TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott. Emilia Grassi

Esecuzione Immobiliare n° 42/2023

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXX

- Tecnico stimatore: XXXXXXXXXXX
- Data giuramento: 16/06/2023
- Udienza: 07/03/2024

LOTTO UNICO

NUDA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI LIVORNO, VIA DEL MANDORLO n. 1.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott. Emilia Grassi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in data 10/06/2023, il sottoscritto XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXX, iscritto a XXXXXXXXXXX, ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile.

L'Istituto Vendite Giudiziarie, è stato nominato Custode dell'immobile pignorato.

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente.

RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da:

- un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato composto da altre unità immobiliari di civile abitazione, posto al piano terreno composto al suo interno da cucina, soggiorno, n. 2 disimpegni, due camere, due Bagni e due ripostigli, oltre ad un ripostiglio sottoscala con accesso dall'esterno ed una corte esclusiva su cui insiste un gazebo in legno. Il tutto in Comune di Livorno, Via del Mandorlo n. 1 (già con accesso da via dell'Arena Alfieri n. 18).

L'appartamento sopra descritto è pervenuto per la nuda proprietà all'esecutato, in virtù dell'atto di compravendita rogato Notaio XXXXXXXXX del 19/12/2001, trascritto alla

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 22/12/2001 al numero 11786.

L'appartamento in oggetto risultava essere di piena proprietà dei Signori XXXXXXXXXXXXXX.

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE: Comune di Livorno, Via del Mandorlo n. 1 (già via dell'Arena Alfieri n. 18).

DATI CATASTALI APPARTAMENTO:

Foglio 19 particella 143 sub 601 categoria A/2, classe 1°, vani 6,5, Rendita Catastale € 704,96, piano terreno.

CONFORMITA' EDILIZIA: NON conforme

CONFORMITA' CATASTALE: NON conforme

SOGGETTI PROPRIETARI:

- XXXXXXXXXX (nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)
  nato a XXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX
- XXXXXXXXXX (usufrutto per ½ in regime di comunione legale dei beni)
  nata a XXXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX
- XXXXXXXXX (usufrutto per ½ in regime di comunione legale dei beni)
  nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX
  DISPONIBILITA' DEL BENE: occupato dalla Signora XXXXXXXXX usufruttuaria del bene

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti principali capitoli:

CAPITOLI DELLA PERIZIA

1) *Identificazione Catastale.*
2) *Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.*
3) *Inquadramento urbanistico e Vincoli.*
4) *Storico ventennale dei Trasferimenti immobiliari e Trascrizioni.*
5) *Iscrizioni gravanti sul bene.*
6) *Posizione giuridica del bene.*
7) *Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.*
8) *Disciplina Fiscale del Trasferimento.*
9) *Descrizione del bene.*
10) *Caratteristiche della zona.*

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

11) Vincoli condominiali.

12) Prelazione.

13) Stima del bene. Principi generali.

14-A) Determinazione del Valore di Mercato.

14-B) Determinazione del Valore Base d'Asta.

15) Conclusioni.

1) Identificazione Catastale.

Il bene oggetto della presente, in ditta ai Signori XXXXXXXX (usufrutto ½) XXXXXXXX (usufrutto ½) e XXXXXXX (nuda proprietà 1/1), è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- Foglio 19 particella 143 sub 601, categoria A/2, classe 1°, vani 6,5, R.C. 704,96.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 18/12/2002 non rappresenta lo stato di fatto dell'immobile, ed è difforme allo stato dei luoghi per le seguenti modifiche: la presenza sulla planimetria della porta di collegamento tra il disimpegno ed il vano scale condominiale.

2) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è risultato che l'appartamento in oggetto è stato interessato da una pratica edilizia DIA presentata in data 16.01.2002 protocollo n. 3892 e da una pratica DIA del 26.11.2002 prot. n. 93725 (Variante Finale).

E' stato possibile visionare la pratica DIA prot. n. 3892/2002, mentre la pratica DIA prot. n. 93725 del 26.11.2002 non è risultata reperibile e l'ufficio competente del Comune di Livorno ha rilasciato una debita certificazione.

E' ipotizzabile che con la DIA non reperibile possa essere stata aggiornato il progetto in conseguenza delle modifiche apportate in corso d'opera. A dimostrazione di quanto ipotizzato, la planimetria catastale presentata in data 18.12.2002, prot. n. 180918, limitatamente all'interno dell'appartamento corrisponde allo stato rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione della porta di accesso all'appartamento indicata nel vano scale condominiale, che invece risulta tamponata, in quanto l'accesso all'appartamento avviene da Via del Mandorlo n. 1.

Da ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno, è emerso che il fabbricato non è provvisto di Certificato di Abitabilità e che risultava esistere fin

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d116859 51bf3e9da73dd9db

dall'anno 1901, in cui l'edificio corrispondeva al civico 9 di Via dell'Arena Alfieri, con al piano terreno due appartamenti.

Stante quanto sopra premesso, considerato che l'obbligo dell'Abitabilità/Agibilità è stato istituito con Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934, l'appartamento è da considerarsi Abitabile in quanto esistente fin da prima del 27.07.1934.

L'elaborato grafico di cui alla pratica edilizia di cui sopra, NON corrisponde allo stato di fatto dell'appartamento e le modifiche accertate tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato (DIA 3892/2002) sono le seguenti:

- la formazione di un ripostiglio adiacente alla camerina con posizione diversa della parete di fondo;
- la chiusura della porta di ingresso all'appartamento dal vano scale condominiale;
- la realizzazione di una pensilina lungo tutta la parete lato est dell'immobile;
- la realizzazione di un gazebo con struttura in legno su porzione della corte esclusiva.

Stante quanto sopra, l'aggiudicatario, vista l'entità e la tipologia delle difformità accertate, si ritiene possa depositare presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno una Pratica Edilizia a sanatoria delle opere realizzate ai sensi della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i.

Si dovrà inoltre provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento, mediante deposito presso l'Agenzia del Territorio di Livorno dei relativi atti.

Il costo stimato per la sanatoria delle citate opere comprensivo di spese tecniche, sanzioni, oneri concessori e diritti, nonché per gli aggiornamenti planimetrici catastali, può essere valutato in €. 4.000,00 circa compreso IVA.

3) Inquadramento urbanistico e Vincoli.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale del Comune di Livorno, l'immobile ricade nei seguenti tessuti:

- UTOE 2 Borghi-Spianate
- Area Normativa : aree di impianto storico centrali (art. 11);
- Gruppo di Edifici: n. 3 Edifici con valore di immagine storico-ambientale (art. 7)

L'immobile Non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 (ex1497/39), Non è inserito negli elenchi degli immobili sottoposti alla tutela di interesse

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

storico ed artistico di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1089/39), inoltre l'area su cui insiste l'immobile Non risulta soggetta al Vincolo Idrogeologico.

4) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sui beni oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni.

a) **Atto Giudiziario** di pignoramento immobiliare del 17.03.2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2023 al n. 4721 di registro generale e n. 3235 di registro particolare, a favore di XXXXXXX per la quota di 1/1 sul diritto di NUDA PROPRIETA' e contro XXXXXXXXX per la quota di 1/1 sul diritto di NUDA PROPRIETA'.

b) **Atto di Compravendita** del 19/12/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2001 al n. 20223 di registro generale e n. 11786 di registro particolare, a favore di XXXXXXXX nuda proprietà per la quota di 1/1, XXXXXXXXX usufrutto per la quota di ½ e XXXXXXX usufrutto per la quota di 1/2 e contro XXXXXXXXXXX.

5) Iscrizioni gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio gravano le seguenti Iscrizioni,

a) **Iscrizione** del 22.12.2001 registro generale n. 20223 e registro particolare n. 4482 per la complessiva somma di Lire 300.000.000 (Capitale) e Lire 600.000.000 (ipoteca), di ipoteca volontaria a favore di XXXXXXX e contro XXXXXXXX per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1, XXXXXXXXXX per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2, XXXXXXXXXXX per il diritto di USUFRUTTO per la quota di ½, sull'appartamento posto in Comune di Livorno, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 143, sub 601.

Comunicazione n. 1155 del 01.06.2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19.05.2022 – Cancellazione totale eseguita in data 03.06.2022 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993.

b) **Iscrizione** del 06.09.2022 registro generale n. 16088 e registro particolare n. 2844 per la complessiva somma di €. 167.311,30 (Capitale) e 225.000,00 (ipoteca), di ipoteca giudiziale a favore di CASTAGNETO BANCA 1910 – CREDITO COOPERATIVO - SC e

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

contro

- XXXXXXXXX per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1, sull'appartamento posto in Comune di Livorno, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 143, sub 601;

- XXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 sui seguenti beni in Comune di Collesalvetti, catasto fabbricati: 1) Foglio 56, Particella 46 sub 643, 2) Foglio 56, Particella 46 sub 644, 3) Foglio 56, Particella 46 sub 651, 4) Foglio 56, particella 46 sub 604, 5) Foglio 56, particella 46 sub 618

c) **Iscrizione** del 06.02.2023 registro generale n. 1820 e registro particolare n. 263 per la complessiva somma di €. 61.193,00 (Capitale) e 70.000,00 (ipoteca), di ipoteca giudiziale a favore di XXXXXXXXXXX e contro

- XXXXXXXX per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1, sull'appartamento posto in Comune di Livorno, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 143, sub 601;

- XXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 sui seguenti beni in Comune di Collesalvetti, catasto fabbricati: 1) Foglio 56, Particella 46 sub 643, 2) Foglio 56, Particella 46 sub 644, 3) Foglio 56, Particella 46 sub 651, 4) Foglio 56, particella 46 sub 604, 5) Foglio 56, particella 46 sub 618

6) Posizione giuridica del bene.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere per la nuda proprietà di Rossi Enzo e per l'usufrutto dei Signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX; alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 25/07/2023 unitamente ad un collaboratore ed al custode Dott. XXXXXXX (IVG), questo risultava OCCUPATO DALL'USUFRUTTUARIA Signora XXXXXXX.

In relazione alla presenza di contratti di locazione, è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno ed è emerso che alla data del 28 giugno 2023 non ci sono contratti di affitto in essere.

Il bene per la sua natura e consistenza non risulta divisibile, pertanto si dovrà procedere alla vendita di tutta l'intera proprietà dell'esecutato.

7) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze. Lo scrivente, vista la natura e consistenza dei beni, procede con la formazione di un lotto unico.

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

8) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Trattandosi di bene in proprietà a persona fisica, il trasferimento è soggetto al regime di imposta di registro.

Il bene ricade nella categoria catastale per la quale vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

9) Descrizione dei beni.

L'appartamento è ubicato al piano terreno di un fabbricato residenziale di complessivi quattro piani oltre al piano terreno. L'ingresso che consente l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene tramite un giardino esclusivo dell'appartamento dal civico n. 1 di Via del Mandorlo (l'appartamento risulta avere in passato l'accesso dal vano scala condominiale dal portone ubicato in Via dell'Arena Alfieri n. 18). L'accesso dalla Via del Mandorlo avviene da un cancello pedonale in ferro dove tramite la corte esclusiva si raggiunge la porta di ingresso all'appartamento corrispondente con il vano Cucina. L'appartamento è composto da, Cucina di mq. 15,19, Soggiorno di mq. 35,40, Camera di mq. 9,57, Camera di mq. 22,79, Disimpegno di mq. 16,82, Disimpegno di mq. 1,92, ripostiglio di mq. 1,76, Ripostiglio di mq. 2,24, Bagno di mq. 3,34, Bagno di mq. 10,30 per una superficie utile interna complessiva di mq. 119,33 ed una superficie lorda di mq. 153 circa. Oltre a quanto descritto completano la consistenza dell'unità immobiliare un vano sottoscala di mq. 8,85 utili ed una corte di mq. 81 circa su cui insiste un gazebo in legno di mq. 6,50.

L'appartamento confina con il vano scala condominiale, con la corte di altro fabbricato, con la Via del Mandorlo e con la Via dell'Arena Alfieri.

All'interno l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione. Le pareti sono intonacate e verniciate (in alcuni vani sono presenti piccoli ammaloramenti dovuti a muffe). I pavimenti sono con piastrelle in monocottura completi di idoneo battiscopa, come pure i bagni che hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. La cucina è piastrellata sulle pareti. Uno dei due servizi igienici è privo di illuminazione ed areazione naturale, fatta eccezione per una piccola finestra che lo collega con il ripostiglio adiacente che è dotato di finestra esterna. Le porte interne sono in legno con vetro, le finestre sono in legno con vetro camera. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio.

L'unità immobiliare è allacciata al civico acquedotto ed è provvista di impianto di

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

riscaldamento alimentato da caldaia a metano con elementi radianti in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti e placche ordinarie e provvisto di quadro elettrico completo di interruttori differenziali.

EDIFICIO E PARTI COMUNI

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, con le pareti delle facciate intonacate e pitturate, il cui stato di manutenzione risulta buono, fatta eccezione per la fascia di muratura fronteggiante le pubbliche vie che alla base si presenta ammalorata. La copertura dell'edificio è a falde inclinate e da quanto è stato possibile vedere dall'esterno l'aggetto di gronda sembra essere in buone condizioni.

10) Caratteristiche della zona.

L'immobile di cui il bene in oggetto fa parte, è posto in un quartiere residenziale della città, con alta densità di popolazione, in una strada a scarso scorrimento di traffico, nelle immediate vicinanze di alcuni istituti scolastici di ogni ordine e grado ed a poca distanza dal centro cittadino. La zona è parzialmente servita da esercizi commerciali di vicinato di ogni genere.

11) Vincoli Condominiali.

A seguito di richiesta all'Amministratore di Condominio è emerso che non vi sono spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla stima. L'amministratore di Condominio trasmette un estratto conto a nome di XXXXXXXXXXX dove alla data del 16/10/2023 risultano rate condominiali ordinarie da pagare per un importo di €. 521,67

12) Prelazione.

Il bene oggetto della procedura non rientra nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

13) Stima del bene – Principi generali.

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

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*" che in questo caso è duplice.

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

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "…. *l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*"

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

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un*

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

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

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata* che non viene definito espressamente ma indicato come *"… termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato*."

Aggiunge inoltre che *"… il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, … e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato …*"

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "*... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.*"

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"…somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.*"

14-A) Determinazione del Valore di Mercato.

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

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

Il **metodo del confronto di mercato** riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

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, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il **metodo dei costi** infine 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 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, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, **si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.**

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo sono soprattutto relative alla veridicità dei dati e alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto.

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

In questo quadro di difficoltà, i valutatori 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 si basa sulla approfondita ricerca dei valori ricavati dalle offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili quali i vari borsini immobiliari.

Fra questi si deve citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che per sua natura è una fonte per offrire elementi all'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.

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole, individuando alcune unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze, ma in considerazione dei prezzi di vendita dichiarati su alcuni contratti di compravendita, ed analizzato le relative consistenze ed altri elementi determinanti, si è ritenuto utilizzare due unità immobiliari situate nella stessa strada in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, di cui una nello stesso edificio, in quanto si considera possano garantire una buona affidabilità, avendo tutti l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati comparabili) con l'u.i. oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamato subject), sono la data di compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici, il livello di piano ed il grado impiantistico.

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

COMPARABILE A

Atto di compravendita rogato Notaio XXXXXXX del 14.07.2023, repertorio n. 830, raccolta n. 717, trascritto a Livorno il 18.07.2023 al n. 8968 di particolare, avente per oggetto un appartamento in Livorno, Via Giuseppe Maria Terreni n. 110, posto al piano terreno, avente l'appartamento una superficie utile di mq. 72 circa.

Foglio 19, Particella 220 sub 601 Via Giuseppe Maria Terreni n. 110, Cat. A/2, Classe 1, Vani 5, R.C. €. 542,28.

Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 145.000,00

COMPARABILE B

Atto di compravendita rogato Notaio XXXXXXXX del 13.06.2023, repertorio n. 67190, raccolta n. 27892, trascritto a Livorno il 06.07.2023 al n. 8721 di particolare, avente per oggetto un appartamento in Livorno, Via Giuseppe Maria Terreni n. 23, posto al piano primo, avente superficie utile di mq. 63,50 circa più verande di mq. 9,00 circa ed una rimessa di mq. 10,00 circa.

Appartamento e verande Foglio 19, Particella 275 sub 4 Via Giuseppe Maria Terreni n. 23, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5,5, R.C. €. 823,75

Rimessa Foglio 19, Particella 681 sub 1 Via Giuseppe Maria Terreni, Cat. C/6, Classe 5, mq. 13, R.C. €. 38,27.

Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 55.000,00 per la quota di un mezzo, acquistato dal soggetto già proprietario dell'altra quota di un mezzo. Per tale motivo, visto la particolarità del caso è stato rivalutato il valore dell'intera consistenza immobiliare in €. 130.000,00

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- DATA Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,5 %.
- SUPERFICI Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Utile Netta). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- SERVIZI IGIENICI Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'abitabilità e quella di stima, il risultato è stato quindi pari a €. 2000,00.

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato scadente ad uno stato normale. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq..

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato sulla tabella 4, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

Il valore della piena ed intera proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e pari ad €. 230.000,00.

Trattandosi della nuda proprietà, visto che gli usufruttuari hanno 81 anni e 77 anni, considerato l'aspettativa di vita dell'usufruttuario più giovane, ne deriva che **il valore della nuda proprietà del bene oggetto di valutazione è di €. 161.000,00**

Tale importo dovrà essere decurtato del costo stimato per la rimessa in pristino delle difformità edilizie riscontrate, valutato in €. 4.000,00 circa.

Valore di mercato €. 161.000,00 - €. 4.000,00 = €. 157.000,00

14-B) Determinazione del Valore Base d'Asta.

Per le valutazioni già espresse, ed in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti ad una vendita all'asta e considerato che per definizione il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di una adeguata promozione commerciale. Specificatamente per l'immobile in oggetto, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato per la vendita forzata, che si ritiene congruo quantificare nel 12%, da cui:

VALORE DI MERCATO	€. 157.000,00
Detrazione 12%	- €. 18.840,00
Sommano	€. 138.160,00
VALORE A BASE D'ASTA (arrotondato)	**€. 138.000,00**

14) Conclusioni.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

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

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

- Valore di Mercato €. 157.000,00

- Valore Base d'Asta €. 138.000,00

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta quantificato in **€. 138.000,00** (Euro centotrentottomila/00)

Il sottoscritto specifica infine che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), ottobre 2023

Il Tecnico

Firmato Da: PUCCIONI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3940d8bc0d11685951bf3e9da73dd9db

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