € 54.900,00 il bene cespite pignorato.

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

– **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di offerte di vendita non è stata considerata.

– **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per quanto riguarda le superficie dell'appartamento in esame la Superficie Esterna Lorda è stata calcolata raggugliando la superficie interna lorda in quanto non è stato possibile misurare la spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile¹⁵ individuabile nella tabella allegata.

Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = (V_{max} - V_{min})/V_{min} \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, per la valutazione effettuata tale valore non è calcolabile perché applicato ad un solo comparabile.

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

Studio Tecnico Via Aldo Moro n.1 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681925 • Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

- Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 250€/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello dei *subjects*, lo stesso è stato individuato come buono;

- Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto equo un decremento del valore, pari al 1,50%, per ogni piano crescente;

- Presenza di accessori: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuato nell'allegata tabella;

- Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

- Impianto di riscaldamento: è una caratteristica che tiene conto della presenza di tale impianto, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

I comparabili persi in esame, il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject*, i calcoli intermedi e quelli conclusivi sono tutti contenuti nell'allegato n.21.

A riscontro di quel risultato, dividendo la cifra ottenuta di € 54.900,00 per la SEL mq.55, otterremo il prezzo unitario pari a €/mq.1.000 c.ca (in linea con la Campionatura di mercato).

Se applichiamo a quel valore unitario +40% quale costo di ristrutturazione per riportare il *subject* dalle attuali pessime condizioni a condizioni "Normali", ovvero quella prevista dalle valutazioni OMI al 2° semestre 2022, conseguiremo il prezzo unitario di €/mq.1.400,00 del *subject*, pressochè in linea al valore minimo OMI per le "Abitazioni di tipo economico" nella forbice fra €/mq.1.400 e 1.500 6.

A proposito dell'OMI lo scrivente ritiene opportuno specificare che le quotazioni pubblicate non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'AdE-Territorio, Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo."*.

6) Zona C3 microzona 2, che per Abitazioni di tipo economico in Normale stato conservativo l'OMI fornisce valori immobiliari min. €/mq.1.400 - max. €/mq.1.500 di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2022 ultimo dato disponibile OMI alla data del sopralluogo).

Studio Tecnico Via Aldo Moro n.1 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

Alla determinazione del Rapporto di valutazione vanno detratti i costi per la regolarizzazione Urbanistica (-10.000 euro) e per la regolarizzazione Catastale (-700,00 euro), dunque considerato quanto detto finora, si determina il valore di mercato della quota dell'intera proprietà del bene in parola:

Rapporto di Valutazione € 54.900,00 – € 5.000,00 – € 700,00 = € 49.200,00, arrotondabile in € 50.000,00

- LOTTO UNICO VALORE DI MERCATO = € 50.000,00

G) VALORE A BASE D'ASTA

E' facile comprendere 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 determinare 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 altri modalità di finanziamento bancario con oneri rile-

vanti in termini di interessi passivi. Anche gli standard internazionali di valutazione⁷ 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”⁸ Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁹. La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”¹⁰ 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 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 mercato¹¹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista. Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*¹² che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato

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

8 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

9 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

10 Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

11 IVS 2007 – S.2

12 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.

bile 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 di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹³.

Quest’ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹⁴.

Riepilogando per stabilire il valore a base d’asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una *vendita giudiziaria*, per cui l’immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non può prendere visione diretta del bene in esame, ed oltretutto non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

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

¹³ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹⁴ Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

L'abbattimento percentuale, che può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10% ed il 20% del valore di mercato (escluso le spese della regolarizzazione catastale ed edilizia che non devono essere decurtate), per il caso in esame viene quindi valutato nel 10%:

- LOTTO UNICO val. di stima € 54.900,00 -10% = € 49.410,00

ai quali si dovrà sottrarre la quota parte per le spese per la regolarizzazione Urbanistica (- 5.000 euro) e Catastale (- 700 euro), ovvero:

- LOTTO UNICO

Valore di mercato deprezzato	€ 49.410,00 -
------------------------------	---------------

Costi per regolarizzazione catastale	€ 700,00 -
--------------------------------------	------------

Costi per la regolarizzazione edilizia	€ <u>5.000,00 =</u>
--	---------------------

Totale Valore determinato	€ 43.710,00
---------------------------	-------------

ovvero in cifra tonda **€ 44.000,00 (VALORE A BASE D'ASTA).**

H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL QUOTA DELL'INTERA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO IN ESAME

Riepilogando gli importi sopra ottenuti ed apportando gli opportuni arrotondamenti, avremo i seguenti valori per il LOTTO UNICO in esame corrispondente all'intera piena proprietà:

- Valore di mercato:	€ 50.000,00
----------------------	-------------

- Valore prezzo a base d'asta:	€ 44.000,00
--------------------------------	-------------

I) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Cecina, lì 30/05/2025.

L'Esperto Estimatore

Geometra Maurizio SERVOLINI

L) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) decreto di nomina Esperto estimatore e Custode;
- 2) visura catastale storica;
- 3) estratto della mappa catastale;
- 4) planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- 5) elaborato planimetrico catastale (non presente in banca dati);
- 6) elenco immobili catastale;
- 7) accesso atti Anagrafe occupante/esecutato;
- 8) accesso atti Stato Civile occupante/esecutato;
- 9) accesso atti AdE-Registro per locazioni;
- 10) rilievo fotografico dello stato dei luoghi al sopralluogo (tutti e 3 i Lotti);
- 11) rappresentazione grafica dello stato dei luoghi al sopralluogo;
- 12) rappresentazione grafica ultima planimetria catastale in atti;
- 13) rappresentazione grafica riepilogativa stato legittimo dell'unità immobiliare;
- 14) rappresentazione grafica non conformità urbanistiche rilevate;
- 15) accesso atti Ufficio Tecnico Comunale (n.3 pratiche edilizie);
- 16) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (estratto dal fascicolo di Cancelleria);

17) Raccomandata all'esecutato 1° accesso;

18) (solo per la Procura) elaborato di riscontro delle difformità rilevate;

19) Verbale di 1° accesso Espero estimatore e Custode;

20) Dichiarazione occupante/esecutato;

21) Rapporto di valutazione stima immobiliare.

- fine -