

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO

Dr. Franco PASTORELLI



Liquidazione controllata sentenza n° 20/2023

Procedura di Liquidazione n° 4/2023 [REDACTED]

- Liquidatore: **Rag. Luciana DINUCCI**

- Esperto stimatore: **Geom. Andrea FALAI**



LOTTO UNICO

Quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà di appartamento per civile abitazione, sito in **Comune di Livorno, Via Dei pensieri n° 55**, Scala “D”, Int. **4**, indicato anche come Int. **32**, piano secondo, con annesso ripostiglio al piano copertura e garage al piano terreno, oltre a quota parte di **13,57‰** di proprietà dell'appartamento in uso al portiere sito **Comune di Livorno, Via Dei Pensieri n° 53b**, piano terreno.

LOTTO 1 di 1 (unico)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome						
codice fiscale						
Tipo diritto	Comproprietà	Quota	3/4	Debitore	NO	

2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale	NO
--	----

3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO compravendita					
dal	A favore di	GAZZARRINI Pietro e SCIARPELLA Caterina				
18/10/1971	notaio	SELLI Serafino	data	10/10/1971	repertorio	20213
al	TRASCRIZIONE					
11/08/1997	Ufficio	Livorno	data	09/11/1971	n.	6064

Periodo	ATTO Denuncia di successione					
dal	A favore di	GAZZARRINI Pia e SCIARPELLA Caterina				
11/08/1997	notaio	Ufficio Registro	data	11/08/1997	repertorio	39/813
al	TRASCRIZIONE					
14/02/2022	Ufficio	Livorno	data	28/10/1998	n.	8206

Periodo	ATTO Denuncia di successione					
dal	A favore	BERNARDESCHI Chiara				
14/02/2022	notaio	Ufficio Registro	data	14/02/2022	repertorio	48849/88888
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Livorno	data	22/02/2022	n.	1832

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

4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

GARAGE

Vi è una diversa rappresentazione grafica del garage tra lo stato progettuale e quello riportato nella planimetria catastale di primo impianto del 28/04/1970, ma quest'ultima, si ricorda, è conforme allo stato di fatto.

La forma del garage e le sue dimensioni sono diverse, ma il tutto in dipendenza della posizione del vano scala, orizzontale, e cioè parallelo alla Via dei Pensieri in tale tavola grafica, e verticale invece nelle altre, così come è sul posto.

E' ipotizzabile quindi che non sia stata depositata una precipua tavola grafica finale, oppure che sia stata smarrita da dentro il fascicolo, in quanto tutte le altre tavole grafiche riportano (giustamente) il vano scala in detta posizione.

APPARTAMENTO

Sussistono alcune modifiche interne, con demolizione di porzioni di pareti non portanti, allo scopo di creare un ampio ingresso-soggiorno, con realizzazione di un wc di servizio al posto di un ripostiglio esistente nella planimetria catastale, ma non nella tavola del progetto approvato, ed è stata realizzata una veranda nella loggia prospiciente il tinello-pranzo.

APPARTAMENTO DEL PORTIERE

Per quanto riguarda l'appartamento del portiere, dal rilievo effettuato sul posto, confrontando lo stato di fatto con quello degli elaborati progettuali, è scaturito che sussistono alcune difformità, costituite da modifiche interne, dalla chiusura di una finestra, dall'apertura di altra finestra e dal fatto che non sono presenti due locali posti nella parte terminale dello stesso, molto probabilmente perché trasferiti ed inglobati nel fabbricato distinto dal n.c. 55.

Per detto appartamento, dato che la tavola grafica progettuale è la medesima, vale quanto già indicato per il garage, e cioè che vi è una diversa allocazione del vano scala condominiale, che ha evidentemente comportato una diversa disposizione dei locali al piano terreno.

E' ipotizzabile quindi che non sia stata depositata una precipua tavola grafica finale, oppure che sia stata smarrita da dentro il fascicolo, in quanto tutte le altre tavole grafiche progettuali riportano (giustamente) il vano scala in detta posizione.

Inoltre, l'abitabilità è del 28/12/1970, e quindi immediatamente seguente al deposito delle planimetrie catastali di primo impianto.

E' indubbio che tali modifiche, per la tipologia dei materiali e per la conformazione dell'edificio, comunque sono state realizzate durante la costruzione del complesso.

5. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

 

6. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005	NO
--	----

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	No, da considerarsi libero
-----------------------------	----------------------------

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

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

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

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Livorno, Via dei Pensieri n° 55, Int. 4**, piano secondo con annesso un locale ripostiglio all'ultimo piano (soffitta), raggiungibile dal vano scale condominiale ed un locale ad uso autorimessa al piano terreno.

L'appartamento in oggetto, posto alla sinistra salendo le scale, è composto da un ampio ingresso-soggiorno, tinello-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, servizio igienico, wc di servizio, terrazzo e piccola loggia verandata.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 264.505,39
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 3.600,00
Debiti condominiali	€. 411,63
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato (della quota di ¼)	€. 55.678,78

Prezzo base d'asta al lordo spese	
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 3.600,00
Debiti condominiali	€. 411,63
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta (della quota di ¼)	€. 48.064,14

Valore "worst case" al lordo spese	Non richiesto
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore "worst case"	

10. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° 789 dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° 71 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, veniva nominato in data **07/11/2023** quale Esperto stimatore per la Procedura in oggetto (all. n° **01**);

- che lo scrivente iniziava il reperimento della necessaria documentazione;
- che con e-mail del **08/01/2024** (all. n° **02**) il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno la storia del numero civico;
- che, con e-mail del **24/01/24** (all. n° **03**) il Liquidatore richiedeva allo scrivente un aggiornamento della posizione e della tempistica per la conclusione della stima;
- che con e-mail **24/01/24** (all. n° **04**) lo scrivente comunicava di aver già effettuato gli accertamenti ipocatastali, attendendo la comunicazione del Comune per visionare le pratiche edilizie;
- che, dietro accordo telefonico con il Liquidatore veniva fissato sopralluogo per il giorno **23/04/24**;
- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito, effettuando le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico dell'immobile, come da relativo verbale (all. n° **05**), trasmesso al Liquidatore con e-mail del **23/04/24** (all. n° **06**);
- che con e-mail del **15/10/24** (all. n° **07**) lo scrivente aggiornava il Liquidatore in merito al proseguimento delle operazioni peritali;
- che con e-mail del **29/11/24** (all. n° **08**) il Liquidatore richiedeva allo scrivente un aggiornamento in merito al proseguimento della pratica;
- che con e-mail del **29/11/24** (all. n° **09**) lo scrivente relazionava al Liquidatore in merito alle operazioni peritali effettuate fino a quel momento;
- che con e-mail del **12/01/25** (all. n° **10**) lo scrivente trasmetteva all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, istanza di autotutela (all n° **11**), per la

variazione del nominativo in banca dati catastale per quanto riguardava l'appartamento del portiere;

- che con e-mail del **12/01/25** (all. n° **12**) lo scrivente relazionava al Liquidatore la presenza dell'appartamento del portiere (non più presente come servizio) e quanto trasmesso all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, riguardante la correzione dell'intestazione catastale e la relativa quota di proprietà;

- che con e-mail del **13/01/25** (all. n° **13**), come richiesto telefonicamente dal Liquidatore, lo scrivente comunicava i computi standardizzati per l'appartamento del portiere, viste le difficoltà di accesso, dato che lo stesso chiuso da anni, come da nozioni assunte;

- che con e-mail del **13/01/25** (all. n° **14**) l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali comunicava allo scrivente l'avvenuta protocollazione della richiesta di autotutela;

- che con e-mail del **15/01/25** (all. n° **15**) l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali comunicava allo scrivente che l'istanza di autotutela non poteva essere accolta in quanto l'unità immobiliare in essere è un bene comune censibile e come tale privo di intestazione catastale (per loro parere ed evidenti istruzioni interne);

- che lo scrivente prendeva atto di tale indicazione, pur se non concordando pienamente, visto che in visura erano presenti i nominativi e le quote di proprietà dell'unità immobiliare, forse perché intestazione dall'impianto al 12/08/1998;

- che con e-mail del **27/04/25** (all. n° **16**) il Liquidatore comunicava allo scrivente che la S.V. Ill.ma, con Disposto del **14/04/25** (all. n° **17**), sulla base di specifica istanza dello stesso, autorizzava a procedere nella valutazione della quota parte dell'appartamento del portiere, secondo il criterio di determinazione più appropriato, sulla base di uno dei computi indicati,

trasmesso con e-mail del **03/10/25** (all. n° **18**);

- che, pertanto lo scrivente proseguiva il proprio operato;
- che la presente è stata redatta seguendo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno ed il quesito tipo indicato per gli esperti stimatori per le procedure esecutive e concorsuali;
- che la presente è stata redatta quindi seguendo il concetto della due diligence, definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di “Basilea Due”;
- che la definizione di “due diligence” riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente:

“Documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la confermata degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale)”;

- che per la redazione della presente è stato seguito lo schema delle perizie per le procedure esecutive.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione, sito in **Comune di Livorno, Via Dei Pensieri n° 55**, Scala “D”, Int. **4**, indicato anche come Int. **32**, piano secondo, posto sulla sinistra salendo le scale, con annesso ripostiglio al piano copertura e garage al piano terreno, oltre a quota parte di **13,57‰** di proprietà dell'appartamento in uso al portiere sito **Comune di Livorno, Via Dei Pensieri n° 53b**, piano terreno.

Quanto sopra è compreso in un fabbricato di non recente costruzione, elevato a cinque piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, facciate in mattoni facciavista, copertura a terrazza, con gronde e pluviali

incassati, come meglio visibile negli allegati foto aerea (all. n° **19**) ed aerofotogrammetria (all. n° **20**).

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini

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

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

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

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

L'immobile di proprietà risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **31**, Cat. **A/2**, Cl. **3[^]**, Vani **6,5** (superficie catastale Mq. 117 e Mq. 112 escluse aree scoperte), R.C. **€ 973,52**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **21**), intestata a [REDACTED] per la quota di 1/4 ed a [REDACTED] per la quota di 3/4, con quindi conformità nell'intestazione (coerenza soggettiva).

Il garage è censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Cl. **7[^]**, Mq. **18** (superficie catastale Mq. 14), R.C. **€ 72,51**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **22**), intestata a [REDACTED] per la quota di 1/4 ed a [REDACTED] per la quota di 3/4, con quindi conformità nell'intestazione (coerenza soggettiva).

L'appartamento del portiere è censito al Foglio 44, Part. 897, Sub. 57, Cat. A/2, Cl. 2^a, Vani 4,5, R.C. €. 569,39, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° 23), quale **Bene Comune Censibile**, e pertanto non necessita di intestazione ed è privo di planimetria catastale propria, come da indicazioni dell'A.d.E..

La planimetria catastale dell'appartamento (all. n° 24), peraltro dell'originario accampionamento del **28/04/1970**, non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono alcune modifiche interne, è stato realizzato un wc di servizio al posto di un ripostiglio e non è indicata la veranda.

Pertanto, non vi corrispondeva grafica.

Dette modifiche variano la rendita catastale, tanto che si dovrà, onde ottenere anche una corrispondenza grafica (coerenza oggettiva), provvedere a depositare una specifica variazione catastale (dopo la necessaria regolarizzazione edilizia) mediante la procedura automatizzata DO.C.FA., con necessità, viste le attuali norme catastali, di redigere un elaborato planimetrico e costituire nuovo subalterno per la soffitta, con un esborso in danaro per competenze professionali, IVA, Cassa Previdenza, spese vive e diritti ipotizzabili (in dipendenza della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali) in circa €. 800,00.

La planimetria catastale del garage (all. n° 25) è conforme allo stato di fatto.

Per quanto riguarda l'appartamento del portiere, non essendo presente una planimetria catastale, non è possibile indicare alcuna coerenza, ma è possibile allegare solamente lo stralcio planimetrico estrapolato dalle tavole grafiche progettuali di cui in seguito (all. n° 26), con la precisazione della verifica nel capitolo della regolarità edilizia.

Alla presente si allegano il relativo estratto di mappa (all. n° 27) ed il GEOSIT (all. n° 28), costituito da un montaggio della foto aerea sulla mappa catastale.

Confini: vano scala, area del resede condominiale per tre lati, salvo se altri e più precisi.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile

L'immobile in oggetto è di proprietà di [REDACTED] per la quota di **1/4** e di [REDACTED] per la quota di **3/4**,

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

Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal nucleo familiare di [REDACTED], mentre [REDACTED] risiede altrove, come da nozione fornita dal Liquidatore, tanto da dover considerare l'immobile in esame libero nel suo essere.

Diritto di prelazione

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

Cause ostative alla vendita

Non vi sono cause ostative ad una vendita, se non la riduzione del prezzo che si dovrà effettuare in quanto sul mercato immobiliare verrà immessa una quota e non l'intero, quindi condizione limitante.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni

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

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

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

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per un'opportuna verifica, reiterata per risalire indietro nel tempo per la verifica sui nominativi dei danti causa, necessaria per la ricerca delle pratiche edilizie, dalle quali è scaturito quanto segue.

Alla presente si allegano le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati (all. n° 29), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI -

Part. 6.064 Ord. 9.047 del 09/11/1971

Scrittura privata autenticata dal notaio SELLI Serafino di Livorno in data **18/10/1971**, Rep. n° **20.213**, con la quale

vendeva a

l'immobile, sito in Livorno, Via Dei Pensieri n° 55:

appartamento al piano secondo della scala "D", di quattro vani, accessori, soffitta al piano di copertura e locale al piano terreno, il tutto meglio identificato con il n. 32 e con bordatura "rossa" nella pianta, che sottoscritta dalle parti, al presente atto di allega sotto la lettera "A"; la suddetta vendita è comprensiva anche della quota proporzionale di comproprietà sulle parti

comuni del fabbricato, meglio identificato con bordatura "gialla" nella pianta, come sopra allegata, tra cui il terreno circostante l'edificio e su tutte le altre parti comuni ai sensi dell'art. 1.117 C.C., tra cui l'alloggio del portiere al piano terreno della scala "C". Detta porzione immobiliare non risulta ancora accampionata in Catasto Urbano ma è stata regolarmente denunciata, all'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno con scheda n° **0400559**, registrata il **28/04/1970**, per quanto riguarda l'appartamento e con scheda n° **0400594**, registrata al n° **71.892**, per quanto riguarda il locale al piano terreno.

Alla presente si allega la copia di tale atto (all. n° **30**), con la precisazione che nell'originale depositato all'Ufficio non vi sono le planimetrie sopra citate.

Part. n° 8.206 Ord.n° 14.432 del 28/10/1998

Denuncia di successione per decesso di [REDACTED], n° **39/813** del **11/08/1997**, con eredi [REDACTED], per la quota di **1/4** ciascuna dei seguenti beni posti nel comune di Livorno:

- appartamento censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **31**, Cat. **A/2**, Vani **6,5**;

- autorimessa censita al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **18**.

Nonchè della quota di **13,57/2000** (ciascuno) dell'appartamento del portiere censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **57**, Cat. **A/2**, Vani **4,5**.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **31**).

Part. n° 1.832 Ord.n° 2.586 del 22/02/2022

Denuncia di successione per decesso di [REDACTED] n° **48.849/88.888** del **14/02/2022**, per devoluzione per testamento pubblicato dal notaio RICCETTI Giovanni in data **29/07/2021**, registrato a Livorno il **30/07/2021**, Serie **1T**, n° **008191**, con erede [REDACTED], per la quota di **3/4** dei seguenti beni posti in Comune di Livorno:

- appartamento censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **31**, Cat. **A/2**, Vani **6,5**;

- autorimessa censita al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **18**.

(N.d.R.: non vi è indicazione della quota di proprietà sull'appartamento del portiere).

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **32**).

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Part. 7.427 Ord. 10.688 del 15/06/2023

Trascrizione della sentenza n° **32/2023** per l'apertura di liquidazione controllata a favore della [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED], relativamente a:

- beni di [REDACTED]: omissis;

- beni di [REDACTED].

- per la quota di 1/2: appartamento in Comune di Livorno, Via Pier Donato Sommati n° 32, censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **23**, Cat. **A/2**, Vani **10,5**, garage censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **14** e garage censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **40**, Cat. **C/6**, Mq. **14**;

- per la quota di 1/4: appartamento in Via dei Pensieri n° 55, censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **31**, Cat. **A/2**, Vani **6,5**, garage censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **18**.

(N.d.R.: non vi è indicazione della quota di proprietà sull'appartamento del portiere).

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **33**).

- ISCRIZIONI -

Part. 3.381 Ord. 17.248 del 31/10/2011

Iscrizione di ipoteca giudiziale per €. **1.800.000,00** a favore della [REDACTED]
[REDACTED], C.F. 01225610508, con sede in Volterra
(PI), Piazza dei Priori n° 16/18, e contro [REDACTED]
[REDACTED], relativamente a:

Beni di proprietà [REDACTED];

Beni di proprietà [REDACTED];

Beni di proprietà [REDACTED]:

- quota di 1/2 di: appartamento in Comune di Livorno, Via Pier Donato
Sommati n° 32, censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **23**, Cat. **A/2**, Vani **10,5**,
garage censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **14** e garage
censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **40**, Cat. **C/6**, Mq. **14**;

- quota di 1/4: appartamento in Via dei Pensieri n° 55, censito al Foglio **44**,
Part. **897**, Sub. **31**, Cat. **A/2**, Vani **6,5**, garage censito al Foglio **44**, Part. **897**,
Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **18**.

(N.d.R.: non vi è indicazione della quota di proprietà sull'appartamento del
portiere).

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° **34**).

Part. 90 Ord. 658 del 20/01/2014

Iscrizione di ipoteca giudiziale per €. **300.000,00** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] C.F. 00348170101, con sede in Roma, con domicilio ipotecario eletto
presso l'Avv. Alberto GUALANDI, in Livorno, P.zza Benamozegh n° 17, e
contro [REDACTED], relativamente a:

Beni di proprietà [REDACTED]: OMISSIS;

Beni di proprietà [REDACTED]:

- quota di 1/2 di: appartamento in Comune di Livorno, Via Pier Donato Sommati n° 32, censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **23**, Cat. **A/2**, Vani **10,5**, garage censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **14** e garage censito al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **40**, Cat. **C/6**, Mq. **14**;
- quota di 1/4: appartamento in Via dei Pensieri n° 55, censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **31**, Cat. **A/2**, Vani **6,5**, garage censito al Foglio **44**, Part. **897**, Sub. **39**, Cat. **C/6**, Mq. **18**.

(N.d.R.: non vi è indicazione della quota di proprietà sull'appartamento del portiere).

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° **35**).

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile

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

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

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

Dal rilasciato certificato dell'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno del **08/01/2024** (all. n° **36**) è emerso che il numero civico 55 di Via dei Pensieri era esistente dal **26/02/1970** come fabbricato di nuova costruzione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è scaturito che detto fabbricato è stato costruito a seguito di richiesta distinta al Prot. n° **283/1967** (all. n° **37**).

Della stessa si allegano:

- relazione tecnica (all. n° **38**);
- verbale di consegna dei punti fissi (all. n° **39**);
- tavola n° 1 ubicazione (all. n° **40**);
- tavola n° 2 di progetto piano terra (all. n° **41**);
- tavola n° 3 di progetto piano tipo (all. n° **42**);
- tavola n° 4 di progetto piano copertura (all. n° **43**).

A seguito dell'iter burocratico è stata rilasciata la Licenza Edilizia n° **76** del **02/03/1967** e successiva Autorizzazione di Abitabilità n° **146** del **28/12/1970** (all. n° **44**).

Non è stata rinvenuta alcuna altra pratica edilizia od istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85, della Legge n° 724/94 e n° 269/2003.

Dal confronto tra gli elaborati grafici sopra citati e lo stato di fatto sul posto è possibile rilevare quanto segue:

SOFFITTA

Conforme.

GARAGE

Vi è una diversa rappresentazione grafica del garage tra lo stato progettuale e quello riportato nella planimetria catastale di primo impianto del **28/04/1970**, ma quest'ultima, si ricorda, è conforme allo stato di fatto.

La forma del garage e le sue dimensioni sono diverse, ma il tutto in dipendenza della posizione del vano scala, orizzontale, e cioè parallelo alla Via dei Pensieri in tale tavola grafica, e verticale invece nelle altre, così come è sul posto.

E' ipotizzabile quindi che non sia stata depositata una precipua tavola grafica finale, oppure che sia stata smarrita da dentro il fascicolo, in quanto tutte le altre tavole grafiche riportano (giustamente) il vano scala in detta posizione, così come nelle planimetrie catastali di primo impianto.

APPARTAMENTO

Sussistono alcune modifiche interne, con demolizione di porzioni di pareti non portanti, allo scopo di creare un ampio ingresso-soggiorno, con realizzazione di un wc di servizio al posto di un ripostiglio esistente nella planimetria catastale, ma non nella tavola del progetto approvato, ed è stata realizzata una veranda nella loggia prospiciente il tinello-pranzo.

Alla presente si allega il previsto elaborato grafico con individuate graficamente dette difformità (all. n° **45**).

Non è possibile indicare una data certa di realizzazione di detti interventi, ma è ipotizzabile, in dipendenza della tipologia delle strutture e della loro vetustà, una esecuzione durante la costruzione del fabbricato per quanto riguarda il garage e per il resto di molti anni fa

Infatti, in occasione del sopralluogo effettuato, il [REDACTED], coniuge della Sig.ra [REDACTED], ha indicato come data di realizzazione delle difformità dell'appartamento un periodo di oltre trenta anni or sono, in quanto eseguite dall'allora proprietario, il suocero Sig. [REDACTED], come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'occupante (all. n° **46**).

Alcune modifiche potranno essere regolarizzate ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. n° 380/2001, oggi integrato con il formulato disposto del D.L. n° 69/2024, convertito in Legge n° 105/2024: *comma 3: le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni, segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Per il resto non vi è altra soluzione che depositare una C.I.L.A. tardiva, con la corresponsione di una oblazione di €. 1.000,00, oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato (non quantificabili esattamente al momento in dipendenza della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), IVA, Cassa di Previdenza, spese vive, diritti, bolli, etc.

Prudenzialmente ed in linea di massima è quindi ipotizzabile un importo medio di **€. 2.600,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Per quanto riguarda l'appartamento del portiere, dal rilievo effettuato sul posto, confrontando lo stato di fatto con quello degli elaborati progettuali, è scaturito che sussistono alcune difformità, costituite da modifiche interne, dalla chiusura di una finestra, dall'apertura di altra finestra e dal fatto che non sono presenti due locali posti nella parte terminale dello stesso, molto probabilmente perché trasferiti ed inglobati nel fabbricato distinto dal n.c. 55.

Per detto appartamento, dato che la tavola grafica progettuale è la medesima, vale quanto già indicato per il garage, e cioè che vi è una diversa allocazione del vano scala condominiale, che ha evidentemente comportato una diversa disposizione dei locali al piano terreno.

E' ipotizzabile quindi che non sia stata depositata una precipua tavola grafica finale, oppure che sia stata smarrita da dentro il fascicolo, in quanto

tutte le altre tavole grafiche progettuali riportano (giustamente) il vano scala in detta posizione.

Inoltre, l'abitabilità è del 28/12/1970, e quindi immediatamente seguente al deposito delle planimetrie catastali di primo impianto.

E' indubbio che tali modifiche, per la tipologia dei materiali e per la conformazione dell'edificio, comunque sono state realizzate durante la costruzione del complesso.

Onde regolarizzare quanto sopra è possibile utilizzare il disposto dell'art. 34bis del D.P.R. n° 380/01, che prevede:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli

errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

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

Dovrà essere pertanto redatta una apposita dichiarazione da un professionista, da mettere a disposizione dei Condomini e da utilizzare nelle forme sopra indicate.

Ciò determinerà il dover sostenere delle competenze professionali per il tecnico incaricato (non quantificabili esattamente al momento in dipendenza della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), IVA, Cassa di Previdenza, spese vive, diritti, bolli, etc.

Prudenzialmente ed in linea di massima è quindi ipotizzabile un importo medio di **€. 1.000,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Alla presente si allega il pertinente elaborato grafico delle difformità rilevate (all. n° 47).

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

La *due diligence* edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato

finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

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

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

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

Disciplina fiscale del trasferimento

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

Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'Amministratore (all. n° 48) i pagamenti delle quote condominiali non sono regolari, in quanto sussiste un arretrato di **€. 172,00**.

Dalla stessa possibile evincere che sono state deliberate spese straordinarie non ancora pagate per **€. 239,63**, che la quota di spettanza

mensile è di **€. 172,00**, che a quanto in oggetto ineriscono **25,389%** e che è esistente un regolamento di Condominio.

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

Non è possibile una frazionabilità nelle quote di comproprietà, in dipendenza della difficoltà di ottenere due unità immobiliari che rispettino i minimi superficiali previsto dalle vigenti N.T.A. e le rispettive quote, senza contare il fatto poi che si dovrebbero effettuare costosi, e quindi antieconomici, interventi di ristrutturazione, dovendosi dotare le due unità immobiliari di due servizi igienici che rispettassero le dimensioni previste.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Livorno, Via dei Pensieri n° 55, Int. 4**, piano secondo con annesso un locale ripostiglio all'ultimo piano (soffitta), raggiungibile dal vano scale condominiale ed un locale ad uso autorimessa al piano terreno.

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è inserito nel quartiere sud della città di Livorno, denominato "La Rosa", nato prevalentemente come residenza popolare post bellica, divenuta col tempo zona appetibile, specialmente la parte ovest, per la sua vicinanza al lungomare cittadino, all'ippodromo ed alle strutture sportive.

Il quartiere è fornito di ampi spazi a verde, di infrastrutture sociali, scuola di infanzia e primaria, nonché di numerose attività commerciali e servizi pubblici e privati, ben collegata alle arterie viarie più importanti.

L'edificio (facente parte di un più ampio complesso, suddiviso in quattro corpi scala) è in linea e si sviluppa complessivamente per cinque piani fuori terra, interamente destinati ad abitazioni e garage, oltre ad un piano sottotetto praticabile ma non abitabile, dove sono ubicate le soffitte ad uso ripostiglio, dotato di ascensore.

Lo stesso si presenta con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, copertura piana, pluviali e gronde incassati e facciate in mattoni facciavista, con la porzione del piano terreno in lastre di travertino, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Dalla strada, tramite un cancello metallico con videocitofono, si raggiunge un ampio cortile condominiale, lastricato in parte in mattonelle di cotto, con ampie aree a verde ed impianto di illuminazione, ben tenuto.

E' presente accesso carrabile dal n.c. 55/A.

L'androne d'ingresso, con portone in legno vetrato, si presenta pavimentato in travertino lucidato 20x40, con rivestimento in perlinato.

Le scale si presentano con gradini in marmo ed i ballatoi sono pavimentati in marmo 20x40.

E' presente impianto di riscaldamento centralizzato a metano, con radiatori in alluminio, nonché appartamento del portiere, quale utilità comune, dato che non più presente servizio di portierato.

L'appartamento in oggetto, posto alla sinistra salendo le scale, è composto da un ampio ingresso-soggiorno, tinello-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, servizio igienico, wc di servizio, terrazzo e piccola loggia verandata.

Di pertinenza locale ad uso soffitta e garage.

I pavimenti sono in parquet nel soggiorno ed in una camera, ed in marmo 20x40 ed in graniglia di marmo 40x40 negli altri vani, con battiscopa in legno.

La cucina è pavimentata in ceramica 20x30, con rivestimento in ceramica 15x20.

Il servizio igienico principale è pavimentato e rivestito in ceramica 20x25, è completo dei necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante.

Il wc di servizio è pavimentato in ceramica 15x30, con rivestimento in ceramica 13x20, è completo dei necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante.

L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico.

La loggia verandata è pavimentata in ceramica 15x30, con infisso in alluminio anodizzato.

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

Il portoncino d'ingresso è in legno, blindato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno (senza vetrocamera) nel tinello ed in alluminio con vetrocamera negli altri vani, con avvolgibili in pvc.

Le tubazioni e gli impianti sono posti sottotraccia.

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.

Il locale ad uso ripostiglio al piano copertura si presenta pavimentato in cemento lisciato e dotato di impianto elettrico.

Il garage al piano terreno si presenta pavimentato in battuto di cemento, con saracinesca basculante in metallo e dotato di impianto elettrico.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 49) ed elaborato grafico (all. n° 50), ha le seguenti dimensioni lorde (SEL):

- abitazione	Mq. 107,89
- terrazzo	Mq. 9,80
- veranda:	Mq. 3,92
- soffitta	Mq. 6,46
- autorimessa	Mq. 14,63

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

Non risultano procedimenti civili pendenti per il nominativo di cui alla presente, come rilevabile dall'allegata comunicazione del Tribunale di Livorno (all. n° 51).

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero nel suo essere, in quanto l'altro comproprietario non vi è residente, come da indicazione del Liquidatore.

Per quanto riguarda l'appartamento del portiere, lo stesso ha accesso dal n.c. 53b e si presenta composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, due camere e servizio igienico.

Non essendo più esistente il servizio di portierato, lo stesso è utilizzato quale utilità comune.

Si presenta pavimentato in graniglia 40x40 e gres 10x20, di vecchia posatura, con battiscopa in marmo.

Il cucinotto è pavimentato in gres 10x20 ed è rivestito in ceramica 20x20.

Il servizio igienico è pavimentato in ceramica 20x20, è rivestito in ceramica 15x15 ed è dotato di tutti i necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio smaltato.

Il portoncino di accesso è in legno, privo di blindatura ma con serratura di sicurezza; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno, privi di vetrocamera ed alcuni dotati di avvolgibile in pvc.

Le pareti sono ad intonaco civile, in non buone condizioni in quanto in più punti vi sono segni di (forse) vecchie infiltrazioni, che hanno causato il degrado di intonaci e tinteggiature.

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato, ma al momento staccato, con radiatori in alluminio.

E' presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 52) ed elaborato grafico (all. n° 53) ha una superficie lorda (SEL) di **Mq. 79,47**.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno

nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

Stima del bene

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

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani (*Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI)*, *pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti*) definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore da stimare dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica..." (C.V. IV edizione, capitolo 4, punto 1.4) che, come si è visto, in questo caso è triplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..." (**I. Micheli** - " **Corso di Estimo** " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. **142**).

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. **63** - affermano che: " il valore non è... un carattere intrinseco di un

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

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

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione (*International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2020 (EVS2020); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura aprile 2022 - LG ABI) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

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

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

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);

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

aggiudicazione;

- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);
- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

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

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

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

Valore di mercato

Prima di determinare poi, come richiesto dal quesito, il valore dell'immobile in esame, si devono esprimere alcuni concetti generali.

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

quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende “ .. l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione²”.

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

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie”⁴ che riprende la circolare n° **263/2006** sezione **IV** punto 1 della Banca d'Italia relativa all'esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè **“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione”**.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista sull'applicazione di principi diversi da quello del valore di mercato.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

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

scopi.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (*per gli EVS 2020 tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.9*) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (*per il CVI – edizione V tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13*) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata (*appendice A.1 – Punto A.1.4.2*), fornendo una descrizione comune agli altri standard per cosa si intenda con il termine vendita forzata e cioè: “... la somma ottenibile per l’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato”.

Tutti gli standard specificano anche che il valore di vendita forzata non costituisce una base di valutazione.

Tuttavia la discriminante di questa situazione per la quale avviene il trasferimento è la costrizione/necessità (per una qualsiasi ragione) di vendere ma non le sue modalità, e cioè che la vendita potrebbe avvenire anche sul libero mercato.

Questo non trascurabile aspetto è stato evidenziato anche nell’ultima edizione delle LG ABI che fa una distinzione tra “valore di vendita forzata” e “valore di mercato con assunzione”, specificando che “Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito.”: è perciò nelle modalità del trasferimento che vi è la differenza tra la “vendita forzata” ed il “valore di mercato con assunzione”.

Il concetto di “valore di mercato con assunzione” quindi è limitato alle

condizioni di vendita giudiziaria (nelle procedure esecutive o concorsuali) ed in quelle stragiudiziali o, come alcuni le definiscono, "paragiudiziali", che comunque si rifanno sempre alle procedure previste dal titolo terzo del c.p.c..

Le assunzioni speciali sono quelle previste dal comma II dell'art. 568 c.p.c. *"... la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".*

Oltre a queste, parte delle quali si ritrovano comunque nella determinazione del valore di mercato, ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell'interessato all'acquisto di contrattare sul prezzo, l'incertezza delle tempistiche di rilascio dell'immobile se occupato dal debitore ovvero dell'entrata effettiva in possesso rispetto al saldo del prezzo, le condizioni di rilascio dell'immobile rispetto a quelle visionate, ed altre elencate nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (LG ABI NPL), al capitolo 3.1, punti 3), 4), 5) e 6).

Altre situazioni descritte nelle stesse Linee Guida al punto 1) sono state di fatto modificate nel tempo con la nomina della figura del Custode/Delegato alla vendita (che permette la visita all'immobile pignorato, così come il Curatore o il Liquidatore Giudiziale), così come la prassi presente in molti Tribunali di facilitazione all'accesso al credito per gli aggiudicatari, a seguito di convenzioni sviluppate territorialmente.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato⁶, quello finanziario⁷ e quello dei costi⁸, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo

di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente.

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente

pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

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

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", così per come indicato dal CVI - V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2.

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari" la cui stima "...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima", come indicato dal CVI V edizione, Capitolo 9, punto 2.1.3 e capitolo 5, punto 5.4.

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

(caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

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

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

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

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Ed inoltre, nel “**MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI – M.O.S.I.**” (confr. Pag. 47), edito dall'Agenzia del Territorio, la stessa vuole sottolineare che i valori dell'O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene.

Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo.

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

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

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

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

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, acuita dalla trascorsa emergenza Covid, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi degli stessi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, pur se con una maggiore leggera vivacità nel numero delle compravendite.

Nel caso specifico, quanto sopra si deve intendere in linea generale, in quanto il mercato per immobili simili (case con balconi ed ampi spazi

esterni, anche condominiali) ne ha risentito in maniera minore.

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

L'appetibilità, per la tipologia in esame è però buona, visti i comodi che l'immobile offre e la vicinanza al lungomare cittadino ed a vari impianti sportivi, pur considerando la contrazione della facilità con cui vengono elargiti i mutui bancari (come noto dalle pubblicazioni del settore).

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, come sopra detto, 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 confronto¹.

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

¹M. 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).

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 complesso immobiliare.

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

Da tale accertamento è scaturito che, nel periodo dal 01/01/2025 ad oggi, vi sono stati pochi atti di vendita in detto foglio di mappa, come rilevabile

dall'ispezione effettuata (all. n° 54), che sono stati esaminati per estrapolarne i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Per ovvi motivi di privacy, come anche riportato nel quesito, i rogiti utilizzati saranno indicati, ma senza allegazione diretta.

Dai rogiti reperiti lo scrivente ha estrapolato a campione quelli riguardanti immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare e, dopo opportuna elaborazione, scartando quei comparabili rinvenuti non consoni, sono stati estrapolati quelli più idonei che, nel dettaglio, sono i seguenti:

COMPARABILE A

Atto del notaio Angelo BIGONO di Bergamo del 29/04/2025, Rep. n° 20.485, Racc. n° 11.738, trascritto al Part. 5.273/2025, riguardante appartamento in Via Umberto Lusena n° 18, piano secondo, con un servizio igienico, ristrutturato nel 2004, in buono stato di conservazione, della superficie di Mq. 90,02, oltre a Mq. 3,47 di veranda e Mq. 4,32 di terrazzo, venduto al prezzo di € 190.000,00.

COMPARABILE B

Atto del notaio Gianluigi DE PAOLA di Livorno del 11/07/2025, Rep. n° 13.450, Racc. n° 10.848, trascritto al Part. 8.917/2025, riguardante appartamento in Via Nello Danesi n° 10, piano terzo, secondo, con un servizio igienico, in ottimo stato di manutenzione in quanto ristrutturato nel 2024, della superficie di Mq. 53,90, oltre a Mq. 7,06 di terrazzi, Mq. 3,52 di veranda, Mq. 20,83 di garage e Mq. 70,96 di posto auto, venduto al prezzo di € 305.000,00.

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

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso

precisare quanto segue:

- **data:** il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; si è utilizzata la data di riferimento dell'atto di vendita, confrontato con la data della presente stima.

- **incremento annuo:** l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base delle percentuali indicate nel Focus dell'Agenzia delle Entrate (all. n° **55**); nel caso in oggetto, vista la fascia O.M.I., è stato adottato un saggio del **1,0%**.

- **stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato manutenzione dei comparabili lo scrivente, come già detto, ha effettuato i necessari accertamenti; detto prezzo marginale è stato attribuito in **€. 250,00** ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella); è stato considerato anche lo stato di manutenzione dei fabbricati in generale.

- **livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Considerati i livelli dei piani è stato attribuito un coefficiente di **0,50%**.

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici

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

- **superfici**: le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegate ai rogiti, opportunamente scalate con autocad, mentre per l'immobile oggetto di stima è stata calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile **1**, come individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

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

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nelle tabelle del calcolo con MCA allegate alla presente (all. n° **56**) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Nella stessa è indicato il valore di mercato dell'immobile in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, e pari ad **€. 264.505,39**.

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%, e quindi quella ottenuta (6,07%) rientra in tale range.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel già citato "MANUALE OPERATIVO DELLE

STIME IMMOBILIARI- M.O.S.I.“ edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

La stima con il M.C.A., quindi molto più puntuale ed in linea con l'attuale panorama estimativo, è stata effettuata considerando l'immobile in esame libero nel loro essere, senza alcun gravame.

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

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2015 n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di Mq. 126,109 circa, determina un valore di €. 2.097,39 circa al metro quadro, con la precisazione che nello stesso è compreso il valore degli accessori, rientrando appieno nei valori medi indicati dall'O.M.I. (all. n° 57).

Si deve ora determinare il valore dell'appartamento del portiere, per quota parte, utilizzando il medesimo procedimento sopra indicato viste le risultanze del sopralluogo, non volendo usufruire del Disposto della S.V. III.ma di cui in premessa.

Nella precipua tabella (all. n° 58) è indicato il valore di mercato dell'immobile in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, e pari ad **€. 106.281,39**.

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%, e

quindi quella ottenuta (2,327%) rientra in tale range e da considerarsi più che ottima.

Pertanto, il valore della quota di comproprietà sarà dato da:

$$€ . (106.281,39 : 1000) \times 13,57 = € . 1.442,24$$

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

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

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

- aggiornamento catastale: € . 800,00;
- sanatoria appartamento: € 2.600,00
- sanatoria appartamento del portiere (in quota) € . (1.000,00 : 1.000) x 13,57 = € . 13,57

I procedimenti edilizi indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale futuro proprietario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene in oggetto sussistono debiti condominiali per €. 172,00 + €. 239,63, come indicato dall'Amministratore.

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

$$\text{€}. (264.505,39 + 1.337,61) - \text{€}. (800,00 + 2.600,00 + 172,00 + 239,63 + 13,57) = \text{€}. \mathbf{262.017,80}$$

La presente però interessa solo una quota di proprietà e non l'intero, di più difficile immissione sul mercato immobiliare, tanto da dover prevedere una decurtazione del valore.

Non esiste una formula matematica specifica che possa far determinare una percentuale, ma è possibile solamente individuare la stessa attraverso delle assunzioni.

E' ovvio che il bacino di utenza è fortemente ridotto, in quanto difficilmente un soggetto acquisterebbe detto immobile quale prima abitazione, sapendo che poi dovrebbe corrispondere all'altro comproprietario i $\frac{3}{4}$ di un canone di occupazione.

Parimenti un investitore del settore forse troverebbe non conveniente detto acquisto, dovendo poi provvedere a porre in locazione detto immobile, corrispondendo quanto dovuto all'altro comproprietario.

Un abbattimento percentuale deve essere pertanto *appetibile* per un soggetto che possa/voglia porre in atto una delle due ipotesi sopra indicate.

Pertanto non è possibile fare altro che indicare un'assunzione del **15%**, e pertanto avremo:

$$\text{€}. (262.017,80 : 4) \times 0,85 = \text{€}. \mathbf{55.678,78}$$

Stima del valore base d'asta

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

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

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

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

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una

corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

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

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta, come meglio visibile nella sottostante schermata del sito.

Beni comparabili Ricerca

UTENTE Andrea Faldi (Esperto / CTU - Sez. Prefall. / Fall.)

Modalità di ricerca: Macroarea, Mappa

Macroarea: Livorno (LI)

Provincia: Livorno

Comune: Livorno

Indirizzo: via dei pascari 55

Raggio: 500 mt

Metodica di stima: INCA con atti compravendita, INCA con dati misti, INCA e Sistema di Stima, Regressione Lineare, Piano di stima, Costo, Sistema di ripartizione, MONDRIAN, Stima sommaria, Stima con ausilio di Listini e quotazioni

Tipo catasto: Fabbricati

Categoria catastale: A2 - Abitazioni di tipo civile

Destinazione: Residenziale

Dimensione: Grande - da 95 mq

Prezzo stima: da € a €

Prezzo aggiudicazione: da € a €

Data stima: da gg/mm/aaaa a gg/mm/aaaa

Area di ricerca: Seleziona la mappa per definire l'area della ricerca. Strada, Satellite

Elenco

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

Ampliando la ricerca ad 1 Km., si ottiene un solo comparabile, numero troppo basso per poterlo utilizzare, senza contare poi il fatto che ampliando ulteriormente il raggio di ricerca, vista la posizione, si potrebbero rinvenire comparabili ad Antignano, Ardenza Mare o sul Viale Italia, di diverso valore intrinseco (posizione).

E' possibile però determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di

aggiornare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'Art. 568 C.P.C..

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

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

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

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

Pertanto, dall'allegata tabella (all. n° 59), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,4792%**.

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

€. 230.009,39 - €. (800,00 + 2.600,00 + 172,00 + 239,63 + 13,57) = €.

226.184,19

Applicandola riduzione già sopra indicata, avremo:

€. (226.184,19 : 4) x 0,85 = € **48.064,14**

Conclusioni

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

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

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

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

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

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

Conformemente alle disposizioni della Deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si significa che lo scrivente non conserverà nel proprio archivio alcuna copia o documento della presente.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

L'Esperto

[Redacted signature]

Livorno, li 16 Ottobre 2025

Allegati:

- n° **01** nomina;
- n° **02** e-mail del 08/01/24;
- n° **03** e-mail del 24/01/24;
- n° **04** e-mail del 24/01/24;
- n° **05** verbale di sopralluogo;
- n° **06** e-mail del 23/04/24;
- n° **07** e-mail del 15/10/24;
- n° **08** e-mail del 29/11/24;
- n° **09** e-mail del 29/11/24;
- n° **10** e-mail del 12/01/25;
- n° **11** stanza di autotutela;
- n° **12** e-mail del 12/01/25;
- n° **13** e-mail del 13/01/25;
- n° **14** e-mail del 13/01/25;
- n° **15** e-mail del 13/01/25;
- n° **16** e-mail del 27/04/25;
- n° **17** Disposto del 14/04/25;
- n° **18** e-mail del 03/10/25;
- n° **19** foto aerea;
- n° **20** aerofotogrammetria;
- n° **21** visura catastale appartamento ;

- n° 22 visura catastale garage;
- n° 23 visura catastale appartamento portiere;
- n° 24 planimetria catastale appartamento e soffitta;
- n° 25 planimetria catastale garage;
- n° 26 planimetria appartamento portiere;
- n° 27 estratto di mappa;
- n° 28 Geosit;
- n° 29 stampa ispezione;

- n° 30 scrittura privata del 18/10/1971;
- n° 31 denuncia di successione;
- n° 32 denuncia di successione;
- n° 33 sentenza per liquidazione controllata;
- n° 34 iscrizione di ipoteca;
- n° 35 iscrizione di ipoteca;
- n° 36 certificato Ufficio Toponomastica;
- n° 37 richiesta pratica edilizia;

- n° 38 relazione tecnica;
- n° 39 verbale di consegna punti fissi;
- n° 40 tavola di progetto n° 1;
- n° 41 tavola di progetto n° 2;
- n° 42 tavola di progetto n° 3;
- n° 43 tavola di progetto n° 4;
- n° 44 abitabilità;
- n° 45 elaborato grafico diffformità;
- n° 46 dichiarazione dell'occupante;

- n° 47 elaborato grafico diffformità;
- n° 48 dichiarazione dell'Amministratore;
- n° 49 rilievo fotografico;
- n° 50 elaborato grafico;

- n° 51 carichi civili;
- n° 52 rilievo fotografico appartamento portiere;
- n° 53 elaborato grafico appartamento portiere;
- n° 54 stampa ricerca comparabili;
- n° 55 Focus Agenzia delle Entrate;
- n° 56 tabella M.C.A.;
- n° 57 O.M.I.;
- n° 58 tabella M.C.A. appartamento portiere;
- n° 59 tabella deprezzamento.

NOTE A PIE' DI PAGINA

1 Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle Professioni Tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti.

2 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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

5 IVS 2007 – S.2.

6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach.