

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

TRIBUNALE DI LIVORNO
Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Simona Capurso

☆☆☆☆☆

Esecuzione Immobiliare n° 136/2024

Lotto Unico

Promossa da:

BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA PER IL TRAMITE DELLA
SUA MANDATARIA E PROCURATRICE SPECIALE FININT REVALUE
S.P.A.

Contro:

XXXXXXXX



- esperto stimatore: Geom. Marco Macchioni
- Data Decreto di nomina: 22/10/2024
- Data trasmissione giuramento: 28/10/2024
- Data udienza ex 569 cpc: 27/02/2025

LOTTO UNICO

*Piena proprietà del Sig. XXXXXXXX, posto nel Comune di Piombino, Località
Poggetto 5, piano terreno.*

RELAZIONE PERITALE

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

LEGENDA:

- PAG. 3) Continuità Trascrizione del Ventennio
- PAG. 5) Bene da Stimare
- PAG. 6) Descrizione Incarico
- PAG. 8) Consistenza e Descrizione dell'Immobile e Apprestamenti Generali
- PAG. 10) Planimetria Rilevata
- PAG. 11) Specifiche della non conformità Urbanistiche
- PAG. 12) Individuazione del bene e sua Provenienza
- PAG. 13) Eventuale Posizione Condominiale, Locazioni e Evidenziazione Confini di Proprietà
- PAG. 14) Scelta del Criterio di Stima
- PAG. 19) Valutazioni Immobiliari
- PAG. 21) Determinazione del Valore di Mercato
- PAG. 22) Determinazione del Prezzo a Base D'Asta
- PAG. 23) Conclusioni Generali



CONFORMITA' URBANISTICA: NON CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE: NON CONFORME

CONFORMITA' DATI AL PIGNORAMENTO : CONFORME

VALORE DI MERCATO : 52.900,00 €.

PREZZO BASE D'ASTA: 47.610,00 €.

DIRITTI REALI: PROPIETRIO PER 1/1 (BENE PERSONALE)

DISPONIBILITA' DEL BENE: Occupato dall'esecutato



CONTINUITA' TRASCRIZIONE DEL VENTENNIO

3

Visura presso AGENZIA ENTRATE
Ufficio Provinciale di **Pisa** – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Volterra**

Visura ventennale per esecuzione

IMMOBILE: Piombino Borgata Poggetto Terza Strada
CU: F. 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5

Corrispondenza catastale: il mapp. 69/601 del F. 75 A4 vani 3,5 deriva dal 69/1 e risulta correttamente intestato a [REDACTED] per la piena proprietà in separazione beni

PROVENIENZA

Trascrizione part. 1495 del 14.03.2008 Atto Not. Lallo del 10.03.2008 rep. 63500/22700

[REDACTED] (coniugato in separazione beni) acquista da [REDACTED]

- Piombino loc. Poggetto III Strada nc. 5 appartamento a pt composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala
CU: F. 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5
Si precisa che la corte è parte comune.

[REDACTED] era pervenuto in data anteriore al ventennio

Trascrizione part. 1458 del 11.03.2003 Atto Not. Lallo del 06.03.2003 rep. 50125/16002

[REDACTED] acquista da [REDACTED]

- appartamento in Piombino loc. Poggetto Strada III nc. 5 pt di tre vani e bagno.
CU: F. 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5
Si precisa che la corte è parte comune.

L'attività professionale di esperto visurista è disciplinata dalla Legge 4 del 14.01.2013

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

ASTE
GIUDIZIARIE®
GRAVAMI

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

Iscrizione part. 449 del 14.03.2008 Atto Not. Lallo del 10.03.2008 rep. 63501/22701
Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore Unicredit Banca spa Bologna
12931320159 (domiciliata in Piombino Via Lombroso 9) per €. 82.995,00 di cui
€. 55.930,00 di capitale. Durata 30 anni

Grava su appartamento in Piombino loc. Poggetto Strada III nc. 5 pt
CU: 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5
NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Iscrizione part. 971 del 25.07.2016 Atto giudiziario Tribunale di Pistoia del
31.03.2016 rep. 594 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore Plusvalore
spa in liquidazione (domiciliata in Milano Via San Vigilio c/o Avv. Greco Raffaella) per €. 48.000,00 di cui €. 22.273,30 di capitale.

Contro [REDACTED]
Grava su
- piena proprietà appartamento in Piombino loc. Poggetto Strada III nc. 5 pt
CU: 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5
- quota di 1/6 in Piombino CU: F. 74 mapp. 875/22/23 A2 e 875/50 C6
NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Iscrizione part. 1606 del 27.12.2016 Atto Equitalia servizi Riscossione del 21.12.2016
rep. 890/8916 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossioni derivante da ruolo e avviso di
addebito esecutivo a favore Equitalia Servizi Riscossione spa Roma 13756881002
(domiciliata in Pistoia Via Fiumi 1A) per €. 82.788,00 di cui €. 41.394,00 di capitale

Grava su
- piena proprietà appartamento in Piombino loc. Poggetto Strada III nc. 5 pt
CU: 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5
- quota di 1/6 in Piombino CU: F. 74 mapp. 875/22/23 A2 e 875/50 C6
NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Trascrizione part. 5774 del 09.09.2024 Atto giudiziario Uff. Giudiziario Tribunale di
Livorno del 22.06.2024 rep. 2517 Pignoramento a favore Banca Finanziaria Internazionale
spa Conegliano 04040580062 (domiciliata in Sesto San Giovanni Milano Viale Ercole
Marelli, 165) e contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Grava su appartamento in Piombino loc. Poggetto Strada III nc. 5 pt
CU: 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5
NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Tafi Gianluca non ha iscrizioni né trascrizioni da segnalare.

AGGIORNAMENTO AL 26.11.2024

NOMI 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ATTIVITÀ DI ESPERTO VISURISTA È DISCIPLINATA DALLA LEGGE 4 DEL 14.01.2013

ASTE
GIUDIZIARIE®



Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MACCHIONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d6a1c4f55891b5a6c6b7c8c135f225

Lotto Unico

Trattasi di una unità immobiliare di 3,5 vani, sita a Piombino (LI), al piano terreno, Località Poggetto Strada III n°5, realizzata antecedentemente al 1946 (già presente al catasto nel 1936) e pertanto, priva della Concessione Edilizia/Permesso a Costruire e certificato di abitabilità .

E' identificata al N.C.E.U. di Livorno al Foglio 75, Particella 69, Subalterno 601, categoria A/4 Classe 1 (**Edilizia Popolare**), vani tre e mezzo, Rendita Catastale €. 252,00.



DESCRIZIONE INCARICO

6

Il sottoscritto Geom. Marco Macchioni, titolare di uno studio tecnico, sito in Piombino Località Fiorentina 54/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al N° 1188, in data 22/10/2024 è stato incaricato dal Tribunale di Livorno, con sede in Livorno, via De Larderel 88, nella persona dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Simona Capurso, di redigere la presente Perizia di Stima riguardante il valore del bene immobile, sito nel Comune di Piombino in Località Poggetto, III Strada n°5
Premesso che:

- In data 28/10/2024 accettavo l'incarico prestando il giuramento di rito

Di concerto con Custode Giudiziario in data 7 Gennaio 2025 è stato effettuato l'accesso presso il bene da stimare.

Piena proprietà di Unità Immobiliare disposta al piano terreno, sita nel Comune di Piombino in Località Poggetto, III Strada n°5

Lotto Unico;

Iscritta al N.C.E.U. di Livorno al Foglio 75, Particella 69, Subalterno 601, categoria A/4 Classe 1 (**Edilizia Popolare**), vani tre e mezzo, Rendita Catastale €. 252,00, con superficie 63,48 mq.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'agenzia del Territorio di Livorno, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino, eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

Con successivo lavoro d'ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico. Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- Descrizione, Consistenza dell'Immobile, Apprezamenti Generali, Specifiche della non conformità urbanistica;
- Individuazione del bene e sua provenienza;
- Eventuale Posizione Condominiale, Locazioni e Evidenziazione dei Confini;
- Scelta del criterio di Stima;

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

- Valutazioni Immobiliari;
- Determinazione del Valore di Mercato;
- Determinazione Prezzo Base d'Asta;
- Conclusioni Generali.



CONSISTENZA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E APPREZZAMENTI GENERALI



Lotto Unico;

Iscritta al N.C.E.U. di Livorno al Foglio 75, Particella 69, Subalterno 601, categoria A/4 Classe 1 (**Edilizia Popolare**), vani tre e mezzo, Rendita Catastale €. 252,00, con superficie catastale di 51 mq.

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare posta nel Comune di Piombino, in località Poggetto, Strada III al n° 5, l'unità immobiliare è parte integrante di un immobile suddiviso su più livelli, piano terreno, piano primo e piano secondo. La proprietà dell'unità immobiliare è posta al piano terreno.

All'appartamento si accede dall'interno dell'immobile, ed entrando si accede direttamente ad un salotto con dislivello della quota del pavimento, sulla sua destra troviamo la camera, il bagno e un piccolo locale armadio, mentre sulla sua sinistra è posta Cucina.

L'unità immobiliare risulta **NON CONFORME Catastalmente e Urbanisticamente**, è rifinita con materiali di buon livello e si presenta in un stato di scarsa manutenzione (finestre e portone di accesso che non chiudono perfettamente) e con evidente umidità di risalita..

La pavimentazione dei vani incluso il bagno sono in piastrelle di maiolica con rivestimento verticale per il bagno.

Gli infissi sono con doppi vetri e persiane.

Gli elementi radianti, incluso il bagno, sono in alluminio.

Consistenza

- Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni (come da tabella successivamente allegata):

Stato di Fatto

Unità Abitativa = 62,66 mq.

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IMPIANTI

☐☐ Impianto elettrico sottotraccia, realizzato tramite distribuzione principale in corrugato con cavi multipolari, derivazioni in scatole esterne in metallo/pvc, derivazioni sempre sottotraccia tramite corrugato, quadri prese CEE interbloccate, quadri elettrici in esecuzione esterna con interruttori modulari, i corpi illuminanti sono costituiti in lampadari a soffitto. In Fase di accesso agli atti non è stata riscontrata la documentazione di conformità dell'impianto, pertanto non può affermare che tale impianto è a norma ai sensi della L.n.46/90.

Per quanto concerne l'alimentazione, esiste un contatore posto nella parete adiacente al portone di accesso.

☐☐ Impianto autonomo di Riscaldamento con elementi radianti in acciaio, alimentati a gas metano tramite una caldaia posta in esterno all'appartamento.

In Fase di accesso agli atti non è stata riscontrata la documentazione attestante la conformità dell'impianto e Non è stato consegnato il libretto di manutenzione della caldaia e pertanto non è possibile evidenziare l'effettivo svolgimento delle obbligatorie manutenzioni annuali.

☐☐ Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso pubblica fognatura.

☐☐ L'immobile è collegato alla rete idrica Comunale

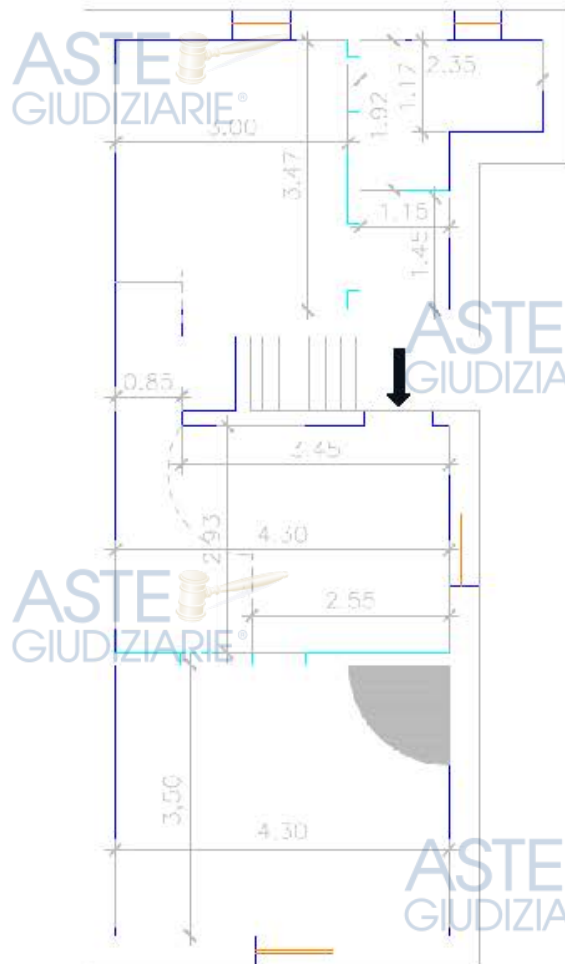
ASTE GIUDIZIARIE® ★ ★ ★

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA



Si precisa che lo 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..



Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

Specifica della Non Conformità Urbanistica e Catastale

Urbanistica: L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1936 (risulta già iscritto al Catasto per tale data) e conseguenzialmente è privo di Permesso a Costruire / Concessione Edilizia e abitabilità.

Dal momento che nella Visura storica vi è riportata una modifica per distribuzione interna, e che questa modifica non sussiste in atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Piombino, è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Livorno la planimetria di primo impianto.

Ebbene, ci sono notevoli differenze con l'attuale planimetria e distribuzione dell'appartamento, ovvero originariamente erano due locali distinti fusi successivamente in unico appartamento e, il bagno originariamente posto in esterno, è stato inserito e accorpato all'appartamento.

La differenza delle quote originarie è il motivo dei dislivelli presenti.

Catastale: Nella camera il bagno è stato ridotto ed è stato realizzato un vano guardaroba prolungando la parete esterna

Si ritiene che le seguenti difformità siano state eseguite nel 1999 a seguito delle modifiche interne

INDIVIDUAZIONE DEL BENE E SUA PROVENIENZA

12

Trattasi di una unità immobiliare posta nella periferia Nord nel Comune di Piombino, precisamente il Località Poggetto, III Strada n°5.

L'unità immobiliare è parte integrante di un immobile suddiviso su più livelli, piano terreno, piano primo e piano secondo. La proprietà dell'unità immobiliare è posta al piano terreno.

La struttura portante è in pietra e mattoni pieni.

Iscritta al N.C.E.U. di Livorno al Foglio 75, Particella 69, Subalterno 601, categoria A/4 Classe 1 (**Edilizia Popolare**), vani tre e mezzo, Rendita Catastale €. 252,00, con superficie catastale di 51,00 mq.

PROVIENENZA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1936 (risulta già iscritto al Catasto per tale data) pertanto, considerando la data di realizzazione e le normative in essere in tal periodo (si ricorda che l'obbligatorietà di richiedere la concessione fu introdotta per la prima volta in Italia dall'art. 31 della [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#); con la legge 6 agosto 1967, n. 765 (*legge Ponte*) l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita), non è possibile reperire il permesso a costruire e l'agibilità/abitabilità.

PROVENIENZA CATASTALE

Trascrizione part. 1405 del 14.03.2008 Atto Not. Lallo del 10.03.2008 rep. 63500/22700 [REDACTED] (coniugato in separazione beni) acquista da [REDACTED]

- Piombino loc. Poggetto III Strada nc. 5 appartamento a pt composto da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala

CU: F. 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5

Si precisa che la corte è parte comune.

A [REDACTED] in data anteriore al ventennio

Trascrizione part. 1458 del 11.02.2002 Atto Not. Lallo del 06.02.2002 rep. 50135/16903 [REDACTED]

Piombino e [REDACTED]

- appartamento in Piombino loc. Poggetto Strada III nc. 5 pt di tre vani e bagno.

CU: F. 75 mapp. 69/601 A4 vani 3,5

Si precisa che la corte è parte comune.

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**POSIZIONE CONDOMINIALE/LOCAZIONE E EVIDENZIAZIONE
CONFINI**

13

Non esiste condominio e l'immobile è occupato dall'esecutato e confina a nord, est e a sud con la corte interna e a Ovest con l'immobile di proprietà di



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

14

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 carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"*⁴.

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, 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

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

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

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 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 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 forzata⁹ 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

⁴ 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

⁵ CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

⁶ I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

⁷ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

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.

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.”¹⁰.

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, il metodo del confronto di mercato¹², quello finanziario¹³ e quello dei costi¹⁴, 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

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

¹² Sales comparison approach;

¹³ Incombe capitalisation approach;

¹⁴ Cost approach;

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 ubicazione 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

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

(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 subiet) 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 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 estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico 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, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca approfondita, attraverso gli operatori del Luogo, per verificare l'esistenza di beni comparabili.

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



VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Occorre esplicitare che l'unità immobiliare, non è conforme catastalmente che urbanisticamente

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di confronto, si sono sentiti gli operatori del luogo, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili ad uso abitativo posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano a seconda dell'immobile, dello stato dei luoghi, posizione/esposizione, del livello di manutenzione, dei dettagli costruttivi, degli impianti tecnologici, livello delle finiture e degli accessori, da 800,00 €/mq. a €/mq. 1.000,00 €/mq

Il tutto riassunto nella seguente tabella:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Mansarde/Soppalchi	80%	

Note:

Dalle percentuali sopra e sotto riportate, occorre detrarre i costi di ristrutturazione/sistemazione che necessitano per essere Urbanisticamente conformi.

Superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Tenuto conto che lo scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, si ritiene, per tale motivazione, che nel caso specifico il lotto unico oggetto dell'esecuzione immobiliare, possa essere attribuita la seguente valutazione.

Data la diversità fra gli immobili in vendita, fatte le dovute comparazioni con i valori di riferimento del mercato immobiliare, considerata la richiesta e la disponibilità di mercato di immobili situati in zona collinare con vista mare e, allo stesso tempo, non distanti dal centro della città, dal livello delle finiture e dalla dotazione impiantistica, si ritiene congruo attribuire il seguente valore di **900,00 € al mq.**

Pertanto, la determinazione del valore di stima è la seguente:

Unità Abitativa = 62,66 mq.

Appartamento PT ; mq. 62,66 x 900,00 €/mq. = 56.394,00 €.

Totale Valore di Stima: 56.394,00 €.

Il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per riportare l'Immobile allo stato legittimo di proprietà, ovvero, la presentazione della pratica a sanatoria, compreso il costo della pratica tecnica può essere stimato forfettariamente in 3.500 € (importo valutato forfettariamente, maggiori o minori somme che si renderanno necessarie non potranno essere imputate allo scrivente).

Totale Lotto 52.894,00 €.

Totale Lotto Cifra Tonda 52.900,00 €.



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.

Nei casi in esame poiché nelle valutazioni degli immobili sono già state considerate tutte le componenti relative alla riduzione che comportano anche a determinare il prezzo base d'asta (ovvero variazione del mercato, mancato guadagno, mancato reddito, quota ammortamento), queste non saranno ulteriormente ripetute, mentre sarà valutato ai fini della riduzione del valore per il prezzo base d'asta soltanto il "rischio assunto" dall'acquirente (rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti)



STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

Lo scrivete, in base al bene oggetto di perizia, ritiene congruo il seguente valore percentuale di rischio: Lotto Unico = **10,00%**

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremmo:

Lotto	Valore di Mercato Stimato €.	Percentuale di Rischio	Prezzo Base d'Asta €.	Rischio Assunto in cifra tonda €.
Unico	52.894,00	10%	47.610,00	5.290,00

Conclusioni Generali

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato del bene da stimare e del suo prezzo a base d'asta è il seguente:

Lotto	Valore di Mercato Stimato in cifra tonda €.	Prezzo Base d'Asta € in cifra tonda
	52.900,00	47.610,00

Con questo si ritiene assolto fedelmente l'incarico assegnato

Piombino li 22/01/2025

Geom. Marco Macchioni

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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