

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT SSA E. GRASSI

esecuzione immobiliare n°69/2020 a cui è riunita la n° 12/2022



LOTTO UNICO

" APPARTAMENTO POSTO IN COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
LOCALITA' LA PILA VIA PER PORTOFERRAIO 2090 piano primo. "

SCHEMA RIASSUNTIVO



CONTINUITA' TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO: sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio

Trascrizione del 25.01.2002 part. n° 1983 a favore di

e contro per decreto di trasferimento ;

Trascrizione del 17.10.2003 part. n° 2171a favore del Comune di Campo nell'Elba e

contro ed altri per cessione bonaria ;

Trascrizione del 25.10.2003 part. n° 2203 a favore del Comune di Campo nell'Elba e

contro ed altri per cessione bonaria ;

Trascrizione del 12.11.2003 part. n° 2308 a favore del Comune di Campo nell'Elba e

contro ed altri per cessione bonaria ;

Trascrizione del 24.03.2004 part. n° 635 a favore del Comune di Campo nell'Elba e contro

per cessione bonaria ;

Trascrizione del 07.04.2004 part. n° 729 a favore del Comune di Campo nell'Elba e contro

ed altri per esproprio ;

Trascrizione del 08.03.2006 part. n° 413 a favore di della

e contro per assegnazione ;

Trascrizione del 11.02.2010 part. n° 215 a favore di e contro

per rassegnazione ;

DATI CATASTALI: Comune di Campo nell'Elba , C.F. Foglio 18 particella 1545 sub.623

categoria A/2 di classe 4 vani 4,5 rendita € 883,14-l'appartamento- Foglio 18 particella

1545 sub. 611 categoria C/6 di classe 2 mq. 13 rendita € 51,03 – il posto auto

RISPONDENZA PROGETTUALE: non conforme all'elaborato grafico progettuale

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

CONFORMITA' DATI AL PIGNORAMENTO : conforme

VALORE DI MERCATO: € 201.000,00

PREZZO BASE D'ASTA:€ 172.000,00

2 **VINCOLI URBANISTICI:** vincolo paesaggistico , vincolo L 122/2010, area PEEP

DIRITTI REALI: piena proprietà a nata a

cod.fisc.

DISPONIBILITA' DEL BENE: abitato dall'esecutata



TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA E. GRASSI



esecuzione immobiliare n° 69/2020 a cui è riunita la n° 12/2022

- Promossa da:
- contro:
- esperto stimatore: Geom. Paola Savatteri
- data giuramento: 12 ottobre 2020
- udienza per comparizione parti:



LOTTO UNICO

"PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO POSTO IN COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA LOCALITA' LA PILA VIA PER PORTOFERRAIO 2090 piano primo."



PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dalla Dott.ssa Simona Capurso, poi sostituita dalla Dott.ssa Emilia Grassi Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049, previo accordo con il custode giudiziario nominato in data 2 febbraio 2021 eseguiva l'accesso al bene pignorato. (vedi



allegato 1)

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

Prima di procedere a dare risposta al quesito posto dal GdE la scrivente ritiene opportuno esporre quanto segue:

- Con istanza del 12 aprile 2021 la scrivente segnalava all'III.mo quanto segue:

*"il pignoramento trascritto il 10.03.2020 al part. n° 424 a carico della
colpiva un appartamento posto nel Comune di Campo nell'Elba
in località la Pila inserito all'interno di un'area PEEP di cui alla legge 765/67,
che l'esecutata era comunque proprietaria anche di un posto auto scoperto ubicato
all'esterno del complesso immobiliare e distinto al CF nel Foglio 18 particella
1545 sub. 611 categoria C/6 di classe 2 mq. 13 rendita €51,03 (bene acquistato
unitamente all'appartamento con atto trascritto il 11.02.2010 al part 215) , Che da
quanto è emerso dalla lettura dell'atto d'obbligo edilizio stipulato in data
12.01.2006 rep. 1612 e trascritto a Portoferraio il 20.01.2006 al part 95 tra il
Comune e la società*

*, dante causa dell'esecutata, il posto auto è legato da vincolo
pertinenziale (art 9 l. 122/89) all'unità immobiliare abitativa e la stessa non può
essere ceduta separatamente da questo; e pertanto di voler valutare
l'opportunità di invitare il creditore procedente ad estendere il pignoramento*



anche a detto posto auto per poi riunire le due procedure esecutive;

- con provvedimento del 18 aprile 2021 il GdE Dott. Nicoletti invitava i creditori a prendere posizione in merito all'istanza di cui sopra
- in data il creditore procedente in data 30 aprile 2021 comunicava la volontà ad estendere il pignoramento anche al posto auto citato;
- con istanza del 22 settembre 2021 la scrivente comunicava al GdE che a tale data non risultava ancora trascritto il pignoramento sul posto auto e che il legale del procedente aveva comunicato *di aver passato a notifica il giorno 14/9/21 il pignoramento in estensione del posto auto legato all'immobile dal vincolo pertinenziale nonché di aver provveduto a predisporre la nota di trascrizione del pignoramento per poi procedere all'iscrizione a ruolo dello stesso appena in possesso dell'atto da parte l'ufficiale giudiziario, che in vista dell'udienza fissata per il 12/10/2021 provvederà a chiedere un rinvio al GdE nonché a chiedere la riunione dei procedimenti*
- Che il GdE Dott.ssa Capurso con provvedimento del 24 settembre 2021 concedeva proroga per il deposito della perizia e rinviava l'udienza fissata al fine di permettere al creditore procedente di iscrivere al ruolo il nuovo pignoramento e poi procedere alla riunione delle due procedure
- Che con istanza del il 27 dicembre 2021 la scrivente comunicava nuovamente al GdE la mancata trascrizione del pignoramento immobiliare relativamente al posto auto



- Che in data 20 gennaio 2022 il creditore procedente comunicava l'avvenuta trascrizione in data 12 gennaio 2022 del pignoramento sul posto auto e richiedeva un breve rinvio dell'udienza
- Che il GdE dott.ssa Grassi con provvedimento del 24 gennaio 2022 differiva all'udienza del 24 febbraio 2022
- Che con istanza del 24 gennaio 2022 la scrivente comunicava al GdE in relazione a quanto comunicato dal creditore procedente in data 20 gennaio 2022 *che allo stato non risulta depositata da parte del creditore procedente la documentazione di cui all'art 567 II comma c.p.c. ex art relativamente al posto auto pignorato ne istanza di vendita ne iscrizione al ruolo della nuova procedura (ed eventualmente istanza di riunione delle procedure come già disposto dal GdE Dott.ssa Capurso con provvedimento del 24 settembre scorso) chiedendo altresì istruzioni in merito al proseguimento dell'incarico*
- che il GdE con provvedimento del 8 febbraio 2022 invitava l'esperto stimatore a depositare la relazione di stima relativamente all'appartamento.
- Che in data 20.04.2022 il creditore procedente depositava nel fascicolo telematico la relazione notarile relativa al posto auto pignorato
- Che all'udienza del 20 aprile 2022 il GdE posticipava all'udienza del 28 luglio 2022

RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato dalla piena proprietà di



un appartamento posto in Comune di Campo nelle'Elba Località La Pila Via Provinciale per Portoferraio 2090 piano primo con annesso posto auto scoperto , in piena proprietà alla _____ alla quale pervenne per assegnazione dalla _____ con atto notaio Morelli del 22.01.2010 rep. 81992/23764 trascritto a Portoferraio il 11.02.2010 al part n° 215.

Si precisa che nell'atto di assegnazione sopra menzionato (*vedi allegato 2*) si rileva quanto segue:

- a) che trattasi di alloggio realizzato su area PEEP pervenuta dal Comune di Campo nell'Elba con atto ricevuto dal segretario comunale in data 24.02.2006 rep 1625 trascritto a Portoferraio il 8.03.2006 al part n° 413
- b) che sussiste una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Campo nell'Elba in data 24.02.2006 n° 1625 trascritta a Portoferraio il nonché atto d'obbligo per opere di urbanizzazione trascritto il 20.01.2006 al part 95
- c) *che la parte acquirente dichiara di essere convenuta ed accettata sotto l'osservanza dei seguenti patti 1) - e' inerente e compresa la relativa quota di comproprietà' proporzionale al valore delle singole attribuzioni, sull'area e su tutti gli spazi, enti e servizi condominiali, e quali meglio risultano dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile tra cui la corsia di accesso e manovra graficamente descritta al foglio 18 mappale 1.545 , subalterno 601 ed i due vani scale rappresentati con i subalterni 602 (seicentodue) e 603 (seicentotre') della medesima particella. il tutto come meglio si evince dal regolamento di condominio che trovasi allegato sotto la lettera "b" al precedente atto ai miei rogiti*



in data odierna al numero 81.989/23.761 di repertorio, in corso di registrazione e trascrizione perche' nei termini. La parte acquirente si obbliga ad osservare le norme portate dal regolamento di condominio medesimo, anche quali vere e proprie servitu' afferenti l'intero complesso ed i singoli elementi che lo compongono, obbligandosi altresì a richiamarlo negli eventuali successivi titoli di trasferimento. 2) - le porzioni immobiliari vengono assegnate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ben noto alla parte assegnataria, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, accessori, pertinenze, oneri, servitu' attive e passive. 3) - la proprieta' ed il possesso dell'alloggio, con le relative pertinenze, come sopra assegnato viene trasferita in favore della parte assegnataria a far data da oggi, con tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi; 4) - la cooperativa assegnataria garantisce che l'appartamento ceduto e' di sua esclusiva proprieta' in forza del titolo di acquisto meglio enunciato nelle premesse e ne assicura la sua liberta' da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche ad eccezione dell'iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia del rapporto di mutuo come sopra accollato dalla assegnataria medesima, il tutto volendo in caso contrario essere tenuta per l'evizione come per legge. 5) - la cooperativa assegnante si obbliga ad acquisire la certificazione relativa all'agibilita' - abitabilita' delle porzioni immobiliari in oggetto, con la ordinaria diligenza e tempestivita', anticipandone, ove necessario le spese, che verranno poi ripartite tra i soci con i criteri statutari in proporzione alle quote di ciascuno. 6) - la parte assegnataria dichiara di non aver niente da chiedere



o da pretendere per eventuali vizi e/o difetti inerenti ai singoli alloggi e/o parti condominiali nei confronti della cooperativa assegnante, esonerando la stessa da ogni responsabilita' riconoscendo che i lavori sono stati affidati "chiavi in mano ad impresa appaltatrice", giusta la certificazione di regolare esecuzione del direttore dei lavori. 7)- la parte assegnataria dichiara di ben conoscere ed accettare tutti gli obblighi, vincoli, clausole, condizioni, termini, relativi alla cessione e locazione degli alloggi posti in zona p.e.e.p. contenute nell'atto di convenzione stipulato tra il comune di campo nell'elba e la cooperativa assegnante con atto ai rogiti del segretario comunale in data 24 febbraio 2006 al numero 1.625 di repertorio, in premessa meglio indicato, nonche' nell'atto d'obbligo stipulato con altro atto anch'esso rogato dal segretario comunale in data 12 gennaio 2006 al numero 1.612 di repertorio, registrato nei termini e trascritto presso la sezione distaccata della agenzia del territorio di portoferraio in data 20 gennaio stesso anno al numero 95 del registro particolare; clausole, che qui si devono intendere ripetute e trascritte, nonche' da tutte quelle previste dalle norme di legge vigenti in materia di edilizia economica e popolare, dal regolamento per la cessione delle aree del p.e.e.p. e dalla legge numero 179/92 modificata con legge numero 85 in data 28 gennaio 1994. a tal uopo, la parte assegnataria dichiara, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1.341 (milletrecentoquarantuno) del codice civile, ai fini dell'assegnazione di alloggio posto nella zona p.e.e.p.: a) – di possedere la cittadinanza italiana; b) - di avere la residenza o l'attivita' lavorativa esclusiva o prevalente



nel comune di campo nell'elba; c) - di non essere titolare del diritto di proprieta', usufrutto, uso o abitazione su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprieta' nucleo familiare nel comune di campo nell'elba ovvero, in qualsiasi altra localita', di uno o piu' alloggi, anche sfitti, il cui canone di locazione, determinato ai sensi dell'articolo 12 della legge numero 392/78, superi, dedotte le spese nella misura del 25% , il valore di riferimento convenzionale aggiornato determinato dalla regione toscana; d) - di non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprieta' o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso od il contributo dello stato, delle regioni, delle province o dei comuni o di enti pubblici, o con i mutui di cui alla legge 10 agosto 1957, numero 715 e) - di fruire di un reddito complessivo convenzionale del nucleo familiare non superiore a quello stabilito dall'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, numero 457 e successive modificazioni, determinato ai sensi dell'articolo 21 della legge sopra richiamata e successive modifiche ed integrazioni, ovvero al valore di riferimento convenzionale aggiornato determinato dalla regione toscana; f) - di non occupare alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.



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

10



CAPITOLI DELLA PERIZIA

- 1) identificazione catastale e conformità progettuale del bene;
- 2) iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
- 3) posizione giuridica del bene;
- 4) posizione condominiale;
- 5) disciplina fiscale del trasferimento;
- 6) descrizione del fabbricato di cui fa parte;
- 7) descrizione del bene
- 8) caratteristiche della zona dove è situato;
- 9) stima del bene;
 - 9-A) stima del valore del mercato;
 - 9-B) stima del prezzo base d'asta.

*** 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:**

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba nel Foglio 18 particella 1545 sub. 623 categoria A/2 di classe 4 vani catastali 4,5 superficie catastale mq. 80 rendita € 883,14 -l'appartamento- Foglio 18 particella 1545 sub. 611 categoria C/6 di classe 2 mq. 13 rendita € 51,03 - il posto auto- (vedi allegato 2-3-4-)

Il bene confina con vano scale comune , corte comune, prop. *

prop.

Si precisa che non è stata rilevata topograficamente l'area di sedime del



fabbricato ne la costruzione in oggetto pertanto non risulta verificata l'esatta materializzazione dei confini dei subalterni in quanto attività non richiesta nell'incarico affidato.

Il fabbricato di cui il bene fa parte è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 45 del 2007 (pratica edilizia n° 244/06) e successiva variante di cui alla concessione edilizia n° 83 del 2007 rilasciato alla cooperativa costruttrice per la realizzazione su area PEEP di un fabbricato comprendente 10 unità immobiliari (non è stato reperito alcun certificato di abitabilità per l'immobile come confermato dal tecnico comunale). *(vedi allegato)*

Si precisa che il titolo edilizio fu rilasciato a seguito di convenzione edilizia n° 1625 del 24.02.2006 per la cessione in diritto di proprietà di aree PEEP già richiamata in premessa.

Nell'atto concessorio al punto n° 20 viene specificato che i parcheggi realizzati ai sensi della legge 765/67 e L 122/89 costituiscono pertinenze delle costruzioni e non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale

Si segnala che l'eventuale aggiudicatario dovrà prendere visione di tutto quanto indicato nella suddetta convenzione edilizia trascritta a Portoferraio il 8.03.2006 al part 412 subentrano in tutti gli obblighi da questa derivanti.

Sia la planimetria catastale depositata il 09.12.2009 che l'elaborato progettuale allegato alla suddetta concessione edilizia differiscono dallo stato di fatto per l'esecuzione di alcune modifiche interne quali la demolizione di tramezzi nella



zona giorno a creazione di un unico ambiente tra cottura e soggiorno, la realizzazione di un bagno nella camera da letto , la realizzazione di un piccolo muretto nel bagno principale.

Per la realizzazione di dette modifiche la scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia (come confermato dal tecnico comunale) , pertanto le stesse sono da ritenersi eseguite in assenza di titoli edili, l'esecutata ha dichiarato che le opere sono state eseguite nel 2018 .(vedi allegato 6-6-1)

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere mediante ausilio di un tecnico di fiducia, a verificare ancor prima dell'acquisto la situazione edilizia e catastale del bene nonché a prendere conoscenza degli adempimenti e delle opere da compiersi per poter regolarizzare la situazione edilizia e catastale .

Parte delle difformità sopra evidenziate qualora ne ricorrano i presupposti anche alla luce del R.E. vigente, potranno essere sanate mediante il deposito di CTIA tardiva ai sensi della L.R. 65/14 (certificazione inizio lavori asseverata); si segnala che a parere della scrivente non potranno invece essere sante le modifiche apportate nella zona giorno (demolizione di tramezzi) in quanto non appaiono rispettati i rapporti aeroilluminanti minimi del locale cottura-soggiorno pertanto si dovrà ripristinare lo stato legittimato.

Successivamente previa verifica di tutte le condizioni igienico sanitarie ed impiantistiche anche mediante l'ausilio di imprese specializzate al fine di reperire le certificazioni di conformità degli stessi impianti, l'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico di fiducia per attestare l'abitabilità del bene ; il costo da sostenersi per



tutte le attività menzionate comprensivo di spese tecniche, è quantificabile forfettariamente in € 5.000,00 (importo puramente indicativo pertanto maggiori oneri non potranno essere imputati alla scrivente).

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro strutturale (rispetto ad eventuali pratiche depositate presso l'ufficio del Genio Civile) 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.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione e dei dati 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.

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

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha possesso delle certificazioni degli impianti, così come dell'attuale efficienza e funzionamento degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo



ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per integrare, certificare o rendere efficienti e conformi gli impianti e le loro parti.

*** 2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Portoferraio con i repertori aggiornati al 07.02.2022, sul bene nel ventennio gravano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE** del 01.12.2000 part. n° 2089 a favore del Comune di _____ e contro _____ ed altri per atto acquisizione gratuita ;
- **TRASCRIZIONE** del 25.01.2002 part. n° 2203 a favore di _____ ed altri e contro _____ ed altri per decreto trasferimento ;
- **TRASCRIZIONE** del 17.10.2003 part. n° 2171 a favore del Comune di _____ e contro _____ ed altri per atto di cessione bonaria ;
- **TRASCRIZIONE** del 25.10.2003 part. n° 2203 a favore del Comune di _____ e contro _____ ed altri per atto di cessione bonaria ;
- **TRASCRIZIONE** del 12.11.2003 part. n° 2308 a favore del Comune di _____ e contro _____ ed altri per atto di cessione bonaria ;



- **TRASCRIZIONE** del 24.03.2004 part. n° 635 a favore del Comune di
e contro per atto di cessione
bonaria ;

- **TRASCRIZIONE** del 7.04.2004 part. n° 729 a favore del
e contro ed altri per esproprio ;
- **TRASCRIZIONE** del 20.01.2006 part. n° 95 a favore del Comune di
e contro per atto
unilaterale d'obbligo ;
- **TRASCRIZIONE** del 8.03.2006 part. n° 412 a favore del Comune di
e contro per
convenzione amministrativa ;
- **TRASCRIZIONE** del 8.03.2006 part. n° 413 a favore di
e contro per
assegnazione ;
- **TRASCRIZIONE** del 11.02.2010 part. n° 215 a favore di
e contro per
assegnazione ;
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 26.07.2007 part. n° 603 a favore
della (, e contro
a garanzia della complessiva somma di € 3.600.000,00
(colpisce anche altri beni ipoteca annotata di frazionamento in data
21.01.22010 n° 30)



- **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 10.03.2020 part. n°
424 a favore di _____ e contro _____

- **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 13.01.2022 part. n°
68 a favore di _____ e contro _____

di queste andranno cancellate a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

⇒ **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 26.07.2007 part. n° 603 a favore della _____ e contro _____

_____ a garanzia della complessiva somma di € 3.600.000,00 (colpisce anche altri beni ipoteca annotata di frazionamento in data 21.01.2010 n° 30)

⇒ **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 10.03.2020 part. n° 424 a favore di _____ e contro _____

⇒ **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 13.01.2022 part. n° 68 a favore di _____ e contro _____

*** 3) POSIZIONE GIURIDICA.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere in piena proprietà

_____ nata al _____ cod.fisc. _____ residente a _____

Campi nell'Elba Via Provinciale per Portoferraio

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Registro di Livorno non risultano registrati contratti di locazione a carico dell'immobile pignorato. (vedi allegato 7)



Al momento del sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziario il bene risultava abitato dall' esecutata e dalla famiglia della stessa (vedi allegato 6)

*** 4) POSIZIONE CONDOMINIALE**

Da quanto riferito dall'esecutata il fabbricato di cui il bene fa parte non è amministrato da alcun soggetto.

Si avvisa comunque che l'aggiudicatario dovrà corrispondere eventuali debiti condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente., tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

*** 5) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il trasferimento del bene sarà soggetto ad imposta di registro.

*** 6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato residenziale realizzato su area PEEP che si eleva per due piani fuori terra oltre sottotetto, comprendendo dieci unità immobiliari abitative

Costruito tra il 2007 ed il 2008 , il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'edilizia residenziale corrente con struttura portante in muratura di laterizio, solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate con inanto in tegole di laterizio, facciata parte ad intonaco civile , pluviali e gronde in rame, scale esterne con gradini rivestiti in travertino e parapetto in ferro, camminamenti esterni pavimentati in beton elle di cemento .



Tra gli impianti condominiali da segnalare quello di citofono

* 7) **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo a sinistra per chi dalla strada guarda il fabbricato di cui fa parte con accesso dalla loggia esterna e formato da due vani, cottura soggiorno ed accessori per una superficie lorda (SIL) di mq. 72 circa , mentre la loggia esterna ha una superficie di circa mq. 11 e con annesso posto auto scoperto nella corte esterna di mq. 13 circa (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto)

In buono stato di manutenzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura interna: *pavimenti in piastrelle di gres ceramico, porte interne in legno, finestre e porte-finestre in legno protette da persiane in alluminio alla "fiorentina", pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrelle di ceramica nella zona cottura e nei bagni, bagno dotato di w.c., lavabo, bidet, e doccia con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente, bagno di servizio completo di tutti i sanitari ma non dotato di aerazione meccanica , loggia pavimentata in gres .*

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico, idrico ,e di riscaldamento con stufa a pellet. (come già detto la scrivente non ha reperito certificati di conformità degli impianti ne è stata verificato il loro funzionamento)

Non si possono escludere eventuali vizi occulti ,servitù tra le varie unità immobiliari confinanti, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nelle murature.



L'acquisto del bene avverrà comunque nello stato di fatto e diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

*** 8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

Il bene è posto in località La Pila in una zona compresa tra la strada provinciale e l'aeroporto di Campo nell'Elba, caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali realizzati in epoche remote

La presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è sufficiente alle esigenze dell'abitato.

*** 9) STIMA DEL BENE**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

¹ Codice Delle Val. area non è sottoposta alla tutela dei beni paesaggistici ed ambientali di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1497/39), Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

² CVI IV edizione, capitolo 3, punto 2.2.3



“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”³

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

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

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

³ I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

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



Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*⁶

⁵ International Valuation Standards edizione 2007 (IVS 2007 - edizione più specifica per immobili)

⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3.1



Lo stesso concetto è riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷ e, seppur con parole leggermente diverse, anche dagli EVS⁸.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁹ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia relativa alle esposizioni garantite da un’ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

⁷ CVI , quarta edizione, capitolo 4, punto 2.2, 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 e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

⁸ European Valuation Standards, l’ultima edizione tradotta risale al 2012 (EVS 2012);

⁹ Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall’Associazione Bancaria Italiana – ultima edizione dicembre 2015 – Requisito 1, punto R.1.2.1.



Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato¹⁰ 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*¹¹ 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 CVI invece definiva, nella III edizione, il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹², concetto ripreso anche

¹⁰ IVS 2007 – S.2


¹¹ Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

¹² CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.



dalle Linee Guida ABI¹³.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato tale definizione riprendendo, in sostanza, quella degli IVS¹⁴.




Come si evince in maniera chiara, il valore di mercato e quello di vendita forzata sono due concetti completamente diversi e portano a risultati diversi; anzi per il secondo il prezzo ottenibile non può essere previsto realisticamente, specie laddove il bene venga interessato da una vendita tramite asta giudiziaria perché troppe sono le variabili legate al prezzo di aggiudicazione definitiva.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede ad operare con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

A) Determinazione del valore di mercato ;

B) Determinazione del prezzo base d'asta.

*** 9-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**



La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹⁵.

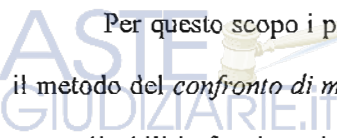
¹³ Appendice 1 – Punto A.1.4.

¹⁴ CVI, IV edizione, capitolo 4, punto 2.12.

¹⁵ IVS 2007 – GN.1



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



Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁶, quello *finanziario*¹⁷ e quello dei *costi*¹⁸, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

¹⁶ Sales comparison approach;

¹⁷ Income capitalisation approach;

¹⁸ Cost approach;



(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.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

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.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo



del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, 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 confronto¹⁹.

L'applicazione del MCA prevede *“aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima”*²⁰.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*²¹ e possono essere stimati attraverso i tradizionali

¹⁹ M. Simonotti nel suo trattato *“Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali”* (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che *“Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili”.*” (pag. 184).

²⁰ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

²¹ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3



criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

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, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica 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 di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

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

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito




all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.




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

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato




esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).




Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "best practice" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.



Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2020 alla data della ricerca (e quindi di valutazione) , per unità immobiliari censite nelle categorie catastali citate, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato, nel periodo indi-



cato, alcuni atti di compravendita, parte dei quali esclusi perché non rispettavano il segmento di mercato del bene (diversa ubicazione, tipologia, superficie , sporti ecc).

Sono comunque stati individuati tre atti che, si ritiene, garantiscono una buona affidabilità in quanto ubicati nelle vicinanze del bene in questione .

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie principale gli accessori e pertinenze, lo stato di conservazione

I. Comparabile A.

Atto di compravendita rogato Dott. Alfieri del 15.10.2021 rep. n. 2779 e trascritto a Portoferraio al part. n. 2154/21, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in Via per Portoferraio 2090 al piano terra, formato da tre vani, cucina ed accessori , corte esclusiva e posto auto Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 192.000,00.

II. Comparabile B.

Atto di compravendita rogato Dott.De Luca in data 26.11.2020 rep. n. 490870 e trascritto a Portoferraio al part. n. 1957/20, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in via Giovanni XXIII al piano terreno composto da due vani, cucina ed accessori e resede esclusivo Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 135.000,00.

III. Comparabile C.

32



Atto di compravendita rogato Dott. Alfieri in data 10.12.2021 rep. n. 2858 e trascritto a Portoferraio al part. n. 2649/21, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in via per Portoferraio 2090 al piano terreno composto da due vani, cucina ed accessori e resede esclusivo e posto auto Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 168.500,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 e tabella delle scale ed unità di misura):

- Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione, in zona apprezzata dal mercato immobiliare, e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento inferiore alla media; è stato quindi attribuito un decremento del 2% annuo.
- Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile²², individuabile nella tabella allegata; le superfici (SIL²³) dei beni comparabili

²² Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il “1° Teorema del prezzo” considerata la tipologia degli immobili e l’indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. “Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali” di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

²³ Aeronimo di “Superficie Interna Netta” così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.



sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.

- Stato di manutenzione: è stato ipotizzato un costo al mq. pari ad € 180,00 per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro .

Altre caratteristiche, normalmente verificate nei procedimenti *market oriented*, quali gli impianti non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili e tra loro ed il subject.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i subject, sono riportati nella tabella dove per ogni immobile di confronto è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame (*ved. Allegato 9*).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto²⁴ e pari ad €. 201.000,00 circa (diconsi euro duecentounomila/00).

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 L. 6 agosto 2015 n. 132, si precisa che il valore di mercato

²⁴ Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ; in questo caso la max è del 3,46%.



dell'immobile oggetto del pignoramento, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq.81,8 circa, determina un valore di circa €.2 460,00circa al metro quadro.

**9-B) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA.*

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

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c..

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

Per la prima ipotesi, il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano questa forbice tra i due valori sono decadute come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86,



indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 6

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì²⁵:

²⁵Per la variazione di mercato si tiene conto del rallentamento della fase di discesa dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili residenziale (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a medio/lungo



- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,838%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,626%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 8%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. ,pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della "*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*"²⁶. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma

termine – fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese dicembre 2021); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).

²⁶ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001



quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima "*.. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...*"; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo nel dettaglio:

-	variazione mercato (mesi 6)	€.	1000,42
-	mancato guadagno (mesi 3)	€.	1.407,87
-	mancato reddito (mesi 6)	€.	3.585,34
-	quota ammortamento (mesi 15)	€.	1.750,74
-	rischio assunto	€.	16.080,00
	somma il deprezzamento	€.	23.824,38

pari al 11,85% circa del valore di mercato.



Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione/ ripristino, è pari a:

⇒	201.000,00 x (1 - 0,1185) =	€. 177.175,62
	riduzione per regolarizzazione	- €. 5.000,00
	prezzo base d'asta	€. 172.175,62
	ed in cifra tonda	<u>€. 172.000,00</u>

(diconsi euro centosettantaduemila/00);

prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo (ved. allegato 8).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 - Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.1 della norma UNI 11612:2015, come ricavabili dal quesito posto dal G.d.E.



Livorno, 20 Giugno 2022

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri



Allegati generali

- 1) quesito GdE
- 2) documentazione fotografica

Allegati particolari

1. Verbale accesso
2. Nota di trascrizione atto provenienza
3. Estratto di mappa catastale
4. Visura catastale
5. Elaborato planimetrico catastale
6. Planimetria catastale
7. Pratica edilizia
8. Elaborato grafico stato di fatto
9. Dichiarazione dell'occupante
10. Visura Agenzia Entrate per locazioni
11. Tabella valutazione MCA
12. Tabella determinazione prezzo base d'asta

