

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

XXXXX, XXXXX e 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° 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al piano secondo con
annesso locale ad uso cantina al piano terreno, sito in **Comune di Livorno,**

Via Toscana n° 52.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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	EQUITALIA CENTRO SPA
Sede	Firenze, Via G. Matteotti n° 16
codice fiscale	03078981200
Avvocato che lo rappresenta	DI TRAGLIA Mario
Denominazione creditore 3	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] n° 57
codice fiscale	BRTNDR65R28E625V
Avvocato che lo rappresenta	GUERCIO Marco
Denominazione creditore 4	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] Badaloni n° 5
codice fiscale	RCCSSY70R51E625D
Avvocato che lo rappresenta	NERI Bruno

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	Nessuno			
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

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	XXXXX e XXXXX				
2025	notaio	Maria Rosaria D'URSO	data	13/05/1988	repertorio	16.176
al	TRASCRIZIONE					
1988	Ufficio	LIVORNO	data	20/10/1988	n. particolare	7.354

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

- ampliamento del servizio igienico, usufruendo di una parte della veranda;
- sono rappresentati spessori diversi su alcuni setti murari;
- nella cantina è rappresentato non setto murario che nella realtà non è presente e sono indicate due finestre mentre invece ve ne è solo una.

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	NO
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo		Scegliere un elemento.	
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

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Livorno, Via Toscana n° 52, Int. 4, piano secondo (come da catastale), posto alla sinistra salendole scale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, servizio igienico, due camere e due terrazzi verandati, nonché di locale cantina al piano terreno.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 157937,05
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.450,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Valore di mercato	€ 153.500,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 136.512,75
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.450,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 132.100,00

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 istanza del **02/05/2024** (all. n° **08**) il sottoscritto inviava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Condono Privata del Comune di Livorno;

- che con e-mail del **20/05/2024** (all. n° **09**) 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° **10**) lo scrivente richiedeva una data per il sopralluogo;

- che con e-mail del **12/06/2024** (all. n° **11**) 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° **12**) 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° **13**), non essendo giunte comunicazioni in merito, precisava di attendere una data per il sopralluogo;

- che con e-mail del **29/06/2024** (all. n° **14**), 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° **15**);

- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito, come da relativo verbale (all. n° **16**);

- che in occasione dell'Udienza del **07/11/2024** la S.V. Ill.ma, visto il mancato deposito della presente, disponeva rinvio (all. n° **17**);

- 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° **18**);

- 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 Toscana n° 52**, piano secondo e terreno.

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

Detto immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano secondo, con annesso locale ad uso cantina al piano terreno, compreso in un fabbricato di quattro piani fuori terra.

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 **32**, Part. **661**, Sub. **27** (originaria Part. 334, Sub. 27, per modifica allineamento mappe), Cat. **A/3**, Cl. **3^**, Vani **5,5** (Mq. catastali **103**), R.C. **€ 355,06**, intestato a **XXXXX e XXXXX**, coniugi indicati in regime di comunione legale dei beni, come meglio

visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° 19), e pertanto con intestazione catastale coerente (coerenza soggettiva).

La planimetria catastale relativa dell'appartamento (all. n° 20) non è conforme allo stato di fatto in quanto è stato effettuato un ampliamento del servizio igienico, usufruendo di una parte della veranda, sono rappresentati spessori diversi su alcuni setti murari, nella cantina è rappresentato un setto murario che nella realtà non è presente e sono indicate due finestre mentre invece ve ne è solo una.

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 e frazionamento, dovendosi costituire una ulteriore unità immobiliare catastale per la cantina, con il relativo classamento in Categoria C2, completo di elaborato planimetrico, tanto da dover ipotizzare circa €. **800,00** (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 inoltre l'elaborato planimetrico (all. n° 21), l'estratto di mappa (all. n° 22) ed il Geosit (all. n° 23).

Stato giuridico e di possesso dell'immobile

L'immobile staggito è di proprietà di XXXXX, nata a Livorno i [REDACTED] C.F. XXXXX e XXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte del futuro acquirente.

Come rilevabile dall'allegato certificato dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 24), 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.rrri XXXXX e XXXXX, e pertanto da considerarsi libero.

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° **31**), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI -

Part. 7.354 Ord. 12.213 del 20/10/1988

Scrittura privata autenticata dal notaio Maria Rosaria D'URSO di Livorno in data **13/10/1988**, Rep. n° **16.176**, Racc. n° **2.859**, con la quale l'**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI LIVORNO** vendeva a **XXXXX** e **XXXXX**, coniugi in regime di comunione legale dei beni (al posto di **XXXXX**, assegnatario con promessa di vendita, deceduto in data 08/02/1967 (denuncia di successione registrata a Livorno il 09/10/1984 al n° 88, Vol. 595), lasciando eredi **XXXXX**, **XXXXX**, **XXXXXe XXXXX**, e che con atto autenticato dal notaio Maria Rosaria D'URSO in data 27/03/1985, Rep. n° 16.636, registrato a Livorno il 11/04/1985 al n° 1.453, **XXXXX**, **XXXXX**. **XXXXX** hanno ceduto a **XXXXX** tutti i diritti di credito loro spettanti nei confronti dell'I.A.C.P., e pertanto avente diritto all'assegnazione), il seguente bene immobile:

- alloggio facente parte del fabbricato sito in Livorno Via Toscana n° 52 piano primo (per il Catasto piano secondo numero interno 4 composto di tre vani, cucina e accessori con annessa cantina, oltre la proprietà pro quota delle cose individuate come per legge, censito al Foglio 32 particella 334 subalterno 27 categoria A/3 classe 3 vani 5,5, rendita lire 1232.

Quanto venduto è meglio visibile nell'allegata planimetria.

Provenienza I.A.C.P. oltre il ventennio.

Alla presente si allegano la copia di tale atto (all. n° 26) e la relativa nota di trascrizione (all. n° 27).

Part. 5.048 Ord. 7.619 del 30/09/1985

Denuncia di successione di XXXXX, n° 88, Vol. 595 del 09/10/1984, con eredi XXXXX, XXXXX, XXXXXe XXXXX, sulla quota versata in conto ammortamento del prezzo di cessione dell'alloggio sito in Via Toscana n° 52, come da contratto di locazione con promessa di futura vendita stipulato il 12/11/1959 registrato il 30/11/1959 al n° 7082.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 28).

Part. 7.701 Ord. 11.942 del 21/12/1968

Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario di XXXXX, da parte di XXXXX, tutrice dei minori XXXXXe XXXXX.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 29).

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

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

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

- ISCRIZIONI -

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 ripristino 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 **1959**, come rilevabile dall'allegato certificato (all. n° **31**).

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° **40.053/1957**, ed approvato con Delibera n° **40.054** del **13/06/1957**, come rilevabile dall'allegata scheda (all. n° **32**).

Di tale pratica si allegano:

- relazione tecnica (all. n° **33**);

- autorizzazione Prefettura per l'uso delle strutture in cemento armato (all. n° **34**);

- elaborati grafici (all. n° **35**).

A seguire è stata rilasciata l'abitabilità n° **211** del **17/12/1959** (all. n° **36**).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condono del Comune di Livorno è scaturito che per l'immobile in oggetto, per la realizzazione delle due verande, è stata depositata una istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85, Prot. n° **22.291** del **19/06/1987**, Mod. 47/85 A n° **0508743502**, con il conseguente pagamento dell'oblazione di £. 112.000 (all. n° **37**).

Di tale pratica si allegano:

- atto notorio (all. n° **38**);

- rilievo fotografico (all. n° **39**);

- elaborati grafici (all. n° **40**).

Dato che l'abuso è stato dichiarato nel 1966, si è formalizzato il silenzio-assenso, come da comunicazione rinvenuta nella pratica (all. n° **41**).

Detta comunicazione non è stata però firmata dal Dirigente dell'Ufficio, tanto che non è mai stata inviata.

Oggi l'Ufficio, per normativa interna, non rilascia più tale tipo di certificazione, ma solamente una concessione in sanatoria.

Pertanto, onde definire il tutto, il futuro aggiudicatario, onde completare l'iter della pratica, una volta ottenuto il decreto di trasferimento, dovrà depositare al Comune istanza di definizione, richiedendo la volturazione a suo nome ed il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Nel momento del rilascio dovranno essere corrisposti **€ 150,00** per diritti comunali, dei quali lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

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

- 1) ampliamento del servizio igienico, usufruendo di una parte della veranda;
- 2) sono rappresentati spessori diversi su alcuni setti murari;
- 3) nella cantina è rappresentato non setto murario che nella realtà non è presente e sono indicate due finestre mentre invece ve ne è solo una.

Per quanto riguarda il punto 1) il Sig. XXXXX ha dichiarato (confr. dichiarazione dell'occupante di cui in seguito) di aver effettuato detto intervento negli anni 1994-1995.

Per quanto riguarda il punto 2) invece ha dichiarato che la cantina era già nello stato di fatto attuale sino dalla data dell'acquisto (1988).

Per i punti 2) e 3) si tratta molto probabilmente di modifiche derivanti da una variante grafica di fine lavori non redatta, visto anche che è stata rilasciata l'abitabilità dal Comune, regolarizzabili 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 punto 1) 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 inserite nella stessa, tanto 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, un costo medio di **€. 3.500,00**, 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° **42**).

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 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 e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'occupante (di cui in seguito), il fabbricato non è dotato di Amministratore e non vi sono arretrati sulle quote condominiali.

Non è possibile indicare pertanto 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 eseguiti:

Non pertinente.

Comunque l'immobile staggito **NON** riunisce le caratteristiche edilizie ed igienico-sanitarie per poter essere frazionato in alcuna maniera.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Livorno, Via Toscana n° 52**, Int. **4**, piano secondo (come da catastale), con annesso un locale ad uso cantina al piano terreno, come meglio visibile negli allegati foto aerea (all. n° **43**) ed aerofotogrammetria (all. n° **44**).

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 numerose attività commerciali e servizi primari, collegata alla Variante Aurelia.

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

Lo stesso si presenta con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde con manto in laterizio, pluviali e gronde in pvc e facciate ad intonaco civile tinteggiato, con porzione al piano terreno in mattoni faccia vista.

Il tutto è in normale stato di manutenzione.

Il portone di accesso è in alluminio anodizzato, tramite il quale si accede all'androne, pavimentato in ceramica 30x30.

Il vano scala si presenta con gradini in marmo, con ringhiera metallica; i ballatoi sono pavimentati in ceramica 30x30.

L'appartamento in oggetto, posto alla sinistra salendole scale, è composto ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, servizio igienico, due camere e due terrazzi verandati.

I pavimenti sono in gres 33x33, con battiscopa in gres.

La cucina è pavimentata in gres 33x33, con rivestimento in tozzetti in ceramica 10x10.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in ceramica 15x15, è completo dei necessari sanitari in vitreous china della "Dolomite", con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante.

Le verande sono pavimentate in gres 33x33, con parapetti in muratura e serramento in alluminio anodizzato.

Le pareti dell'appartamento sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ed in buono stato di conservazione.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non blindato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in pvc (con vetrocamera), con avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a metano, con produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio.

Le tubazioni e gli impianti sono posti sottotraccia.

Il tutto è in normali condizioni di manutenzione.

Di pertinenza una cantina al piano terreno, pavimentata in gres 33x33, con infisso in legno e dotata di impianto elettrico.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 45) ed elaborato grafico (all. n° 46), ha le seguenti dimensioni lorde (SEL):

- appartamento	Mq.	84,58
- terrazzi verandati	Mq.	10,79
- cantina	Mq.	19,17

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

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero nel suo essere.

In occasione del sopralluogo effettuato il Sig. XXXXX ha indicato la realizzazione dell'ampliamento del servizio igienico negli anni 1994-1995, che la cantina era nello stato attuale e di essere in regola con il pagamento delle quote condominiali, come rilevabile della precipua dichiarazione (all. n° 47).

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 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 obiettivamente 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. Ribaud** – **"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 Immobiliari"³.

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 in oggetto, 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 tale tipologia è quindi però abbastanza buona, visti i comodi che l'immobile e la zona offrono, 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.

Da tale accertamento è scaturito che, nel periodo dal 01/01/2024 ad oggi, vi sono stati vari atti di vendita in detto foglio di mappa, come rilevabile dall'ispezione effettuata (all. n° 48), che sono stati esaminati per estrapolarne i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Per ovvi motivi di privacy, come anche indicato nel quesito, i rogiti utilizzati saranno indicati, ma senza allegazione diretta, con produzione nella busta della documentazione prodotta.

Dai rogiti reperiti lo scrivente ha estrapolato a campione quelli riguardanti

immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare e, dopo opportuna elaborazione, scartando quei comparabili rinvenuti non consoni, sono stati estrapolati quelli più idonei che, nel dettaglio, sono i seguenti:

COMPARABILE A

Atto del notaio Gianluca GROSSO del 29/01/2025, Rep. n° 8.935, Racc. n° 7.120, riguardante appartamento in Via Anna Frank n° 9, piano primo, con un servizio igienico, in buono stato di conservazione (di questo lo scrivente ne ha avuto visione diretta, in quanto nel pregresso visionato per redigere la perizia di stima per il mutuo richiesto), della superficie di Mq. 64,21, oltre a Mq. 3,46 di terrazzo, Mq. 6,50 di veranda e Mq. 4,72 di cantina, venduto al prezzo di €. 127.000,00.

COMPARABILE B

Atto del notaio Gloria BRUGNOLI del 23/01/2025, Rep. n° 9.847, Racc. n° 7.292, riguardante appartamento in Via Piemonte n° 23, piano secondo, con un servizio igienico, in normale stato di conservazione, della superficie di Mq. 85,45, oltre a Mq. 4,83 di terrazzo, Mq. 4,48 di veranda e Mq. 14,12 di cantina, venduto al prezzo di €. 143.000,01.

Per la determinazione del valore del bene è stato quindi utilizzato il già citato procedimento M.C.A., per il quale sono stati determinati i prezzi marginali degli elementi costitutivi degli immobili esaminati, ottenendo, dopo la relativa elaborazione, il valore del nostro soggetto.

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso precisare quanto segue:

- **data:** il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; si è utilizzata la data di riferimento dell'atto di vendita, confrontato con la data della presente stima.
- **incremento annuo:** l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base delle percentuali indicate nel Focus

dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 49); nel caso in oggetto, vista la fascia O.M.I., è stato adottato un saggio del **-0,4%**.

- **stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato manutenzione dei comparabili lo scrivente, come già detto, ha effettuato i necessari accertamenti; detto prezzo marginale è stato attribuito in **€. 180,00** ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella); è stato considerato anche lo stato di manutenzione dei fabbricati in generale.

- **livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Considerati i livelli dei piani e che nessun fabbricato è dotato di ascensore per giungere direttamente al piano, è stato attribuito un coefficiente di **1,0%**.

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, con valore medio di mercato, indicato in **€. 8.000,00**.

- **superfici:** le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegate ai rogiti, opportunamente scalate con autocad, mentre per

l'immobile oggetto di stima è stata calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile **1**, come individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

- **presenza di accessori**: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso di determinati accessori (verande, terrazzi, ripostigli esterni, posti auto, cantine, giardini, etc.); il prezzo marginale si esprime come percentuale di ragguaglio delle superfici; per i relativi coefficienti lo scrivente ha utilizzato le indicazioni contenute negli Standard, adeguandoli con quelli praticati in zona ove occorrente.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nelle tabelle del calcolo con MCA allegate alla presente (all. n° **50**) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Nella stessa è indicato il valore di mercato dell'immobile in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, e pari ad **€. 157.937,08**.

Arrotondabile ad **€. 154.900,00**.

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%, e quindi quella ottenuta (**4,89**) rientra in tale range e da considerarsi più che ottima.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel già citato "MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI- M.O.S.I." edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

La stima con il M.C.A., quindi molto più puntuale ed in linea con l'attuale panorama estimativo, è stata effettuata considerando l'immobile in esame

libero nel loro essere, senza alcun gravame.

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. 102,797 circa, determina un valore di €. 1.507,83 circa al metro quadro, rientrando appieno nei valori medi indicati dall'O.M.I. (all. n° 51), quale riprova.

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: €. 800,00;
- definizione condono: € 150,00;
- sanatoria: € 3.500,00.

Detrazione per oneri condominiali

Nessuna.

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

€. 157.937,08 - €. (800,00+150,00+3.500,00) = **€. 153.487,08**

Arrotondabile a **€. 153.500,00.**

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, come meglio visibile nella sottostante schermata del sito.

UTENTE Andrea Falai (Esperto / CTU - Sez. II.1.)

Beni comparabili Ricerca

Modalità di ricerca: Macroarea, Mappa

Macroarea: Livorno (LI)

Provincia: Livorno

Comune: Livorno

Indirizzo: Via Toscana 52

Raggio: 500 mt

Metodica di stima: MCA con dati comparabili, MCA con dati misti, MCA e Sistema di Stima, Regressione Lineare, Finanziario, Costo, Sistema di ripartizione, MONOPOLI, Stima semimaria, Stima con ausilio di Listini e quotazioni

Tipo catasto: A3 - Abitazioni di tipo economico

Categoria catastale: Residenziale

Destinazione: Media - da 56 a 95 mq

Prezzo stima: da 130000 € a 170000 €

Prezzo aggiudicazione: da 145000 € a 180000 €

Data stima: da 01/01/2025 a 31/12/2025

Ricerca Azzerare parametri

Elenco

n° R.G.		IMMOBILE			DATI STIMATI			ULTIMA ASTA		DIFFERENZE %							
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.h.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.h.asta stima/V.M.
Nessun bene presente																	

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° 52), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,56513%**.

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

€. 136.512,75 - €. (800,00+150,00+3.500,00) = **€. 132.062,75**

Arrotondabile ad **€. 132.100,00**.

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 **22/02/2025** (all. n° **53**).

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 22 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** istanza di accesso agli atti;
- n° **09** invio checklist;
- n° **10** e-mail del 11/06/24;
- n° **11** e-mail del 12/06/24;
- n° **12** e-mail del 20/06/24;
- n° **13** e-mail del 28/06/24;
- n° **14** e-mail del 29/06/24;
- n° **15** e-mail del 22/07/24;
- n° **16** verbale di sopralluogo;
- n° **17** verbale di Udienza;
- n° **18** istanza del 18/11/24;
- n° **19** visura catastale;
- n° **20** planimetria catastale;
- n° **21** elaborato planimetrico;
- n° **22** estratto di mappa;
- n° **23** Geosit;



- n° **24** certificato Agenzia delle Entrate;
- n° **25** stampa ispezione;
- n° **26** atto del 13/05/1988;
- n° **27** nota di trascrizione;
- n° **28** nota di trascrizione;
- n° **29** nota di trascrizione;
- n° **30** pignoramento;
- n° **31** certificato Ufficio Toponomastica;

- n° **32** scheda pratica edilizia;
- n° **33** relazione tecnica;
- n° **34** autorizzazione prefettizia;
- n° **35** elaborati grafici;
- n° **36** abitabilità;
- n° **37** Mod. 47/85;
- n° **38** atto notorio;
- n° **39** rilievo fotografico;

- n° **40** elaborati grafici;
- n° **41** silenzio-assenso;
- n° **42** elaborato grafico difformità;
- n° **43** foto aerea;
- n° **44** aerofotogrammetria;
- n° **45** rilievo fotografico;
- n° **46** elaborato grafico;
- n° **47** dichiarazione dell'occupante;
- n° **48** ispezione per comparabili;

- n° **49** Focus Agenzia delle Entrate;
- n° **50** tabella M.C.A.;
- n° **51** tabella O.M.I.;
- n° **52** tabella deprezzamento;



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.