

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

_____ □ _____

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 163/2013

(con riunita la n° 313/2017)

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

AMCO SPA beneficiaria di BANCA MPS SPA + 3

CONTRO

XXXXX, XXXXXe XXXXX

- esperto stimatore: **Geom. FALAI Andrea.**
- Data Decreto di nomina: **09/04/2024**
- Data trasmissione giuramento: **18/04/2024**
- Data udienza ex 569 cpc: **27/02/2025**

ASTE
GIUDIZIARIE®

◇ _____
LOTTO N° 2

Quota di ½ di magazzino al piano terreno e interrato, sito in **Comune di Livorno, Via Fortunato Garzelli n° 28.**



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA beneficiaria di BANCA MPS SPA
Sede	Napoli, Via Santa Brigida n° 39
codice fiscale	05828330638
Avvocato che lo rappresenta	SANTERINI Raffaele
Denominazione creditore 2	EQUITIA CENTRO SPA
Sede	Firenze, Via G. Matteotti n° 16
codice fiscale	03078981200
Avvocato che lo rappresenta	DI TRAGLIA Mario
Denominazione creditore 3	BARTOLI Andrea
sede	Livorno, Via della Posta n° 57
codice fiscale	BRTNDR65R28E625V
Avvocato che lo rappresenta	GUERCIO Marco
Denominazione creditore 4	RICCI Susy
Sede	Livorno, Via Badaloni n° 5
codice fiscale	RCCSSY70R51E625D
Avvocato che lo rappresenta	NERI Bruno

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXX				
codice fiscale	XXXXXX				
Tipo diritto	Comproprietario	Quota	1/2	Debitore	no

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	Nessuno
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXX e XXXXXX				
2025	notaio	CORRIAS Bianca	data	04/09/2002	repertorio	10.531
al	TRASCRIZIONE					
1988	Ufficio	LIVORNO	data	06/09/2002	n. particolare	8.937

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA
CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

- realizzazione del servizio igienico nella porzione posta al piano terreno;
- diverso posizionamento di alcuni setti murari interni;
- vi sono difformità sulla rappresentazione delle aperture (sia esterne che prospettanti nello scannafosso perimetrale).

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									



8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	Si
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Per acquisto del comproprietario	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	--

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Immobile ad uso magazzino sito in Livorno, Via Fortunato Garzelli n° 28, piano terreno ed interrato, composto da un piccolo wc e da sette locali, per una superficie lorda di Mq. 269,51.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 48.685,79
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.600,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Valore di mercato	€ 44.100,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 42.052,19
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.600,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 37.450,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	No
---	----

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che con Decreto del **09/04/2024** (all. n° **01**) veniva nominato Esperto Stimatore per la procedura in oggetto, con revoca del soggetto precedentemente incaricato;

- che in data **18/04/2024** il sottoscritto prestava il Giuramento di rito (all. n° **02**);- che, effettuati gli accertamenti preliminari presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, in data **26/04/2024** richiedeva le copie dei rogiti interessati dalla presente (all. n° **03**);

- che con istanza del **26/04/2024** (all. n° **04**) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Livorno la verifica dell'eventuale presenza di contratti di locazione/comodato interessanti l'immobile in esame;

- che con e-mail del **26/04/2024** (all. n° **05**) il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno la storia della numerazione civica;

- che con istanza del **26/04/2024** (all. n° **06**) il sottoscritto richiedeva al Tribunale di Livorno l'eventuale presenza di procedimenti giudiziari civili in corso per i soggetti di cui alla presente;

- che con istanza del **26/04/2024** (all. n° **07**) il sottoscritto inviava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno;

- che con e-mail del **20/05/2024** (all. n° **08**) il sottoscritto inviava al Custode la prevista cecklist e comunicava di essere in possesso delle pratiche edilizie, tanto da poter programmare la data del sopralluogo;

- che, non giungendo nozione in merito, con e-mail **11/06/2024** (all. n° **09**) lo scrivente richiedeva una data per il sopralluogo;



- che con e-mail del **12/06/2024** (all. n° **10**) il Custode comunicava di essere in contatto con il collega di controparte per ottenere alcune date possibili;

- che con e-mail del **20/06/2024** (all. n° **11**) il Custode comunicava che il collega aveva fornito il numero telefonico dello scrivente al proprio cliente, in maniera da avere un contatto diretto;

- che con e-mail del **28/06/2024** (all. n° **12**), non essendo giunte comunicazioni in merito, precisava di attendere una data per il sopralluogo;

- che con e-mail del **29/06/2024** (all. n° **13**), il Custode comunicava di provvedere ad un sollecito;

- che con e-mail del **02/07/2024** veniva comunicata la data del **09/07/2024** alle ore 09,00, per la quale lo scrivente concordava con e-mail in pari data (all. n° **14**);

- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito, come da relativo verbale (all. n° **15**);

- che in occasione dell'Udienza del **07/11/2024** la S.V. Ill.ma, visto il mancato deposito della presente, disponeva rinvio (all. n° **16**);

- che lo scrivente con nota del **18/11/2024**, con visto agli atti del **19/11/2024**, si scusava per non aver depositato la necessaria istanza di proroga (all. n° **17**);

- che, pertanto lo scrivente proseguiva il proprio operato;

- che la presente è stata redatta seguendo il concetto della due diligence, definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di "Basilea Due";

- che la definizione di "due diligence" riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente: "Documento teso a stabilire

attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la confermata degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale)".

- che il quesito posto, riportato nel verbale di nomina, è il seguente:

QUESITO

A) PROVVEDA *l'esperto esamini gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria.*

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa

che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U.

346/90;

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore od a terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma: (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio); 7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso; l'esperto è tenuto a fornire una copia dell'elaborato alla cancelleria.

11. Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

e) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.;

e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta,

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti, o del condominio ed

a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31.12.1996 n° 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".

- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;*

- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;*

- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventuali copia dei relativi atti.*

- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);*

- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;*

- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.*

- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio".*

RELAZIONE DI STIMA**LOTTO N° 1**

L'immobile in oggetto è sito in **Comune di Livorno, Via Fortunato Garzelli n° 28**, piano terreno e scantinato (interrato).

La zona, periferica, è prettamente a destinazione residenziale senza alcuna caratteristica storica ed artistica, non ben dotata come servizi pubblici e privati, ma con alcuni negozi di vicinato.

Detto immobile è costituito da un fondo ad uso magazzino, con accesso al piano terreno del fabbricato, sviluppantesi poi per la quasi totalità al piano interrato.

POSIZIONE GIURIDICA**Identificazione dei dati catastali e dei confini**

Il concetto della due diligence catastale nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31 Maggio 2010 n° 78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

La verifica della conformità catastale si può eseguire alla presenza di:

- un corretto inserimento in mappa del fabbricato attraverso l'analisi del Tipo mappale;
- planimetrie catastali rilasciate direttamente dall'Agenzia del Territorio;
- elaborato planimetrico di subalternazione con relativo elenco immobile;
- visura storica ventennale.

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **48**, Part. **454**, Sub. **21**, Cat. **C/2**, Cl. **2^**, Mq. **196** (Mq. catastali **241**), R.C. **€ 283,43**, intestato a **XXXXXX** e **XXXXXX**, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, come meglio

visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° 18), e pertanto con intestazione catastale coerente (coerenza soggettiva).

La planimetria catastale relativa dell'appartamento (all. n° 19) non è conforme allo stato di fatto in quanto è stato realizzato un wc nella porzione posta al piano terreno, vi sono alcune modifiche interne per una diversa disposizione dei setti murari e non sono rappresentate le finestre esistenti.

Pertanto non vi è corrispondenza grafica.

Anche se dette modifiche non variano la rendita catastale, onde ottenere la prevista per norma coerenza oggettiva, si necessiterà del deposito di una variazione catastale, con il conseguente esborso per le prestazioni professionali del tecnico incaricato, oltre ad IVA, Cassa di Previdenza, diritti dell'A.d.E. (recentemente tra l'altro aumentati) e spese vive.

Vista la vigente normativa catastale, si dovrà redigere un DO.C.FA. per variazione grafica, tanto da dover ipotizzare circa **€. 600,00** (pur considerando la liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Confini: vano scala, area del resede comune, Via Toscana, altra u.i.u., salvo se altri e più precisi.

Alla presente si allegano l'estratto di mappa (all. n° 20) ed il Geosit (all. n° 21).

Stato giuridico e di possesso dell'immobile

L'immobile staggito è di proprietà di XXXXXX, nato a Livorno il 14/10/1946, C.F. XXXXXX e XXXXXX, nato a Livorno il 17/06/1947, C.F. XXXXXX, per la quota di ½ ciascuno.

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro.

Come rilevabile dall'allegato certificato dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 22), non sono presenti contratti di locazione o di comodato interessanti l'immobile in oggetto.

Non è pervenuta dal Tribunale di Livorno la richiesta certificazione in merito alla presenza di vertenze civili in atti.

Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo l'immobile in esame risultava occupato dai Sigg.ri XXXXXX e XXXXXX, e pertanto da considerarsi non libero nel suo essere, in quanto occupato anche dall'altro comproprietario, non parte debitrice.

Diritto di prelazione

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostativa.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni

Il concetto della due diligence legale e certificati consiste nell'analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile ed in particolar modo si tratta di analizzare:

- la provenienza e la titolarità (rogito notarile, successione, etc.);
- la presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive);
- la presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati);
- lo stato condominiale (debiti ed oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza ed i tipi di tabelle millesimali del regolamento di condominio);
- eventuali controversie in atto;
- la presenza della certificazione energetica;
- la presenza di fonti inquinanti (acustico, elettromagnetico, atmosferico).

Dal che il sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto.

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per un'opportuna verifica di aggiornamento, anche se in atti presente relazione

notarile, alla quale fare comunque pieno riferimento, reiterata per risalire indietro nel tempo per la verifica su ulteriori nominativi, necessaria per la ricerca delle pratiche edilizie, dalle quali è scaturito quanto segue.

Alla presente si allegano le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati (all. n° 23), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI -

Part. 8.937 Ord. 14.586 del 06/09/2002

Atto del notaio CORRIAS Bianca di Livorno del **04/09/2002**, Rep. n° **10.531**, Racc. n° **3.360**, con il quale **XXXX** e **XXXXXX** vendevano a **XXXXXX** e **XXXXXX**, che acquistavano in parti uguali e indivise, la piena proprietà sul seguente bene immobile sito in comune di Livorno, Via Garzelli n° 28 e più precisamente:

- alcuni locali costituenti il piano interrato del fabbricato con annesso un vano al sovrastante piano terreno per l'accesso ai vani sottostanti.

Confini: ragioni condominiali per tutti i lati, proprietà "Compra-vendita di Immobili s.n.c. di ANDREANI Maila e PELUSO Rosaria" o aventi causa, cortili comuni, salvo se altri e più precisi confini.

Quanto sopra risulta censito al catasto dei fabbricati del comune di Livorno come segue: Foglio 48, Particella 454, Sub. 21, Cat. C/2, Classe 2[^], Mq. 196, Rendita Euro 283,43.

XXXXXX e XXXXXX dichiarano di essere divenuti proprietari della quota indivisa di un sesto ciascuno del bene in oggetto in virtù di successione legittima in morte di XXXXXX, dichiarazione di successione registrata a Livorno il 31/01/1986 al n° 67, Vol. n° 612 e ivi trascritta il 31/03/1987 al n° 2.540 Part. e per la residua quota di due sestimi ciascuno in forza di successione legittima in morte di XXXXXX, dichiarazione di successione registrata a Livorno il 22/08/1996 al n° 25, Vol. n° 796 e ivi trascritta il 10/10/1977 al n° 7.181 Part..

(N.d.R.: in detto atto viene specificato che detto immobile non rientra nella

comunione legale dei beni tra XXXXXXe XXXXXX).

Alla presente si allegano la copia di tale atto (all. n° 24).

Part. 7.181 Ord. 11.239 del 10/10/1997

Denuncia di successione n° 25 Vol. 796 del 31/01/1996 per il decesso di XXXXXX, con eredi XXXXXX e XXXX, per la quota di 66.066/200 ciascuno, sull'immobile oggetto della presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 25).

Part. 2.540 Ord. 3.932 del 31/03/1987

Denuncia di successione n° 67 Vol. 612 del 31/01/1986 per il decesso di XXXXXX, con eredi XXXXXX, XXXXXXe XXXXXX per la quota totale di 1/2, sull'immobile oggetto della presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 26).

Part. 4.677 Ord. 6.751 del 07/07/1981

Atto del notaio RICCETTI Andrea di Livorno del 29/06/1981, Rep. n° 35.228, con il quale la "XXXX" vendeva a XXXXXX e XXXXXX, che hanno acquistato in comunione di beni quanto segue: alcuni locali costituenti il piano interrato del fabbricato posto in comune di Livorno, Via Filippo Corridi n° 14/C, con annesso un vano, al sovrastante piano terreno, per l'accesso ai vani sottostanti, al vigente catasto urbano Part. 32.291 ancora intestata al dante causa della venditrice, Foglio 48, Particella 454/21, per Mq. catastali 196, Rendita Lire 1.822, Cat. C/2 di terza.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 27).

Part. 14.039 Ord. 19.871 del 03/11/2022

Pignoramento immobiliare a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** e contro XXXXXX e XXXXXX, limitatamente all'immobile oggetto della presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 30).

NESSUNA

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile

Il concetto della due diligence amministrativa-urbanistica-edilizia-ambientale consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati:

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);
- analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche;
- analisi della documentazione ante 1967;
- verifica delle tavole progettuali;
- incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali.

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto.



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno è scaturito che il fabbricato nel quale è compreso l'immobile in oggetto risulta come nuova costruzione del **1976**, come rilevabile dall'allegato certificato (all. n° **29**).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è scaturito che il fabbricato nel quale è compreso l'immobile in oggetto risulta costruito a seguito di Pratica n° **19.544/1973**, come rilevabile dall'allegata scheda (all. n° **30**).

Detta pratica è stata oggetto di alcune varianti, come rilevabile dalle precipue richieste (all. n° **31**) e dalle varie relazioni tecniche (all. n° **32**), tutte autorizzate (all. n° **33**).

Alla presente si allega la sola tavola grafica inerente l'immobile di cui alla presente (all. n° **34**).

Di tale pratica si allega inoltre il certificato di collaudo (all. n° **35**).

E' stata quindi rilasciata la Licenza Edilizia n° **372** del **24/12/1973** (all. n° **36**).

A seguire è stata rilasciata l'abitabilità n° **43** del **11/08/1977** (all. n° **37**).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condono del Comune di Livorno è scaturito che per l'immobile in oggetto non sono state depositate istanze di concessione in sanatoria.

Dal confronto tra gli elaborati grafici sopra citati e lo stato di fatto è possibile rilevare che sussistono le seguenti difformità:

- 1)** realizzazione del servizio igienico nella porzione posta al piano terreno;
- 2)** diverso posizionamento di alcuni setti murari interni;
- 3)** vi sono difformità sulla rappresentazione delle aperture (sia esterne che prospettanti nello scannafosso perimetrale).

In occasione del sopralluogo effettuato il Sig. XXXXXX ha dichiarato (confr. dichiarazione dell'occupante di cui in seguito) che l'immobile era già nello stato di fatto attuale sino dalla data dell'acquisto (2002).

Per i punti 2 e 3, vista la conformazione dei locali e dell'edificio è possibile ipotizzare che si tratti di modifiche derivanti da una variante di fine lavori non redatta, visto anche che è stata rilasciata l'abitabilità dal Comune, mentre per il punto 1 non è possibile fornire un giudizio in merito, anche se sicuramente detto locale è di vecchia realizzazione (ultraquinquennale).

Una parte di quanto sopra è regolarizzabile ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. n° 380/2001, oggi integrato con il formulato disposto del D.L. n° 69/2024, convertito in Legge n° 105/2024.

Pertanto, a seguito del precipuo disposto, *3: le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni, segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Quindi tale situazione potrebbe essere indicata come nozione nel futuro decreto di trasferimento, allegando il sotto citato elaborato grafico.

Ma per il punti 3 non è possibile fare altro che depositare in Comune una C.I.L.A. tardiva per opere già eseguite, tanto che anche le altre modifiche possono essere comprese nella stessa, dato che l'oblazione da versare non cambia.

Infatti di dovrà corrispondere **€. 1.750,00** per oblazione, a cui aggiungere le competenze del professionista incaricato, IVA, Cassa di Previdenza, spese e diritti.

E' ipotizzabile quindi, considerando anche la liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali ed il costo di costruzione/oneri che il Comune potrà richiedere, un costo medio di **€. 4.000,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Le incongruenze di cui sopra sono state riportate infatti nell'allegato e precipuo elaborato grafico (all. n° **38**).

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità, che andrà eventualmente approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene (visto anche il Decreto "Salva Casa" attualmente in itinere).

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

La verifica edilizia dei beni oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte,

rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro.

Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'occupante (di cui in seguito), non vi sono arretrati sulle quote condominiali.

Non è possibile indicare la quota di spettanza dell'immobile ed i relativi millesimi, nonchè se siano state deliberate spese condominiali straordinarie.

Per un eventuale arretrato che si presentasse al momento dell'emissione del decreto di trasferimento e qualora siano nel frattempo state deliberate delle spese per lavori straordinari (oggi non indicate e non prevedibili), si dovrà tenere di conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV).

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati:

Vi è una comproprietà di un non debitore, ma non è possibile un frazionamento, sia per le caratteristiche proprie dell'immobile (si dovrebbero creare parti comuni, una porzione sarebbe priva di servizio igienico, etc.) che per le gravose spese tecniche e per oneri comunali da sostenersi per lo stesso,

che renderebbero antieconomico il tutto, senza contare anche un eventuale deprezzamento del complesso in generale.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un fondo ad uso magazzino sito in **Comune di Livorno, Via Fortunato Garzelli n° 28**, piano terreno (piccola porzione) e interrato, come meglio visibile negli allegati foto aerea (all. n° **39**) ed aerofotogrammetria (all. n° **40**).

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è inserito in una zona a prevalente edilizia residenziale, ben collegata con le principali direttrici viarie.

La zona è fornita di poche attività commerciali e servizi primari, ma collegata alla Variante Aurelia con breve percorso.

L'edificio nel quale è compreso l'immobile in oggetto si sviluppa complessivamente per quattro piani fuori terra.

Lo stesso si presenta con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, gronde incassate, pluviali in rame e facciate ad intonaco civile tinte.

Il tutto è in normale stato di manutenzione.

Si accede all'immobile mediante una saracinesca metallica ed una rampa in pendenza, dal resede condominiale, che si dipartono dal piano terreno, nonché dal vano scala del fabbricato.

Detto immobile è composto da un piccolo wc e da sette locali, pavimentati in cemento, con una piccola porzione in gres 33x33.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in ceramica 20x20, è completo dei necessari sanitari in vitreo china, con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, in non buone condizioni; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, ma staccato.

Gli infissi esterni sono in legno ed in metallo.

Sono presenti impianto elettrico ed idrico.

Le pareti sono solo in parte intonacate e si presentano in non buone condizioni, per la forte presenza di umidità in tutti i locali.

In molti punti dei pavimenti è presente acqua, per la quale il Sig. XXXXXX ha precisato provenire dallo scannafosso perimetrale.

Il tutto è quindi in scadenti condizioni di manutenzione.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **41**) ed elaborato grafico (all. n° **42**), ha una superficie lorda (SEL) di **Mq. 269,51.**

Non è stata rinvenuta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile in oggetto è da considerarsi non libero nel suo essere, in quanto occupato anche da un comproprietario non esecutato.

In occasione del sopralluogo effettuato il Sig. XXXXXX ha indicato che il locale era già nello stato di fatto attuale sino dalla data dell'acquisto e di essere in regola con il pagamento delle quote condominiali, come rilevabile della precipua dichiarazione (all. n° **43**).

Non è possibile indicare se il nominativo di cui alla presente sia interessato da procedure civili pendenti, in quanto alla specifica e prevista richiesta inviata al Tribunale di Livorno non è stata data risposta.

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..

Stima del bene

Come previsto lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato " e del " valore di base d'asta" dei beni in esame, però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

“ 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... ” (**I. Micheli** - " **Corso di Estimo** " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: “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".

E' quindi lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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 obbiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener



conto:

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;
- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;
- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;
- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);
- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto

stimatore;

- nelle differenze indotte sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);
- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori su indicati, visto anche che previsto per prassi.

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare anche che nelle stime immobiliari spesso esperti stimatori diversi possono attribuire al medesimo immobile valori differenti, in dipendenza di apprezzamento e/o valutazione delle caratteristiche dissimili.

Tutti i valori attribuiti possono considerarsi validi, per il concetto di **"tolleranza estimale"**, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli** - **"Rivista del Consulente Tecnico"** - Maggioli Editore - n° 3/95; **G. Ribaudo** - **"Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima"** - Rivista Genio Rurale - n° 10/67; **Famularo** - **"Lezioni di estimo civile e rurale"** - Pag. 45 -Edizioni Italiane - Roma - 1945- etc.), purchè rientranti in un certo range (di solito 5-10%).

Valore di mercato

Prima di determinare poi, come richiesto dal quesito, il valore dell'immobile

in esame, si devono esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ indicano il "principio dello scopo", che in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

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 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 costrizione²".

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal " Codice delle Valutazioni Immobiliari³".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie"⁴ che riprende la circolare n° **263/2006** sezione **IV** punto 1 della Banca d'Italia relativa all'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 costrizione"**.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi del valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore in liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e ce perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli **I.V.S.** sono tre, il metodo del confronto di mercato⁶, quello finanziario⁷ e quello dei costi⁸, 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 dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente.

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 sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di

mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

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.

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

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

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

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

Ed inoltre, nel **"MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI – M.O.S.I."** (confr. Pag. 47), edito dall'Agenzia del Territorio, la stessa vuole sottolineare che i valori dell'O.M.I. 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.

Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Si deve poi precisare, in linea generale, che le variazioni di prezzo dipendono dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del

livello dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (*recovery, improving market*) con aumento dei prezzi.

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, acuita dall'emergenza Covid, specialmente per il segmento di mercato residenziale, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi degli stessi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, visto anche il calo delle transazioni avvenuto nel semestre precedente (come da indicazioni dell'A.d.E.).

Il tutto come desumibile dalle specifiche pubblicazioni del settore (Agenzia delle Entrate-Statistiche, Nomisma, quotidiani locali, etc.).

L'appetibilità, per la tipologia in esame, può essere considerata buona, visto che nella zona non vi sono immobili simili da porre sul mercato immobiliare, pur considerando la contrazione della facilità con cui vengono elargiti i mutui bancari (come noto dalle pubblicazioni del settore).

Per poter determinare il valore dell'immobile in esame lo scrivente ha dovuto ricercare i necessari elementi comparabili, effettuando specifico accertamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, onde verificare se nel breve periodo fossero presenti atti di vendita interessanti immobili nella zona in cui è ubicato quello in esame, il medesimo foglio di mappa catastale e di tipologia simile, estendendo anche la ricerca in quelli immediatamente confinanti.

Tale accertamento è stato però negativo, come rilevabile dall'ispezione

effettuata (all. n° 44).

Lo scrivente ha allora effettuato una ricerca sui siti di agenzie immobiliari, onde verificare se sussistessero pubblicità immobiliari di vendite di beni simili (i cosiddetti *asking price*), ampliando di molto la zona di ricerca, ma senza alcun esito, come rilevabile dall'allegata stampa (all. n° 45).

Pertanto, non essendo stati rinvenuti elementi comparabili, lo scrivente è dovuto ricorrere al metodo finanziario, determinando un canone locativo dell'immobile.

Da una ricerca su vari siti internet di pubblicità immobiliari è scaturito che, pur ampliando di molto la zona, è emerso che non vi sono offerte locative di magazzini simili, se non un singolo capannone, che non può essere ovviamente utilizzata (all. n° 46).

Non è stato possibile individuare un dato locativo neanche tramite l'O.M.I. (che per gli affitti è usufruibile, dato che basato sui contratti depositati all'A.d.E.), in quanto per la zona interessata dall'accertamento (all. n° 47) e per quelle immediatamente limitrofe i magazzini non sono oggetto di individuazione.

Non è stato possibile ottenere neanche dei dati dal sito di Requot.

Unici dati sono stati rinvenuti dal sito del Borsino Immobiliare (all.n° 48), sia per la vendita che per la locazione.

Non potendo utilizzare (come già sopra detto) quelli per la vendita, si è potuto osservare quelli per la locazione.

Detto sito permette di effettuare un calcolo locativo, fornendo tutte le necessarie informazioni, che il sottoscritto ha utilizzato, ottenendo un valore locativo, da un minimo ad un massimo (all. n° 49).

Prudenzialmente lo scrivente ha ritenuto di assumere quello minimo previsto, di €/mese 357,00, che però non apprezza pienamente le condizioni dell'immobile in oggetto, tanto che lo scrivente ha ritenuto di doverlo ridurre del 15%, utilizzando detto importo ridotto di **€/mese 303,45**.

Pertanto, lo scrivente ha effettuato una stima utilizzando il procedimento a *capitalizzazione finanziaria*, attraverso la differenza tra redditi e costi di esercizio, dal momento iniziale (nel nostro caso il momento della stima) a quello della rivendita finale (reversion) dopo un determinato periodo di disponibilità¹, quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (capital gain).

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante quattro punti:

C.1.1. Ricerca del saggio di capitalizzazione immobiliare;

C.1.2. Ricerca del reddito dell'immobile da valutare;

C.1.3. Flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive

nel periodo di disponibilità, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, che è pari al saggio di capitalizzazione, tenendo conto delle variazioni nel periodo del mercato immobiliare, dei redditi e dei costi;

C.1.4. Determinazione del valore attuale dell'immobile.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che saranno precisate di volta in volta.

Nel merito:

C.1.1. Saggio di capitalizzazione e di sconto

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato sulla base del rapporto tra reddito (ordinario e quindi ricavabile dal mercato e non quello in essere) e valore di un immobile in maniera indiretta attraverso metodi additivi e il Band of Investment nelle sua sola componente finanziaria; più precisamente si è

¹ il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare (Linee Guida ABI punto N.2.5.3.)

proceduto per il metodo additivo ricorrendo alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (debtcoverage ratio - DCR) derivata dal campo delle stime cauzionali (invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito), mentre per il metodo indiretto attraverso la componente finanziaria del M&E.C. (Mortgage and Equity Components) del B.ofl. sulla base delle espressioni indicate nelle schede allegate, dove sono specificati tutti i dati acquisiti e necessari al fine del calcolo.

La media dei risultati ottenuti ha portato alla determinazione di un saggio lordo del 5,33%.

Si indicano le fonti dei dati:

- O.M.I. per zone limitrofe;
- Borsino Immobiliare;
- Eurirs (all. n° **50**);
- Euribor (all. n° **51**);
- Rendistato (all. n° **52**);
- ISTAT (all. n° **53**);
- Tasso mutuo (all. n° **54**).

C.1.2. Reddito dell'immobile

Per l'immobile non è presente un canone, tanto che è stato utilizzato quello come sopra determinato (ricordando che l'immobile non potrà essere considerato libero, in quanto occupato anche dall'altro comproprietario, non debitore), che verrà verificato per individuare la presenza di un plus/minus,

che porterà ad un maggior/minor valore come riportato nella tabella di valutazione allegata.

C.1.3. Flusso di cassa Redditi/Costi R-C dell'immobile

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale n di 12 anni² ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

Dal canone di affitto lordo già valutato, è stato determinato il canone di affitto netto su base annua, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario.

Quest'ultimi sono stati stimati in percentuale sul canone annuale di affitto ed in tali costi rientrano quelli relativi all'ammortamento del fabbricato, alla manutenzione, all'assicurazione, all'amministrazione, alle imposte e all'inesigibilità di alcune somme, come indicato nella tabella "Bilancio immobiliare annuo" del foglio denominato "tabelle per capitalizzazione finanziaria" (ved. allegato), pari al 32%.

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato del 1,00% (in previsione di un modesto incremento dell'indice F.O.I. che rileva l'ISTAT, nel periodo temporale previsto), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 3,00% (considerando che l'inflazione effettiva è maggiore di quella ricavata dalle indagini statistiche).

Le poste nette (redditi - costi) sono state quindi anticipate al momento della stima mediante un saggio di sconto (fissato pari al saggio di capitalizzazione) determinato sulla base della yield and change formulas che si applica quando si prevede che un immobile sia soggetto a fenomeni di rivalutazione o

²Pari alla durata del contratto di locazione per le destinazioni in atto 12=come solitamente svolto quale durata ritenuta sufficiente del godimento dei frutti dell'immobile.

svalutazione nel tempo per tenere conto della rivendita finale. In definitiva il saggio di capitalizzazione finanziaria (z o più correttamente chiamato ly) è stato determinato sulla base della seguente formula:

$$z = i + \Delta$$

dove

i = saggio di capitalizzazione immobiliare stimato (lo netto)

Δ = saggio derivante dall'iterazione tra i saggi di rivalutazione dei redditi e costi (visti in precedenza) e quello di previsione di valutazione/svalutazione del mercato immobiliare (fissato nel caso nello 0,50%) a causa del perdurare della fase recessiva del mercato immobiliare ed in vista di una ripresa più contenuta per le destinazioni produttive).

Andando ad agire quindi sui tre saggi di variazione, si ottiene il saggio di capitalizzazione finanziaria del 4,111% che sarà pari al saggio di attualizzazione del flusso di cassa.

C.1.4. Valore attuale dell'immobile

La determinazione del valore attuale del bene (V) è data dall'applicazione della formula che segue.

$$V = \frac{R - C}{1 - \left(\frac{1+d}{1+z}\right)^n}$$

dove

$R-C$: è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;

d : saggio di mercato immobiliare;

z : saggio di capitalizzazione finanziaria (ly);

n: periodo di disponibilità fissato in 12 anni.

Il risultato è il valore di mercato dell'immobile considerato non libero, pari a
€. 108.190,63, arrotondabile ad **€. 108.200,00**.

Il tutto come da tabella allegata (all. n° 55).

Trattandosi di una vendita di una quota e non dell'intero, si deve applicare
una detrazione, in quanto di più difficile immissione sul mercato immobiliare,
valutabile prudenzialmente nel **10%**, e pertanto il valore sarà di:

€. 108.190,63 x 0,9 = **€. 97.371,57**

Ed il valore della quota di $\frac{1}{2}$ sarà pertanto pari ad **€. 48.685,79**.

Nel determinare il tutto il sottoscritto ha anche tenuto conto delle
caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame,
nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento,
stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e quindi da
considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione
dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27
giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2015
n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale
indicativamente di Mq. 269,51 circa, determina un valore (al libero) di **€.**
484,29 circa al metro quadro.

**Detrazione per la determinazione dei costi per le regolarizzazioni catastali
ed edilizie**

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente
e catastalmente, ma nello stesso sono state riscontrate le difformità sopra
indicate.

Saranno quindi da detrarre dal valore dell'immobile i seguenti costi:



- aggiornamento catastale: €. 600,00;

- sanatoria: €. 4.000,00.

Detrazione per oneri condominiali

Nessuna.

Dai due paragrafi sopra citati deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni sarà di:

€. 48.685,79 - €. (600,00+4.000,00) = **€. 44.085,79**

Arrotondabile ad **€. 44.100,00**.

Stima del valore base d'asta

Per le considerazioni generali sopra esposte, che lo scrivente ritiene di non dover ripetere, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti, che agiscono con finalità proprie.

Infatti il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"*.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", lo scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per il bene oggetto di studio non è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta, sia con metodo M.C.A. che con metodo finanziario, come meglio visibile nella sottostante schermata del sito.

E' possibile però determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'Art. 568 C.P.C..

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Si può inoltre assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nonché la quota ammortamento annua per mancata manutenzione, il mancato reddito per locazione immobile, il mancato guadagno annuo da investimento alternativo ed il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Queste condizioni andranno tramutate in una percentuale che andrà ad abbattere il valore di mercato determinato dallo scrivente.

Per l'incidenza area ed i saggi R1 e R2 confrontare l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, dall'allegata tabella (all. n° 56), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,6253%**.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame sarà di:

€ 42.052,19 - €. (600,00+4.000,00) = **€ 37.452,19**

Arrotondabile ad **€ 37.450,00**.

Conclusioni

Nella determinazione del valore di cui sopra lo scrivente ha considerato le caratteristiche dell'immobile in esame, nonché le sue peculiarità ed i comodi che lo stesso offre.

Data la particolare congiuntura del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene doveroso precisare che il valore di cui sopra è da intendersi valido per il breve-medio termine.

I beni oggetto della presente non rientrano nella casistica richiamata dall'Art. 9 del D.Lgs. n° 122 del 20/06/05.

Non sono presenti circostanze ostative all'emissione dell'Ordinanza di Vendita.

La copia della presente, come previsto per normativa, è stata inviata agli interessati con e-mail pec del **24/02/2025** (all. n° **57**).

Il presente incarico si ritiene assolto ed espletato dallo scrivente in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La presente è stata redatta inoltre seguendo i concetti di due diligenze previsti dall'ABI, da Basilea2 e dagli standard qualitativi del C.N.G.e G.L..

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si depositano in busta separata la documentazione non allegata alla presente e gli appunti del sottoscritto prodotti in corso di incarico, nonché una copia di cortesia della perizia, previo inserimento della presente e di tutti gli allegati nella Cancelleria Telematica.

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.

L'Esperto
(Geom. Andrea FALAI)



Livorno, li 24 Febbraio 2025

Allegati:

- n° **01** Decreto di nomina Geom. BALDI;
- n° **02** verbale di Giuramento;
- n° **03** richiesta copie atti;
- n° **04** richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° **05** richiesta Ufficio Toponomastica;
- n° **06** richiesta Tribunale di Livorno;
- n° **07** istanza di accesso agli atti;
- n° **08** invio checklist;
- n° **09** e-mail del 11/06/24;
- n° **10** e-mail del 12/06/24;
- n° **11** e-mail del 20/06/24;
- n° **12** e-mail del 28/06/24;
- n° **13** e-mail del 29/06/24;
- n° **14** e-mail del 22/07/24;
- n° **15** verbale di sopralluogo;
- n° **16** verbale di Udienza;
- n° **17** istanza del 18/11/24;
- n° **18** visura catastale;
- n° **19** planimetria catastale;
- n° **20** estratto di mappa;
- n° **21** Geosit;



- n° 22 certificato Agenzia delle Entrate;
- n° 23 stampa ispezione;
- n° 24 atto del 04/09/2022;
- n° 25 nota di trascrizione;
- n° 26 nota di trascrizione;
- n° 27 nota di trascrizione;
- n° 28 pignoramento;
- n° 29 certificato Ufficio Toponomastica;

- n° 30 scheda pratica edilizia;
- n° 31 richiesta varianti;
- n° 32 relazione tecnica;
- n° 33 autorizzazioni varianti;
- n° 34 elaborati grafici;
- n° 35 certificato di collaudo;
- n° 36 Licenza Edilizia;
- n° 37 abitabilità;

- n° 38 elaborato grafico diffomità;
- n° 39 foto aerea;
- n° 40 aerofotogrammetria;
- n° 41 rilievo fotografico;
- n° 42 elaborato grafico;
- n° 43 dichiarazione dell'occupante;
- n° 44 ispezione per comparabili;
- n° 45 stampa ricerca comparabili;
- n° 46 stampa pubblicità immobiliari;
- n° 47 O.M.I.;
- n° 48 Borsino Immobiliare;
- n° 49 calcolo valore locativo;
- n° 50 Eurirs;



- n° 51 Euribor;
- n° 52 Rendistato;
- n° 53 ISTAT;
- n° 54 tasso mutuo;
- n° 55 tabella capitalizzazione;
- n° 56 tabella deprezzamento;
- n° 57 invio perizia.

NOTE A PIE' DI PAGINA

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 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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

5 IVS 2007 – S.2.

6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach.

