

TRIBUNALE DI LIVORNOASTE
GIUDIZIARIE®
GIUDICE DELEGATO

Del Fallimento n°43/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®**XXX****LOTTO UNO**ASTE
GIUDIZIARIE®
" PIENA PROPRIETA' DI FONDO COMMERCIALE POSTO IN
COMUNE DI CAMPIGLIA M.ma VIA BUOZZI 1B PIANO TERRENO . "ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO DUE**ASTE
GIUDIZIARIE®
" PIENA PROPRIETA' DI FONDO COMMERCIALE POSTO IN
COMUNE DI CAMPIGLIA M.ma PIAZZA DEL MERCATO 7 PIANO
TERRENO . "ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO TRE**ASTE
GIUDIZIARIE®
" QUOTA PARI AD ½ DELLA PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO
POSTO IN COMUNE DI CAMPIGLIA M.ma VIA RENILDE GUIDI 10
PIANO PRIMO . "ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Alessandro Turini in qualità di curatore del fallimento della XXX, dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione di stima relativa ai beni caduti nella procedura fallimentare, precisando che gli altri beni ubicati nel Comune di Piombino saranno oggetto di separata valutazione

ASTE
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE TECNICA**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di valutazione sono rappresentati da:

a) piena proprietà di fondo commerciale posto nel Comune di Campiglia M.ma Via Buozzi n.c. 1/B piano terreno intestato alla soc. XXXX alla quale pervenne per XXX con atto ricevuto dal notaio Bartolini in data 28.04.2008 rep. 130650 trascritto a Volterra il 5.05.2008 al part 2509.-- **LOTTO UNO**

d) piena proprietà di fondo commerciale posto nel Comune di Campiglia M.ma Piazza del Mercato n.c. 7 piano terreno intestato alla soc. XXX alla quale pervenne per acquisto da XXX con atto ricevuto dal notaio Bartolini in data 28.04.2008 rep. 130650 trascritto a Volterra il 5.05.2008 al part 2508. .- **LOTTO DUE**

e) quota pari ad $\frac{1}{2}$ di appartamento con annesso locale autorimessa posto nel Comune di Campiglia M.ma Via Renilde Guidi n.c. 10 piano primo e terreno intestato a XXX per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai quali pervenne a seguito di assegnazione a socio XXX con atto ricevuto dal notaio Cristiani in data 15.02.1994 rep. 57394 trascritto a Volterra il 24.02.1994 al part 890 (*in conseguenza al decesso del sig. XXX sul bene è riservato il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite XXX*) - **LOTTO TRE**

Si precisa che in data 17.10.2022 il sig. XXX (successivamente alla dichiarazione di fallimento della società XXX) è deceduto ed è stato nominato dal Tribunale di Livorno un curatore dell'eredità giacente .

Relativamente ai beni sopra indicati a seguito del decesso del sig. XXX dovrà essere predisposta e presentata presso L'agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione

Per ciascun lotto della presente relazione sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto ai seguenti capitoli :

CAPITOLI DELLA PERIZIA

- 1) identificazione catastale e conformità progettuale del bene;
- 2) iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
- 3) posizione giuridica del bene;
- 4) disciplina fiscale del trasferimento;
- 5) posizione condominiale
- 6) descrizione del fabbricato
- 7) descrizione del bene
- 8) caratteristiche della zona dove è situato;
- 9) stima del bene;

9-A) stima del valore del mercato ;

9-B) determinazione del prezzo base d'asta.

LOTTO UNO-FONDO COMMERCIALE VIA BUOZZI 1/B CAMPIGLIA

M.ma

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

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia M.ma nel Foglio 24 particella 53 sub. 1 categoria C/1 di classe 3 mq. 49 rendita € 1.062,87 (*allegato 1-2-3*)

confini: Via Buozzi, vano scale fabbricato particella 50, prop. XXX , S.s a

Dalla lettura degli atti di provenienza si rileva che il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, probabilmente risale al

1800



Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Campiglia M.ma è stata rilevata la presenza di una richiesta concessione edilizia in sanatoria depositata da XXX ai sensi della legge 47/85 (pratica 1349 del 30.09.86 prot. 22550/86) rilasciata il 22.05.1992 relativa a cambio distinzione d'uso da agricolo a commerciale e realizzazione di due finestre (*vedi allegato 4*).



La pratica è priva di elaborati grafici (nel fascicolo è presente la sola planimetria catastale e alcune fotografie), quindi non è possibile verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi.



In data 13.04.1992 risulta depositata inoltre pratica edilizia n° 162/92 ai sensi dell'art 26 ex legge 47/85 per la realizzazione di opere interne; dalla lettura della relazione tecnica allegata alla pratica, nel cui fascicolo non sono stati rinvenuti elaborati grafici, si rileva che le opere erano relative alla realizzazione di un servizio igienico (*vedi allegato 5*).



La planimetria catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto in data 21.10.1986 non risulta aggiornata rispetto alle modifiche di cui all'art 26 del 1992 (questa differisce dallo stato di fatto per la realizzazione del servizio igienico con antibagno nonché per la presenza di un'apertura ad arco in cartongesso all'interno del locale oltre a piccole divergenze planimetriche di conformazione del locale e di quote).



I costi per l'aggiornamento planimetrico catastale sono quantificabili in circa € 600,00.



Poiché all'interno dei fascicoli delle pratiche edilizie sopra citate non sono stati



rinvenuti elaborati grafici non è possibile verificarne la conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi, né quindi verificare la possibilità di eventuali sanatorie

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 e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla normativa anti-sismica ed impiantistica

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 e delle informazioni fornite 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,

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'unità immobiliare (la scrivente non ha verificato l'attuale efficienza e conformità degli impianti né dei loro componenti e neppure il funzionamento degli stessi)

*** 2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra con i repertori aggiornati al 15.01.2024 , a carico del bene nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie :

trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 29.09.1999 part 4448 a favore di XXXe e contro XXX per successione;
- **TRASCRIZIONE** del 14.03.2006 part 1769 a favore di XXX e XXX e contro XXX per rettifica successione;
- **TRASCRIZIONE** del 05.05.2008 part 2509 a favore di XXX e contro XXX per compravendita;
- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento** del 22.10.2021 part 6811 a favore della massa dei creditori XXX e contro XXX

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 25.05.2010 part 1036 a favore di XXX. e controXXX a garanzia della complessiva somma di € 142.916,06
- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 24.02.2011 part 237 a favore di XXX e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 70.376,92
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 06.10.2016 part 1242 a favore di XXX. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 15.11.2016 part 1397 a favore di XXX e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00

a seguito di decreto trasferimento immobili dovranno essere cancellate limitatamente al bene di cui trattasi le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 25.05.2010 part 1036 a favore di XXX. e contro XXXI a garanzia della complessiva somma di € 142.916,06
- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 24.02.2011 part 237 a favore di XXX. e contro XXXI a garanzia della complessiva somma di € 70.376,92
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 06.10.2016 part 1242 a favore di XXX. e controXXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 15.11.2016 part 1397 a favore di XXX e controXXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00
- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento** del 22.10.2021 part 6811 a favore della massa dei creditori delXXX e contro XXX

***3) POSIZIONE GIURIDICA.**

I beni risultano essere intestati per la piena proprietà alla società XXX

Al momento dell'ultimo sopralluogo i beni risultavano locati a terzi in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 1.02.2020 e scadenza 31.01.2026 ad un canone mensile di € 300,00 per i primi sei anni e successivamente pattuito in € 350 mensili

Il canone di locazione convenuto è da ritenersi congruo in relazione alla tipologia del bene, alla sua ubicazione nonché rispetto ad altro canone di locazione pattuito per l'immobile di cui al successivo lotto 2 nonché in relazione ad altro contratto di locazione reperito per un immobile commerciale ubicato in Piazza del Mercato locato con contratto stipulato nel 2021 ad un canone mensile di € 350,00 per i mesi

estivi ed € 300,00 per i mesi invernali (non sono stati rilevate offerte di locazione per immobili similari ubicati nella zona)

***4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il trasferimento del bene è soggetto ad imposta di registro

***5) POSIZIONE CONDOMINIALE**

La scrivente non è a conoscenza dell'esistenza di un condominio costituito ne dell'esistenza di un eventuale amministratore, così come di eventuali opere straordinarie deliberate

***6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.**

Il bene fa parte di un fabbricato di remota costruzione che si eleva per quattro piani fuori terra e comprende tre appartamenti ai piani ed un fondo al piano terreno. Costruito probabilmente ancor prima dell'800 questo presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia dei vecchi borghi toscani con struttura portante in pietrame, solai in legno, copertura a falde inclinate con manto in laterizio facciate in pietrame a faccia vista prive di intonaco.

***7) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di fondo commerciale posto al piano terreno con accesso diretto dalla strada sulla quale affaccio due vetrine oltre alla porta d'ingresso, internamente è formato da un unico vano oltre servizio igienico per una superficie lorda (SIL) di mq. 42 (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto).

In sufficiente stato di manutenzione, il bene presenta pavimenti in piastrelle di cotto, pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrella di ceramica nel bagno, porte interne in legno, infissi esterni in vetro su telaio in legno, bagno dotato di w.c e

lavabo con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico ed idrico

***8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L'immobile è ubicato nel centro del borgo di Campiglia M.ma , in prossimità della Piazza del Mercato in una zona caratterizzata da edifici multipiano 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**

Relativamente alla determinazione del valore di mercato dell'immobile poiché le condizioni del mercato immobiliare nella zona di riferimento non hanno subito sensibili variazioni rispetto ai dati ed i prezzi già rilevati dalla scrivente nella determinazione del valore di mercato dell'immobile eseguita nella procedura fallimentare n° 44/15 ci cui alla relazione redatta nel gennaio 2021, si ritiene attendibile confermare il valore già stimato e per maggior comprensione si riporta di seguito quanto contenuto sul punto nella citata relazione.

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato.

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*

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). Istituzioni 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

giudizio di stima”² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

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

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

Il valore di mercato 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.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su

² CVI IV edizione, capitolo 3, punto 2.2.3

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

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

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

cui si basa la definizione di valore di mercato .

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

Lo stesso concetto è 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*

⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3,1

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.

causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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 dell'intero ;
- 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.

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 meto-

¹³ Appendice 1 – Punto A.1.4.

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

¹⁵ IVS 2007 – GN.1

do 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 (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.

¹⁶ Sales comparison approach;

¹⁷ Income capitalisation approach;

¹⁸ Cost approach;

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.

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

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 la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.²²

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

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 V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

²¹ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

²² CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia 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'ambito 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 un 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, lo 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 dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo A.2 della presente relazione.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene (foglio 74) per categorie catastali riferibili alla A/2 nonché nei fogli confinanti, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2020 alla data della ricerca (dicembre 2023), per unità immobiliari censite nella categoria catastale e classe 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, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito parzialmente positivo avendo riscontrato nel periodo indicato un numero limitato di atti di compravendita, parte dei quali poi scartati in quanto, in un caso, la tipologia edilizia dell'immobile non rispecchiava appieno quella del nostro *subject*. Sono stati quindi utilizzati due atti che garantiscono una buona affidabilità.

Nel merito degli atti abbiamo:

Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dal Dott. G.Cristiani in data 08.06.2023 rep. 29603 e trascritto a Volterra al part. n. 4228/23, avente per oggetto la compravendita di un fondo commerciale posta in Campiglia M.ma Piazza del Mercato 4 di mq 34. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 45.000,00.

Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal Dott. D. Morelli in data 28.12.2020 rep. 110781 e trascritto a Volterra al part. n. 6874/20, avente per oggetto la compravendita di un fondo commerciale posta in Campiglia M.ma Piazza Mazzini di mq 33. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 25.000,00.

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 e degli accessori, lo stato di conservazione, la presenza di servizio igienico

La determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 di ciascuna stima):

- 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 e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento ridotto; considerato il periodo piuttosto lungo preso in esame, è stato quindi attribuito un decremento dell' 2,00% annuo.
- Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile, individuabile nella tabella allegata; le superfici (SIL) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- Stato di manutenzione: è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del *subject* assumendo un costo di €. 180,00 per mq. di superficie come indicata nella tabella 2 tenuto

conto delle finiture medie presenti; lo stato dei comparabili è stato desunto dalle indicazioni riportate in atto e riferibili soprattutto alla data degli interventi edilizi effettuati sugli stessi.

– Servizio igienico: il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo dello stesso, con un deprezzamento in funzione dell'epoca di realizzazione e la durata di vita economica dell'impianto,

Altre caratteristiche, normalmente verificate nei procedimenti *market oriented*, quali il numero dei servizi igienici ed il livello di piano 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 il subject, è riportato nella tabella 4 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 6*).

– Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica²³ dei prezzi corretti dei beni presi a confronto²⁴ e pari

²³ Viste le caratteristiche dei fabbricati non si è ritenuto dare maggior peso ad alcun comparabile.

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 nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato è del

ad **€. 46.000,00** circa ; tale cifra si riferisce ad un immobile privo di irregolarità urbanistiche ed edilizie

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento sostanzialmente 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 L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, determina un valore di **€. 1.105,00** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 42** circa.

A tale cifra dovrà essere defalcata, sempre in ottemperanza alla disposizione di legge sopraindicata, la somma già indicata per l'aggiornamento catastale pari a complessivi **€. 600,00** (ved. relativi capitoli).

Il valore di mercato del bene in oggetto è quindi, a corpo e non a misura, pari ad **€. 45.400,00** .

***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

3,72%.

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 pri-

mo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempra 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:

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,746%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 9%.

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

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 termine – fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d’Italia (ved. Rendistato - mese novembre 2023; il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).

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 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

²⁶ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo nel dettaglio:

• variazione mercato (mesi 6)	€.	230,94
– mancato guadagno (mesi 3)	€.	417,82
– mancato reddito (mesi 6)	€.	1077,82
– quota ammortamento (mesi 15)	€.	404,15
– rischio assunto	€.	4176,00
somma il deprezzamento	€.	6.306,74

pari al **13,59%** 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:

• 46.400,00 x (1 – 0,1359) =	€.	40.093,26
riduzione per regolarizzazione	– €.	600,00
prezzo base d'asta	€.	39.493,26
ed in cifra tonda	€.	39.000,00

(diconsi euro trentanovemila/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 7*).

**LOTTO DUE-FONDO COMMERCIALE PIAZZA DEL MERCATO 1
CAMPIGLIA M.ma**

* 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia M.ma nel Foglio 24 particella 95 sub. 612 categoria C/1 di classe 1 mq. 35 rendita € 446,22 (la particella 95 sub 612 deriva dalla particella 396 sub 4) (*allegato 1-2-3*)

confini: Via Buozzi, Piazza del Mercato, altra prop., S.s a

Dalla lettura degli atti di provenienza si rileva che il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967

La planimetria catastale , depositata presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto in data 31.12.1939 risulta pressocchè rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della presenza di due "banconi" in muratura con altezza di circa 1mt da terra .

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Campiglia M.ma non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare , pertanto la sola planimetria dello stesso è rappresentata da quella catastale che come già detto risulta differisce dallo stato dei luoghi per la realizzazione dei due banconi in muratura , tali opere potrebbero rappresentare una difformità edilizia qualora questi non siano qualificabili come elemento di arredo dell'attività commerciale

Per l'eventuale regolarizzazione di dette difformità edilizie (se qualificate come tali) , qualora ne ricorrano i presupposti anche alla luce delle norme vigenti alla data della vendita dell'immobile, salvo ulteriori verifiche anche dimensionali da eseguirsi a cura dell'acquirente, queste potrebbero essere sanate mediante deposito di CILA tardiva di cui alla L.R. 65/14 ,il costo da sostenersi per tali impedimenti

comprensivo dell'aggiornamento della planimetria catastale e delle sanzioni dovute può essere forfettariamente valutato in € 3.000,00 (importo puramente indicativo)

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 e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla normativa anti- sismica ed impiantistica

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 e delle informazioni fornite 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,

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'unità immobiliare (la scrivente non ha verificato l'attuale efficienza e conformità degli impianti ne dei loro componenti e neppure il funzionamento degli stessi)

*** 2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra con i repertori aggiornati al 15.01.2024 , a carico del bene, nel ventennio, gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.:

trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 05.05.2008 part 2508 a favore di XXX e contro XXX per compravendita;
- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento** del 22.10.2021 part 6811 a favore della massa XXX e contro XXX

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 25.05.2010 part 1036 a favore di XXX. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 142.916,06
- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 24.02.2011 part 237 a favore di XXX. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 70.376,92
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 06.10.2016 part 1242 a favore di XXX . e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 15.11.2016 part 1397 a favore di XXX e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00

a seguito di decreto trasferimento immobili dovranno essere cancellate limitatamente al bene di cui trattasi le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 25.05.2010 part 1036 a favore di XXX. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 142.916,06

- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 24.02.2011 part 237 a favore di XXX. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 70.376,92
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 06.10.2016 part 1242 a favore di XXX. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 15.11.2016 part 1397 a favore di XXX e controXXX a garanzia della complessiva somma di € 800.000,00
- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento** del 22.10.2021 part 6811 a favore della massa dei creditori XXX e controXXX

***3) POSIZIONE GIURIDICA.**

I beni risultano essere intestati per la piena proprietà alla società XXX

Al momento dell'ultimo sopralluogo i beni risultavano locati a terzi in forza di contratto registrato a Piombino il 15.03.2019 al n° 418 serie 3T con decorrenza dal 10.03.2019 e scadenza al 9.03.2025 ad un canone mensile di € 250,00

Il canone di locazione convenuto è da ritenersi congruo in relazione alla tipologia del bene, alla sua ubicazione nonché rispetto ad altro canone di locazione pattuito per l'immobile di cui al lotto 1 nonché in relazione ad altro contratto di locazione reperito per un immobile commerciale ubicato in Piazza del Mercato locato con contratto stipulato nel 2021 ad un canone mensile di € 350,00 per i mesi estivi ed € 300,00 per i mesi invernali (non sono stati rilevate offerte di locazione per immobili simili ubicati nella zona)

***4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il trasferimento del bene sarà soggetto ad imposta di registro

***5) POSIZIONE CONDOMINIALE**

Il fabbricato di cui il bene fa parte ,è amministrato dallo studio XXX di San Vincenzo.

La scrivente non è a conoscenza di eventuali opere straordinarie già deliberate ne dell'ammontare delle quote ordinarie

***6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.**

Il bene fa parte di un fabbricato di remota costruzione che si eleva per quattro piani fuori terra e comprende dieci unità immobili tra appartamenti e fondi al piano terreno .

Costruito probabilmente tra la fine dell'800 ed i primi del 900" questo presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia dei vecchi borghi toscani con struttura portante in pietrame, solai in legno, copertura a falde inclinate con manto in laterizio facciate in pietrame a faccia vista prive di intonaco.

***7) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di fondo commerciale posto al piano terreno con accesso diretto dalla strada , internamente è formato da un unico vano privo di servizio igienico per una superficie lorda di mq.27 circa (SIL) (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto) .

In sufficiente stato di manutenzione, il bene presenta pavimenti in piastrelle di cotto o gres simil cotto, pareti ad intonaco civile infissi esterni in vetro su telaio in legno , solai in legno con struttura a vista

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico ed idrico (per un lavabo)

***8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L'immobile è ubicato nel centro del borgo di Campiglia M.ma , in prossimità della

Piazza del Mercato in una zona caratterizzata da edifici multipiano 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**

Per le considerazioni generali vedi lotto 1

9-A) Determinazione del valore di mercato per immobile libero;

9-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 regole²⁷.

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*²⁸, quello *finanziario*²⁹ e quello dei *costi*³⁰, 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.

²⁷ IVS 2007 – GN.1

²⁸ Sales comparison approach;

²⁹ Income capitalisation approach;

³⁰ Cost approach;

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

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di 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 confronto³¹.

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*”³².

Tali aggiustamenti “*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immo-*

³¹ 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).

³² CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

biliari”³³ la cui stima “...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”.³⁴

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 delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell’Agenzia 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

³³ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

³⁴ CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

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'ambito 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, lo 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 dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo A.2 della presente relazione.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene (foglio 74) per categorie catastali riferibili alla A/2 nonché nei fogli confinanti, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2020 alla data della ricerca (dicembre 2023), per unità immobiliari.

liari censite nella categoria catastale e classe 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, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito parzialmente positivo avendo riscontrato nel periodo indicato un numero limitato di atti di compravendita, parte dei quali poi scartati in quanto, in un caso, la tipologia edilizia dell'immobile non rispecchiava appieno quella del nostro subject. Sono stati quindi utilizzati due atti che garantiscono una buona affidabilità.

Nel merito degli atti abbiamo:

Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dal Dott. G.Cristiani in data 08.06.2023 rep. 29603 e trascritto a Volterra al part. n. 4228/23, avente per oggetto la compravendita di un fondo commerciale posta in Campiglia M.ma Piazza del Mercato 4 di mq 34. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 45.000,00.

Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal Dott. D. Morelli in data 28.12.2020 rep. 110781 e trascritto a Volterra al part. n. 6874/20, avente per oggetto la compravendita di un fondo commerciale posta in Campiglia M.ma Piazza Mazzini di mq 33. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 45.000,00.

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 e degli accessori, lo stato di conservazione, la presenza di servizio igienico

La determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 di ciascuna stima):

- 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 e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento ridotto; considerato il periodo piuttosto lungo preso in esame, è stato quindi attribuito un decremento dell' 2,00% annuo.

- Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile, individuabile nella tabella allegata; le superfici (SIL) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.

- Stato di manutenzione: è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject assumendo un costo di €. 180,00 per mq. di superficie come indicata nella tabella 2 tenuto conto delle finiture medie presenti; lo stato dei comparabili è stato desunto dalle indicazioni riportate in atto e riferibili soprattutto alla data degli interventi edilizi effettuati sugli stessi.

- Servizio igienico: il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo dello stesso, con un deprezzamento in funzione dell'epoca di realizzazione e la durata di vita economica dell'impianto,

Altre caratteristiche, normalmente verificate nei procedimenti *market oriented*, quali il numero dei servizi igienici ed il livello di piano 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 il subject, è riportato nella tabella 4 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 4*).

– Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica³⁵ dei prezzi corretti dei beni presi a confronto³⁶ e pari ad €. **33.000,00** circa ; tale cifra si riferisce ad un immobile privo di irregolarità urbanistiche ed edilizie

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento sostanzialmente 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.

³⁵ Viste le caratteristiche dei fabbricati non si è ritenuto dare maggior peso ad alcun comparabile.

³⁶ 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 nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato è del 5,26%.

27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, determina un valore di **€. 1.200,00** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 27** circa.

A tale cifra dovrà essere defalcata, sempre in ottemperanza alla disposizione di legge sopraindicata, la somma già indicata per la regolarizzazione edilizia pari a complessivi **€. 3000,00** (ved. relativi capitoli).

Il valore di mercato del bene in oggetto è quindi, a corpo e non a misura, pari ad **€. 30.000,00** .

***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 in-

fluenzavano 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 altresì³⁷:

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,746%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 9%.

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

³⁷Per 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 termine – fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese novembre 2023; il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).

l'attestazione, al momento del deposito, della "sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati"³⁸. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma 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)	€.	164,25
-	mancato guadagno (mesi 3)	€.	297,16
-	mancato reddito (mesi 6)	€.	766,56
-	quota ammortamento (mesi 15)	€.	287,43

³⁸ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

– rischio assunto	€. 2.970,00
somma il deprezzamento	€. 4.485,40
pari al 13,59% 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:

• 33.000,00 x (1 – 0,1359) =	€. 28.514,60
riduzione per regolarizzazione	– €. 3000,00
prezzo base d'asta	€. 25.514,60
ed in cifra tonda	€.25.000,00

(diconsi euro venticinquemila/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 5*).

LOTTO TRE-APPARTAMENTO VIA RENILDE GUIDI 10 CAMPIGLIA

M.ma

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

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia M.ma nel Foglio 22 particella 273 sub.7 categoria A/2 di classe 2 vani 6,5 sup. catastale mq.123 rendita € 688,18 – l'appartamento – Foglio 22 particella 273 sub 4 categoria C/6 di classe 5 mq. 52 rendita € 112,79- l'autorimessa (*allegato 1-2-3-*

4)

confini: prop. XXX, Via Renilde Guidi , sub 2 BCNC

La planimetria catastale relativa all'appartamento depositata in data 20.03.2018 risulta sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della rappresentazione grafica della posizione del vano porta di accesso ad uno dei servizi igienici (servizio igienico confinante con la cucina) , alla mancata rappresentazione grafica dei gradini di collegamento tra la terrazza esterna e la corte esclusiva oltre a quella relativa all'estensione della corte esclusiva posta a lato dell'appartamento in quanto questa di fatto risulta maggiore di quanto rappresentato nella stessa planimetria invadendo una porzione della corte confinante identificata al sub. 9 in proprietà a terzi (il confine materializzato da un muro è ubicato al limite della finestra dello studio) , mentre la planimetria del locale autorimessa differisce dallo stato dei luoghi per la mancata rappresentazione del sottoscale e della relativa porta di accesso

Per quanto riguarda l'occupazione della porzione di corte di pertinenza del sub 9 in proprietà a terzi , la scrivente ritiene che l'eventuale regolarizzazione dovrà essere concordata con i proprietari di detto bene (ovvero si dovrà appurare se questi siano disponibili a cedere in proprietà la porzione occupata) e qualora ciò non sia possibile l'aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare il confine indicato nella planimetria catastale ovvero arretrare il muro di separazione con la proprietà confinante in conformità a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ed elaborati planimetrici catastali provvedendo a demolire anche il locale forno esterno.

Il costi indicativi di tali ripristini possono essere valutati forfettariamente in €
2.500,00

Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva che il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in oggetto, è compreso all'interno del Piano di Lottizzazione "La Calvana" approvato dal C.C. con delibera n° 84 del 27.03.1985 ; la Concessione edilizia per le opere di urbanizzazione fu rilasciata dal Comune di Campiglia M. il 19.08.1989 concessione 89C/0107 riferimento pratica edilizia 60/1989 la convenzione è stata trascritta in data 13.08.1989 al part. 3506 per atto Not. Cristiani del 07.07.1989 rep. 37064/12029 reg.ta il 27.7.1989 (*vedi allegato 5*)

La suddetta convenzione è scaduta nel 1999 pertanto anche le clausole contenute all'art 13 risultano decadute

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato a seguito di pratica edilizia n° 731/91 che ha ottenuto Concessione Edilizia n° C/92/77 del 19.06.1992 e successiva variante di cui alla concessione edilizia n° C/74/24 del 12.02.1994 , mentre il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 20.01.1996 al n° 91/00731.

L'appartamento è stato inoltre oggetto di pratica edilizia n° M/12/2 del 10.01.2012 per interventi di manutenzione ordinaria all'impianto fotovoltaico , nonché di SCIA di cui alla pratica edilizia n° 1/2018 del 17.01.2028 per modifiche interne ed installazione di ascensore per superamento barriere architettoniche, con relativa comunicazione di fine lavori del 21.03.2018 (*vedi allegato 6*)

L'elaborato progettuale allegato alla suddetta SCIA risulta rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della rappresentazione grafica della porta di accesso al servizio igienico ubicato all'interno dello studio e confinate con la cucina che risulta leggermente arretrato verso la parete esterna nonché per la mancata

indicazione nel locale autorimessa della porta di accesso al sottoscala , locale questo non rappresentato in planimetria.

Si rileva inoltre la mancata rappresentazione grafica, sia negli elaborati grafici di cui alla SCIA che in quelli di cui concessione edilizia originaria, dei gradini di collegamento tra la terrazza esterna e la corte esclusiva del forno esterno.

La scrivente non è a conoscenza dell'epoca di realizzazione di tali modifiche.

Per la regolarizzazione di dette difformità edilizie, qualora ne ricorrano i presupposti anche alla luce delle norme vigenti alla data della vendita dell'immobile, salvo ulteriori verifiche anche dimensionali e strutturali (relativamente al vano porta di accesso al sottoscale nel locale autorimessa) da eseguirsi a cura dell'acquirente, queste potrebbero essere sanate mediante deposito di CILA tardiva di cui alla L.R. 65/14 o di SCIA ;il costo da sostenersi per tali impedimenti comprensivo dell'aggiornamento della planimetria catastale e delle sanzioni dovute può essere forfettariamente valutato in € 3.500,00 (importo puramente indicativo)

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 e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione nonché rispetto alle pratiche depositate presso il Genio Civile , rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla normativa anti- sismica ed impiantistica

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 e delle informazioni fornite 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, Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'unità immobiliare (la scrivente non ha verificato l'attuale efficienza e conformità degli impianti ne dei loro componenti e neppure il funzionamento degli stessi)

* 2) **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra con i repertori aggiornati al 15.01.2024 , a carico del bene, nel ventennio, gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.

trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 24.02.1994 part 890 a favore di XXX e contro XXX per assegnazione a socio beni;
- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento** del 22.10.2021 part 6811 a favore della massa dei creditori XXX e contro XXX

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** del 7.01.2010 part 1854 a favore di XXX e contro XXX a garanzia di complessive € 480.000,00

Risulta inoltre non cancellata seppur perenta l'iscrizione d'ipoteca volontaria del 15.03.1994 trascritta ala part 212 a favore del XXX

a seguito di decreto trasferimento immobili dovranno essere cancellate limitatamente al bene di cui trattasi le seguenti formalità:

- *l'iscrizione d'ipoteca volontaria del 15.03.1994 trascritta ala part 212 a favore del XXX e contro XXXa*
 - *Ipoteca volontaria del 7.01.2010 part 1854 a favore diXXX e contro XXX a garanzia di complessive € 480.000,00*
 - *TRASCRZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento del 22.10.2021 part 6811 a favore della massa dei creditori delXXXX e controXX*

***3) POSIZIONE GIURIDICA.**

I beni risultano essere intestati per la quota di ½ ciascuno a XXX deceduto a Campiglia Marittima il 17.10.2022, e a XXX

Al momento dell'ultimo sopralluogo i beni risultavano abitati dai proprietari e dal figlio di questi ad oggi successivamente al decesso del sig. XXX è risultato abitato dalla sig.ra XXX e dal figlio; si rileva che alla sig.ra XXX in qualità di coniuge superstite del sig. XXX spetta il diritto di abitazione sulla casa coniugale ai sensi dell'art 540 cc .

***4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il trasferimento del bene sarà soggetto ad imposta di registro

***5) POSIZIONE CONDOMINIALE**

La scrivente non è a conoscenza dell'esistenza di un eventuale amministrato del condominio né di straordinarie già deliberate né dell'ammontare delle quote ordinarie

***6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.**

Il bene è compreso all'interno di un fabbricato residenziale che si eleva su tre piani fuori terra seguendo l'andamento del terreno, suddiviso a sua volta in più scale ognuna delle quali comprende quattro appartamenti.

Costruito nei primi anni '90 il fabbricato e presenta caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia residenziale, con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, facciata ad intonaco civile

***7) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo (o terreno seguendo il'andamento del terreno) a sinistra per chi dalla via guarda il fabbricato di cui fa parte e formato da tre vani, cucina-soggiorno ed accessori per una superficie lorda (SIL) di circa mq. 99 oltre ad una terrazza di mq. 40 circa ed una corte esterna laterale di mq. 35, nonché locale autorimessa al piano seminterrato di mq. 52 circa (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto).

La superficie della corte esterna indicata è quella rilevata dalla planimetria catastale

In discreto stato di manutenzione, il bene presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrella di ceramica nei bagno, i

e nella cucina , porte interne in legno, infissi esterni in pvc protetti da persiane in alluminio alla “fiorentina”, servizi igienici completi di w.c., lavabo bidet e doccia con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente, terrazza pavimentata in cotto, corte esterna pavimentata in piastrelle di gres ceramico, locale autorimessa pavimentato in gres con porta d’accesso in lamiera basculante.

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico, idrico e di riscaldamento

***8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L’immobile è ubicato in località La Calvana a nord dell’abitato di Campiglia M.ma in una zona collinare compresa tra la Via del Pozzatello e La Via Burattelli prossima al centro storico cittadino , caratterizzata da edifici residenziali realizzati in epoche diverse e da aree a verde boscate.

La presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è limitata al centro del paese.

L’immobile è inserito nel R.U. nell’UTOE 2 sub sistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata dove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza alterazione dei volumi

***9) STIMA DEL BENE**

Per le considerazioni generali vedi lotto 1-2

9-A) Determinazione del valore di mercato dell’intero

9-B) Determinazione valore di mercato della quota

9-C) Determinazione valore diritto di abitazione

9-D) Determinazione valore di mercato della quota gravata da diritto di abitazione

9-E) Determinazione del prezzo base d’asta della quota.

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

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole³⁹.

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*⁴⁰, quello *finanziario*⁴¹ e quello dei *costi*⁴², e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

³⁹ IVS 2007 – GN.1

⁴⁰ Sales comparison approach;

⁴¹ Income capitalisation approach;

⁴² Cost approach;

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 confronto⁴³.

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”*⁴⁴.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*⁴⁵ la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.⁴⁶

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

⁴³ 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).

⁴⁴ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

⁴⁵ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

⁴⁶ CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

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 delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia 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 estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'ambito 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 estimativo 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, lo 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 dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo A.2 della presente relazione.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene (foglio 74) per categorie catastali riferibili alla A/2 nonché nei fogli confinanti, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2021 alla data della ricerca (dicembre 2023), per unità immobiliari censite nella categoria catastale e classe 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, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato nel periodo indicato un numero adeguato di atti di compravendita, parte dei quali poi scartati in quanto, in un caso, la tipologia edilizia dell'immobile non rispecchiava appieno quella del

nostro subject Sono stati quindi utilizzati tre atti che garantiscono una buona affidabilità

Nel merito degli atti abbiamo:

Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dal Dott. D .Morelli in data 17.01.2023 rep. 115184 e trascritto a Volterra al part. n. 409/23, avente per oggetto la compravendita di un appartamento con autorimessa in Via Burattelli 46 . Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 178.000,00.

Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal Dott. Tarrowx in data 11.01.2023 rep. 2063 e trascritto a Volterra al part. n. 294/23, avente per oggetto la compravendita di un appartamento con resede ed autorimessa in Via Renilde Guidi 12. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 215.000,00.

Comparabile C.

Atto di compravendita rogato dal Dott. Cristiani in data 20.10.2021 rep. 26923 e trascritto a Volterra al part. n. 6945/21, avente per oggetto la compravendita di un appartamento con resede ed autorimessa in Via del Pozzatello . Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 198.000,00.

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 e degli accessori, lo stato di conservazione, il livello di piano

La determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati as-

sunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 di ciascuna stima):

- 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 e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento ridotto; considerato il periodo piuttosto lungo preso in esame, è stato quindi attribuito un decremento dell' 2,00% annuo.
- Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile, individuabile nella tabella allegata; le superfici (SIL) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- Stato di manutenzione: è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject assumendo un costo di €. 200,00 per mq. di superficie come indicata nella tabella 2 tenuto conto delle finiture medie presenti; lo stato dei comparabili è stato desunto dalle indicazioni riportate in atto e riferibili soprattutto alla data degli interventi edilizi effettuati sugli stessi.

Altre caratteristiche, normalmente verificate nei procedimenti *market oriented*, quali il numero dei servizi igienici ed il livello di piano 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 il subject, è riportato nella tabella 4 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 7).

– Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica⁴⁷ dei prezzi corretti dei beni presi a confronto⁴⁸ e pari ad **€. 217.000,00** circa ; tale cifra si riferisce ad un immobile privo di irregolarità urbanistiche ed edilizie

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento sostanzialmente 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 L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, determina un valore di **€. 1.544,00** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 140,5** circa.

A tale cifra dovrà essere defalcata, sempre in ottemperanza alla disposizione di legge sopraindicata, la somma già indicata per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a complessivi **€. 6000,00** (ved. relativi capitoli).

⁴⁷ Viste le caratteristiche dei fabbricati non si è ritenuto dare maggior peso ad alcun comparabile.

⁴⁸ 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 nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato è del 9,39%.

Il valore di mercato del bene in oggetto è quindi, a corpo e non a misura, pari ad €. **211.000,00**

***9-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA**

La quota del bene caduta nel fallimento spettante al defunto XXX , come già detto è pari ad 1/2; però la questione non è risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile di una vendita per un realizzo a breve o medio termine.

Per questo motivo, per valutare la quota in oggetto la scrivente ritiene equo un abbattimento percentuale, pari al 10% della quota rispetto quanto stimato per l'intero cui avremo:

€ (217.000,00/2) x 0,90	€ 97.650,00
ed in cifra tonda	€ 98.000,00

(diconsi euro novantottomila/00)

***9-C) STIMA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE**

Come già detto alla XXX, comproprietaria del bene nonché coniuge del defunto XXX , è riservato il diritto di abitazione sulla casa coniugale in ragione della quota caduta nel fallimento ai sensi dell'art 540 cc

Il regime giuridico del diritto di abitazione è perfettamente assimilabile a quello dell'usufrutto, ma con una sostanziale differenziazione: l'usufruttuario può far proprie tutte le utilità che il bene può fornire, compreso affittarlo e goderne i relativi frutti, mentre il titolare del diritto di abitazione può solo abitarlo "limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia" (art. 1022 c.c.).

Per quanto riguarda la valutazione di questo gravame, in campo estimativo vi sono due indirizzi: alcuni autori assimilano la valutazione a quella del diritto di usufrutto in quanto *“nei limiti del godimento limitato ai bisogni familiari, valgono per tali diritti le stesse disposizioni relative all’usufrutto ... e identici sono i procedimenti di valutazione il reddito dell’abitante sarà quello che otterrebbe se potesse locare la casa occupata ...”*⁴⁹, altri invece ritengono che si debba procedere in altro modo in quanto *“... mentre è possibile valutare il diritto di usufrutto, non può costituire oggetto di specifica valutazione il diritto di uso e di abitazione; di essi si dovrà tener conto in sede di stima del bene su cui vengono esercitati, in quanto il suo valore risulta certamente più basso rispetto ai beni non gravati da alcun peso...”*⁵⁰.

Nonostante che ad una prima lettura, questi indirizzi appaiano discordanti, ad un esame più attento invece sono tra loro complementari.

Infatti è il principio di valutazione che rimane identico, cioè l’accumulazione iniziale dei redditi, al netto delle spese, che spettano al titolare del diritto, ma sono i redditi che sono diversi: nel caso dell’usufruttuario rimangono in carico anche le imposte che gravano sull’immobile, mentre per l’abitante il reddito in questione (Rt), concettualmente coinciderebbe con il reddito netto del proprietario.

La durata residua del diritto (n), rilevata dalla tavole di mortalità dell’ISTAT in questo caso è pari a 25,5 anni

L’attualizzazione si ottiene utilizzando come coefficiente il saggio di sconto

⁴⁹ D. Franchi e G.C. Ragagnin in “Fondamenti di Estimo” pag. 452, editore Bulgarini Firenze.

⁵⁰ G. Grittani in “Estimo ed esercizio professionale” pag. 509 – ed. Calderini

commerciale, derivato dalla ricerca di mercato tra operatori bancari.

Dopo aver determinato il reddito prodotto, si può valutare il diritto del diritto che è dato dalla formula:

$$Vd = Rt \times (q^n - 1) / r \times q^n \quad \text{dove:}$$

- ❖ Rt = Rendita netta del titolare del diritto, ricavabile decurtando una percentuale dal ricavo della locazione, aliquota che in genere pari al 30% (comprendendo tasse sul reddito, quote di amministrazione e manutenzione ordinaria, ecc.) – nel caso in esame il reddito lordo annuo può essere stimabile in €. 7.200,00⁵¹ circa e quindi la rendita netta media può essere determinata in €. 5.040,00 circa⁵²;
- ❖ q = (1 + r) con r che è il saggio di sconto commerciale, derivante da una media tra i tassi bancari su prestiti generalmente pari all'anno, e pari per prestiti al 8% (dati derivati da fonte SNARP riferita al dicembre 2023)
- ❖ n = anni di durata dell'esercizio del diritto in questo caso pari a 25,5 anni residui

Inserendo questi valori nella formula suddetta si ricava un valore del diritto di abitazione sull'intero pari ad € 54.000,00 pertanto il valore di tale diritto spettante alla sig.ra Mori è pari ad **€.27.000,00** circa

*9-D) STIMA DELLA QUOTA GRAVATA DA DIRITTO DI ABITAZIONE

Di seguito sarà indicato il valore della quota del bene gravata da diritto di abitazione.

⁵¹ Considerando un affitto mensile pari ad €. 600,00

⁵² Applicando un abbattimento medio del 30%.

Il valore del bene gravato da tale peso sarà dato dalla differenza tra il valore della quota considerata libero da vincoli così come valutato al paragrafo 9-B ed il valore del “diritto di abitazione” così come valutato al paragrafo precedente.

€ 98.000,00 - € 27.000,00

€ 71.000,00

(diconsi euro settantunomila/00)

***9-E) 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 va-

lore 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 altresì⁵³:

⁵³Per 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 = 3,662%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,838%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 10%.

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*"⁵⁴. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da

termine – fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese novembre 2023; il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).

⁵⁴ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

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)	€.	353,38
– mancato guadagno (mesi 3)	€.	639,34
– mancato reddito (mesi 6)	€.	1.351,10
– quota ammortamento (mesi 15)	€.	618,42
– rischio assunto	€.	6.390,00
somma il deprezzamento	€.	9.352,25

pari al **13,17%** 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:

• 71.000,00 x (1 - 0,1317) =	€. 61.647,75
riduzione per regolarizzazione	- €. 6000,00
prezzo base d'asta	€. 55.647,75
ed in cifra tonda	€.56.000,00

(diconsi euro cinquantaquaseimila/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*).

- data sopralluogo novembre 2021
- data della valutazione dicembre 2023
- data perizia gennaio 2024
- data deposito gennaio 2025

Allegati lotto uno-

- 1) Estratto di mappa catastale
- 2) visura catastale
- 3) copia planimetrie catastali
- 4) copia pratica edilizia 1349/86
- 5) copia pratica edilizia 162/92
- 6) tabella valutazione MCA

- 7) tabella determinazione prezzo base d'asta
- 8) documentazione fotografica

Allegati lotto due-

- 1) Estratto di mappa catastale
- 2) visura catastale
- 3) copia planimetrie catastali
- 4) tabella valutazione MCA
- 5) tabella determinazione prezzo base d'asta
- 6) documentazione fotografica

Allegati lotto tre-

- 1) Estratto di mappa catastale
- 2) visura catastale
- 3) ep catastale
- 4) copia planimetrie catastali
- 5) convenzione edilizia
- 6) copia pratica edilizia 1/18
- 7) tabella valutazione MCA
- 8) tabella determinazione prezzo base d'asta
- 9) documentazione fotografica

