

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA S. CAPURSO

esecuzione immobiliare n°112/2024

- Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENASPA
- contro: XXXX
- esperto stimatore: XXX
- data decreto di nomina : 09.08.2024
- data giuramento: 16.08.2024
- udienza ex 569 c.p.c :23.01.2025

LOTTO UNICO

*“APPARTAMENTO POSTO NEL COMUNE DI LIVORNO PIAZZA
BARTOLOMMEI 19- VIA DELLA GINESTRA 3 PIANO TERRENO”*

PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dalla Dott.ssa Emilia Grassi
sostituita dalla Dott.ssa Simona Capurso , Giudice dell'esecuzione immobiliare in
epigrafe , in data 09 agosto 2024 , XXX ha prestato giuramento di rito ed
accettazione dell'incarico in data 16 agosto 2024.

In data 23 settembre 2024 previo accordo con il custode giudiziario nominato ha
eseguito l' accesso ai beni pignorati .

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale 1 della presente.

RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato dalla piena proprietà di un appartamento posto nel Comune di Livorno Piazza Bartolommei 19- con accesso da Via della Ginestra 3 al piano terreno ,in piena proprietà a XXX al quale pervenne relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ per acquisto con atto ricevuto dal notaio Vignoli in data 13.01.2009 rep. 17414 trascritto a Livorno il 16.01.2009 al part 447 e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ per acquisto con atto ricevuto dal notaio Vignoli in data 14.10.2013 rep. 21242 trascritto a Livorno il 12.11.2013 al part 9681



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

- A) INDAGINI PRELIMINARI – che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene, la sua conformità catastale e comunale e le trascrizioni ed iscrizioni;
- B) DESCRIZIONE GENERALE – che fornisce informazioni sul bene, sul fabbricato complesso immobiliare di cui fa parte e sulla zona dove è situato;
- C) STIMA DEI BENI – che individua i criteri per procedere ad una valutazione del bene, fornendone il possibile valore.

Procediamo quindi ad analizzarli punto per punto.

♦ **A) INDAGINI PRELIMINARI**

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

- 1) Inquadramento immobile oggetto di analisi
- 2) identificazione catastale e verifica coerenza;
- 3) identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- 4) gravami sulla proprietà
- 5) stato di possesso;
- 6) vincoli ed oneri di natura condominiale;
- 7) disciplina fiscale del trasferimento;
- 8) pendenze giudiziarie;
- 9) cronologia delle iscrizioni e trascrizioni;

Procediamo nel dettaglio:

◇ **A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI**

Si tratta, come detto, di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno Piazza Bartolommei 19 (o Bartolomei) a sinistra per chi guarda il fabbricato di cui fa parte (e con accesso di fatto dal resede esclusivo ubicato in Via della Ginestra 3) al piano terreno formato da due vani, cucina-soggiorno ed accessori con annesso resede esclusivo

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 70 particella 52 sub.1 unita alla particella 51 sub 4 , categoria A/4 di classe 4^a, vani catastali 4,0 , sup. catastale tot. mq.55 , rendita €. 309,87 (*vedi allegato 1-2*)

In atti catastali non è presente alcun elaborato planimetrico del fabbricato
Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale del bene è corretta essendo l'unità immobiliare intestata in piena proprietà all'esecutato.

Coerenza oggettiva: l'attuale planimetria catastale dell'appartamento depositata il 14.03.1994 non risulta rispondente allo stato dei luoghi per la presenza di modifiche interne ed esterne (*vedi allegato3*)

L'appartamento confina Piazza Bartolomei, vano scale comune, Via della Ginestra, XXX o suoi aventi causa, s.s.a.

Si precisa che la 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,

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

Le indagini svolte hanno interessato l'identificazione progettuale per la verifica della coerenza del costruito, l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili e l'esistenza di vincoli.

◇ A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

L'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, risulta infatti già rappresentato nella mappa d'impianto catastale del 1939 e censito nell'archivio toponomastici comunali dal 1901 al civico 6
In data 10.06.1957 risulta rilasciata Delibera n° 45118 (pratica 40303/57) per ampliamento del fabbricato. (*vedi allegato 4*)

Dall'elaborato grafico allegato a tale Delibera (come anche rappresentato nella planimetria catastale d'impianto del 1940) si rileva che il fabbricato in origine era costituito da una sola unità immobiliare disposta su piano terreno e primo, infatti nella rappresentazione grafica dello "stato attuale" compare una sola abitazione mentre in quella relativa allo "stato modificato" che ha riguardato opere di ampliamento (tra cui riguardò la costruzione del vano attualmente adibito a cucina - soggiorno) pare che vengano rappresentate due unità immobiliari in quanto sia al piano terra che al piano primo sono presenti due distinte cucine, due salotti e due camere con relativi servizi igienici.

Il titolo relativo a tale Delibera si riferisce però a d ampliamento di un vano senza citare il frazionamento dell'immobile.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio Toponomastica del Comune di Livorno è emerso (come da dichiarazione rilasciata a mezzo mail) *che in fase di compilazione della scheda del fabbricato nel 1901 erano stati indicati un appartamento al piano terra ed uno al piano primo, ma risulta successivamente apportata la correzione con appartamento unico di piano terra / primo.* (Piazza Giampaolo Bartolommei n. 19 dal 13.09.1957, ex piazza Giampaolo Bartolommei n. 9 da data imprecisata, ex piazza Giampaolo Bartolommei n. 6 dal 1901, in origine n. 1 app.to di p.t. / p. 1°. dal 26.09.2019 al p. 1° + n. 1 app.to (verifica d'ufficio da visura catasto) “
Da quanto reperibile presso le indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa al frazionamento dei due piani nelle due distinte unità immobiliari come oggi esistenti .

Non è possibile quindi determinare con certezza se il frazionamento del fabbricato nei due appartamenti sia comunque stato assentito con il rilascio della Delibera del 1957 , ma comunque si è consolidata una situazione di fatto da tale epoca (anche in virtù dei successivi interventi edilizi riguardanti le due unità immobiliari dell'immobile nelle quali non è mai stato contestato il mancato frazionamento dell'immobile da parte dell'amministrazione comunale)

Nel 1983 le due unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano terreno e al piano primo risultavano già censite autonomamente e derivanti da frazionamento catastale con il quale veniva soppressa l'originaria particella 52 graffata alla 51 sub 3 (nella denuncia di successione in morte dell'originario proprietario Meini Amerigo del 19.08.1978 trascritta il 1.6.1979 al part 3276 il bene risultava ancora nella consistenza originaria e non frazionato)

In data 10.11.1986 con decisione n° 6 del 27.10.1986 (pratica prot 55967/86) è stata rilasciata autorizzazione edilizia per interventi alle facciate esterne del fabbricato ed in data 25.09.1990 (pratica prot 15628/87) è stata rilasciata autorizzazione edilizia per la sostituzione del muretto di recinzione lato via della Ginestra (*vedi allegato 6-7*)

L'elaborato grafico allegato alla'autorizzazione edilizia del 1990 rappresenta l'appartamento nella consistenza attuale (seppur non conforme planimetricamente a quanto oggi rilevato) e per quanto riguarda la recinzione esterna sulla via della Ginestra rappresenta il cancello di accesso con dimensione inferiore di quella attuale e privo di pensilina oltre che per la finitura e tipologia dello stesso muro di recin-

zione (nel progetto erano previsti blocchi superiori in cemento mentre di fatto è presente un grigliato in legno)

Infine in data 26.01.2005 è stata deposita una Denuncia Inizio Attività registrata al prot. 006303 per interventi di manutenzione straordinaria con relativa comunicazione di fine lavori depositata il 6.05.2005 prot 33562 (pratica priva di elaborati grafici in quanto gli interventi riguardano il rifacimento di pavimenti, intonaci ed impianti) *(vedi allegato 8)*

Non è stato rintracciato alcun certificato di abitabilità per l'immobile .

Gli unici elaborati grafici progettuali rintracciati sono quelli allegati alla Delibera n° 45118 del 1957 e all'autorizzazione edilizia del 25.09.1990 (pratica prot 15628/87) e quest'ultimo differisce dallo stato di fatto per la realizzazione di modifiche interne (quali la trasformazione del vano indicato come cucina in camera singola la realizzazione di una zona cottura nell'adiacente vano camera, e trasformazione del soggiorno in camera da letto, lo spostamento del vano porta di accesso all'ex vano cucina, la demolizione della parete divisoria di delimitazione tra il disimpegno e la camera da letto, ecc) nonché esterne (quali la trasformazione della porta finestra dell'ex vano cucina in finestra, la realizzazione di una pensilina sopra il cancello lato Via della Ginestra , diverse dimensioni del cancello, la realizzazione di un pergolato in legno lungo la facciata a tettoia nel resede esterno e di una tettoia a protezione della caldaia esterna) *(vedi documentazione fotografica ed elaborato grafico allegato 9)*

Si segnala inoltre che la rappresentazione dei locali al piano terreno indicata nella

Delibera del 1957 differisce da quanto invece rappresentato nella pratica di autorizzazione edilizia del 1990, ovvero non vi è corrispondenza tra le due rappresentazioni

L'esecutato ha dichiarato che tali difformità erano già presente al momento dell'acquisto del bene

L'eventuale aggiudicatario, dovrà quindi prendere conoscenza di quanto sopra riportato e provvedere, qualora ne ricorrano i presupposti, anche alla luce delle norme vigenti alla data della vendita dell'immobile, con ausilio di un proprio tecnico a depositare, per quanto riguarda la regolarizzazione delle modifiche interne, alle aperture esterne (trasformazione porta-finestra in finestra) e modifica alla recinzione lato via della Ginestra nonché per modifiche alle aperture interne (porte), qualora ne ricorrano i presupposti e salvo ulteriori verifiche dimensionali e strutturali in merito alla fattibilità dell'intervento, una pratica di sanatoria ai sensi della LR 65/14 comprensiva anche di autorizzazione paesaggistica.

Dovrà inoltre provvedere, previa verifica di tutte le condizioni igienico sanitarie ed impiantistiche anche mediante l'ausilio di imprese specializzate al fine di reperire le certificazioni di conformità degli stessi impianti, ad incaricare un tecnico di fiducia per attestare l'abitabilità del bene, e verificare ancor prima dell'acquisto la situazione edilizia e catastale dello stesso avendo la facoltà di accedere direttamente al bene, eseguire rilevamenti metrici ecc.

Non potranno essere invece sanate le opere presenti nel resede pertanto si dovrà procedere alla demolizione

Il costo da sostenere per l'eventuale sanatoria e opere di ripristino può essere forfettariamente valutato in € 6.000,00 (importo puramente indicativo)

Si precisa che la verifica urbanistica ed edilizia 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 e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi sia per le pratiche comunali che per altre amministrazioni o Uffici tecnici.

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 del 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.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà 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.

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 ve-

rificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi,. La scrivente non ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza e funzionamento degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

A.3.2) Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici che regolano l'attività edilizia nel territorio comunale sono in fase di modifica e trasformazione.

Il Comune di Livorno ha recentemente adottato il nuovo strumento urbanistico, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., ora denominato "Piano Operativo Comunale" (POC) ai sensi dell'art. 10, comma 3, della citata legge, con delibera del C.C. n° 160 del 14.07.2023; ad oggi sono scaduti i termini per la presentazione delle eventuali osservazioni e devono ancora essere deliberate le controdeduzioni alle stesse, passaggio propedeutico alla definitiva approvazione.

Nell'attesa è ancora in vigore il Regolamento Urbanistico (R.U.), con le limitazioni previste dalle norme di salvaguardia.

Dalla cartografia allegata al POC si ricava che il fabbricato è posto in zona interna del Territorio Urbanizzato denominata "T1 – tessuti a isolati aperti e edifici isolati sul lotto " disciplinata dall'art. 105 delle N.T.A. e classificato come edificio storico

A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Dalla verifica della cartografia comunale riferita alla presenza di vincoli, così come di quella Regionale, il fabbricato non fa parte dei “Beni architettonici tutelati per Legge”, di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1089/39) mentre questo è inserito in zona sottoposta alla tutela degli “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”, di cui all’art. 136 del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1497/39), e rientra inoltre tra le “Aree tutelate per Legge”, di cui all’art. 142 di detto Decreto..

◇ A.4) POSIZIONE GIURIDICA.

La scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili

Essendo l’unità immobiliare in esame posta a confine con altri fabbricati , nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell’ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l’obbligo di rimessione in ripristino e a regola d’arte di quanto eventualmente alterato; l’eventuale incidenza della presenza di tali potenziali servitù sul valore di mercato è comunque compresa nella riduzione del prezzo base d’asta che include in sé anche la componente relativa alla mancanza di garanzia sull’immobile aggiudicato.

◇ A.5) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall' esecutato
(vedi allegato 10)

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno non risultano registrati contratti di locazione a carico dell'unità immobiliare.(ved. allegato 11).

◇ A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Al momento del sopralluogo all'esterno dell'edificio non era presente la targa che, ai sensi delle norme vigenti (art. 1129 c.c., comma V e VI), indica le generalità e recapiti dell'Amministratore ovvero della persona che svolge funzioni analoghe.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio costituito.

◇ A.7) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro e l'immobile non rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

◇ A.8) PENDENZE GIUDIZIARIE.

Alla data delle visure ipotecarie (vedi sotto) non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

◇ A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

Le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con i repertori aggiornati al 16.12.2024 , e la relazione notarile in atti ha evidenziato quanto segue:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 21.04.2000 part. n°3638 a favore di XXX Contro XXXX per compravendita (*il sig. XXX acquista la quota di ½*)
- TRASCRIZIONE del 19.04.2005 part. n°4035 a favore di XXX e contro XXXX per compravendita (*il sig. Cecchi acquista la quota di ½*)
- TRASCRIZIONE del 16.01.2009 part. n°447 a favore di XXX e contro XXX per compravendita (*il sig. XXX acquista la quota di ½*)
- TRASCRIZIONE del 12.11.2023 part. n°9681 a favore di XXX e contro XXXX per compravendita (*il sig. XXX acquista la quota di ½*)

La verifica della continuità delle trascrizioni, fino al primo titolo antecedente al ventennio come da sentenza della Cassazione del 11.06.2019 n. 15597, ha dato esito **POSITIVO**.

A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 16.01.2009 part. n° 80 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 368.000,00
- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 27.06.2024 part. n° 8036 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXX

I dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali mentre non esatta la titolarità degli stessi in capo ai debitori.

A.9.3) Formalità da cancellare.

In seguito all'emissione del Decreto di Trasferimento, andranno cancellate le seguenti formalità, già indicate nel capitolo precedente:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 16.01.2009 part. n° 80 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro XXX a garanzia della complessiva somma di € 368.000,00
- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 27.06.2024 part. n° 8036 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXX

DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo effettuato, sono stati ricavati degli elementi, che vengono riportati nei seguenti paragrafi:

- 1) descrizione del bene;
- 2) descrizione del fabbricato di cui il bene fa parte;
- 3) caratteristiche della zona dove è situato.

Vediamo nel merito di ciascun punto.

B.1) DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un appartamento, posto al piano terreno a sinistra per chi dalla Piazza guarda il fabbricato di cui fa parte (con accesso anche dal civico 3 della Via delle Ginestre), formato da due vani, cucina-soggiorno ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)¹ di mq. 60 circa ed interna di mq. 50 circa oltre

¹ CVI, V edizione, capitolo 18, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota

ad un resede esclusivo di circa mq. 28

. (misure ricavate da planimetrie e parzialmente verificate in loco).

In sufficiente stato di conservazione il bene presenta pavimenti in piastrelle di gres ceramica, battiscopa in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e parte in pvc protetti da persiane in alluminio alla "fiorentina", pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cottura, bagno completo di doccia, w.c., bidet e lavabo con apparecchi e rubinetteria di tipo corrente, resede esterno in parte pavimentato ed in parte a verde .

Tra gli impianti sono da segnalare quello elettrico ed idrico di riscaldamento autonomo .

Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) e, se esistente, della validità dello stesso.

B.2) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI IL BENE FA PARTE:

Il bene fa parte di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra e comprendendo due unità immobiliari .

Realizzato probabilmente tra la fine dell'800 ed i primi del '900 , il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dei vecchi edifici livornesi con struttura portante mista di pietrame e laterizio , solai in legno, copertura a falde inclinate con manto in laterizio , facciata ad intonaco civile con rifinitura a granatino fino al primo marcapiano pluviali e gronde in rame

Un portone in vetro su telaio in alluminio permette l'accesso all'androne con-

venzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

dominiale e al vano scala .

Tra gli impianti condominiali da segnalare solo quello di citofono

B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene è posto nella frazione di Antignano , in Piazza Bartolommei , in una zona posta a sud dell'abitato, caratterizzata da edifici residenziali realizzati per lo più in epoche remote .

I servizi pubblici e o di uso pubblico, le attività commerciali, i centri religiosi e sociali, sono sufficienti alle esigenze dell'abitato

◆ **C) STIMA DEI BENI**

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

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani² 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..."*³ 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

² 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

³ CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ...”⁴.

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”⁵. E’ chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e soggetti implicati nelle due diverse stime.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione⁶ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *“L’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 cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*⁷

Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n.

⁴ I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

⁵ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

⁶ *International Valuation Standards*, l’ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2020 (EVS 2020); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura aprile 2022 (LG ABI).

⁷ EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁸ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella 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.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (per gli EVS 2020⁹) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V¹⁰) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata¹¹, 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 trasfe-

⁸ EVS 2020 - EVS2 , tra gli altri il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *investimento*, il valore *cauzionale*, il valore *assicurabile*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

⁹ Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

¹⁰ Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

¹¹ Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

rimento è la costrizione/necessità – per qualsiasi ragione – di vendere ma non le sue modalità; in altre parole 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 merca-

to¹², 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.

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:

- 1) Scelta del procedimento di stima;
- 2) Determinazione del valore di mercato ;
- 3) Determinazione del prezzo base d'asta;

Nello specifico:

◇ C.1) SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

¹² Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹³.

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*¹⁴, quello *finanziario*¹⁵ e quello dei *costi*¹⁶, 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

¹³ IVS 2007 – GN.1

¹⁴ Sales comparison approach;

¹⁵ Income capitalisation approach;

¹⁶ Cost approach;

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 usati 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.

◇ C.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE 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 confronto¹⁷.

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”*¹⁸.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*¹⁹ la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.²⁰

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 im-

¹⁷ 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).

¹⁸ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

¹⁹ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

²⁰ CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

piegando 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 risul-

tato 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.3 della presente relazione.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i beni (foglio 48), per categoria catastale A/2 e per consistenza catastale simile, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono i beni da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal gennaio 2023 alla data della ricerca (dicembre 2024), per unità immobiliari censite nella categoria catastale citata, 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 alcuni atti di compravendita, parte dei quali poi scartati perché la tipologia edilizia non corrispondeva a quella del *subject* e/o il prezzo indicato in atto poneva qualche

dubbio di attendibilità.

Sono stati quindi utilizzati tre atti che garantiscono una buona affidabilità.

I. Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Andreini in data 06.11.2023 rep. n.24136 trascritto a Livorno al part. n. 13689/23, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in Via Mondolfi al piano terreno , formato da due vani, e servizi e piccola corte Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 95.000,00.

II. Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal Dott. Todaro in data 24.06.2024 rep. n. 2001 trascritto a Livorno al part. n.8063/24, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in Via del Littorale al piano terreno formato da due tre oltre servizi. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 128.000,00.

III. Comparabile C.

Atto di compravendita rogato dalla Dott. Castelli in data 27.02.2023 rep. n. 97839 trascritto a Livorno al part. n. 2424/23, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in Via Duca Cosimo al piano terreno , formato da due vani oltre servizi, e corte esterna Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 141.000,00.

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 quelle secondarie, lo

stato di conservazione mentre altre caratteristiche che in genere vengono esaminate quali la presenza dell'impianto di riscaldamento, non influiscono sul valore in quanto presenti in tutti gli immobili analizzati.

Per 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'1,0% annuo²¹.
- Superfici: le superfici (SEL) 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.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i due beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella 4

²¹ Il dato deriva dalla verifica delle quotazioni dell'OMI e di altri listini, per il periodo 1° semestre 2023-1° semestre 2022, ultimi dati pubblicati al momento della stima.

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 11*).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica dei prezzi corretti dei beni presi a confronto²² e pari ad €. **135.000,00** circa con arrotondamento (diconsi euro centotrentacinquemila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile, stabilito dalla 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 **€. 2.149,68** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 62,80** circa.

C.3) 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, non dichiarato in forma generica ma derivato da procedimenti derivati da dati perlopiù oggettivi e verificabili.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei ge-

²² 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 8,77%.

ometri, 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., che ancorché riferito alle procedure esecutive

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 una 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.

Il Tribunale di Livorno ha pubblicato in data 10.10.2023 delle direttive per gli esperti stimatori da applicarsi nelle procedure esecutive e concorsuali tra le quali viene chiesto di verificare, in prima istanza, la presenza nella costituita Banca Dati dei beni aggiudicati di immobili comparabili, secondo una selezione per elementi di segmentazione del mercato immobiliare; in mancanza di beni direttamente

comparabili o di carenza di dati per una verifica statistica della divergenza tra prezzo base d'asta di aggiudicazione e valore di mercato attribuito l'esperto può ricorrere al metodo finanziario.

In questo caso, la verifica fatta sui dati della città di Livorno per la zona in questione, per la categoria catastale A/4, dimensione media e valutazione fatta con metodologie approvate dagli standard, non ha prodotto alcun risultato, non essendo stata reperita alcuna aggiudicazione di beni con le caratteristiche ed ubicazioni compatibili con il bene oggetto di stima.

Si procede quindi alla determinazione del prezzo base d'asta con il metodo finanziario.

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 senza titolo), 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 3
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì²³:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,590% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/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. e del quesito che si rifà ad esso 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*

²³ Per la variazione di mercato si tiene conto del nuovo rallentamento dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili (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 pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese marzo 2024); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa): nel caso 9

degli impianti negli stessi installati”²⁴. 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 un deprezzamento del 13,52%, come indicato nella tabella allegata. (*ved. allegato 12*).

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

⇒ €.	135.000,00 x (1 – 0,1352) =	€.	116.751,63
⇒	spese regolarizzazioni	€	6.000,00

²⁴ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

- ⇒ prezzo base d'asta € 110.751,63
- ⇒ **ed in cifra tonda** **€ 110.000,00**
- ⇒ (diconsi euro centodiecimila/00);

tutti prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nelle relative tabelle 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

CONCONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente ha determinato il valore di mercato (ottenuto mediante metodica di confronto con procedimento del M.C.A.) di tutti i beni caduti nella presente procedura di liquidazione giudiziale, ricavato per analogia ai sensi dell'art. 568, comma II, c.p.c., con le correzioni ivi indicate per stabilire il prezzo base dell'asta ai sensi dell'art. 569, comma III, c.p.c. e nello specifico:

Valore di mercato piena proprietà: **€ 135.000,00**

Prezzo base d'asta con riduzioni : **€ 110.000,00**

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del “*Capitolo 19 – Codice Deontologico del Valutatore*” del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.1 della norma UNI 11612:2015, come insiti nel mandato.

Livorno, 17 dicembre 2024

l'esperto stimatore

XXXX

Allegati generali

- 1) quesito GdE
- 2) documentazione fotografica

Allegati particolari

1. visura catastale
2. estratto di mappa catastale
3. copia planimetrie catastali
4. copia pratica edilizia 1957
5. copia pratica edilizia 1986
6. copia pratica edilizia 1990'
7. copia pratica edilizia 2005
8. elaborato grafico indicativo stato di fatto
9. dichiarazione dell'occupante
10. visura Agenzia delle Entrate
11. tabella valutazione MCA
12. tabella calcolo prezzo base d'asta

