

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO

----- Φ -----

Procedura di Sovraindebitamento: _____ nata a Livorno il _____

_____ nato a _____

_____ residenti a Livorno,

Via Luigi Gemignani n° 7.

----- Φ -----

- PREMESSA -

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra _____, in qualità

di comproprietaria dell'unità immobiliare posta nel Comune di Livorno

Via Luigi Gemignani n° 7, dopo gli opportuni accertamenti, provvede

a rimettere la presente relazione di stima

RELAZIONE DI STIMA

Il bene oggetto di valutazione è formato dalla piena proprietà di

appartamento posto in Comune di Livorno, Via Luigi Gemignani n° 7,

piano secondo, int. 11, oltre a ripostiglio esterno al piano terreno, a

favore dei Sig.ri _____ e _____, a seguito

dell'atto del Notaio Gaetano D'ABRAMO di Livorno del _____

_____ trascritto a Livorno il 19/05/2008 al numero di

particolare 5162.

Sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto
ai seguenti capitoli

CAPITOLI DELLA PERIZIA

- A) identificazione catastale
- B) identificazione progettuale;
- C) trascrizioni ed iscrizioni;
- D) descrizione del fabbricato;
- E) descrizione del bene;
- F) caratteristiche della zona;
- G) stima del bene;
 - G.1) determinazione del valore del mercato;
 - G.2) determinazione del prezzo base d'asta;
 - G.3) determinazione del prezzo di realizzo;
- H) conclusioni
- I) allegati.

----- ☐ -----

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di perizia risulta censito al Catasto dei Fabbricati del
Comune di Livorno al Foglio 21, Particella n° 2800, Sub. 618, Cat. A/3,
Classe 4, Vani 3, R.C. €. 232,41 (appartamento), Foglio 21, Particella n°
2804, Sub. 605, Cat. C/2, Classe 6, 4 mq, R.C. €. 11,36 (ripostiglio),

come da visure catastali storiche allegate (all. n° 01 e n° 02).

La planimetria catastale attuale dell'appartamento e del ripostiglio esterno (all. n° 03 e n° 04) risultano conformi.

----- Φ -----

B) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalla lettura dell'atto di acquisto si evince che il fabbricato in cui è compreso l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, tale situazione è confermata dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Toponomastica dove è emerso che il fabbricato risulta di nuova costruzione dal 04/08/1954, identificato con il civico 9/Q ex n° 103 di Via Piero Donnini, divenuto 7 di Via Gemignani in data 21/04/1959, composto dal Terreno al 3° piano n° 4 appartamenti a piano.

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio del Permesso di Costruzione con Delibera n° 32.929 del 04/05/1953 (all. n° 05), a seguito del quale è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n° 151 del 27/007/1956 (all. n° 06).

Successivamente l'immobile è stato oggetto di pratica edilizia CILA n° 123.929 del 28/09/2022, con successiva fine lavori distinta al Prot. n°

127.841 del 05/10/2022 (all. n° 07), a seguito dell'esecuzione di alcune modifiche interne.

Dal confronto tra l'elaborato grafico del progetto, l'elaborato grafico della CILA e lo stato di fatto, sono state rilevate delle inesattezze come di seguito indicato:

- Nel progetto di costruzione i terrazzi erano previsti più arretrati rispetto a quanto realizzato e pertanto non sono presenti le rientranze indicate nel progetto per il soggiorno, cucina e bagno, la nicchia presente nel disimpegno era prevista nel soggiorno e la finestra della camera da letto è rappresentata sulla parete a sinistra rispetto la porta di accesso invece è stata realizzata frontalmente alla porta;
- Nello progetto era prevista un'altezza interna di 3,10 mt, mentre gli appartamenti sono stati realizzati con un'altezza interna di mt 2,90;
- Nel progetto i ripostigli esterni erano previsti otto per lato, mentre ne sono stati realizzati sette per lato;
- Nella tavola grafica della CILA sono state rilevate delle inesattezze nelle misure lineari interne derivanti molto presumibilmente da un errore grafico del tecnico redattore;
- Nella parte iniziale del bagno è presente un piccolo ripostiglio aerea ad un'altezza di circa 2,17 mt da terra;
- Non è presente l'infisso nella parete a comune tra il soggiorno ed il

disimpegno.

Per la regolarizzazione delle difformità dell'appartamento realizzate in fase di costruzione (1953) è possibile utilizzare la procedura rientrante nell'Art. 13 sexies del vigente Regolamento Edilizio, il tutto con una spesa presunta di **€. 1.300,00**, mentre il piccolo ripostiglio presente nel bagno dovrà essere rimosso in quanto posizionato ad altezza inferiore a 2,40 mt, e dovrà essere installata una porta interna, pertanto si stima una spesa di **€. 800,00** comprese anche tutte le lavorazioni correlate.

Per il differente numero dei ripostigli realizzati, si ritiene che l'eventuale regolarizzazione debba essere trattata a livello condominiale, in quanto il ripostiglio oggetto della presente procedura è posto al centro del fabbricato e pertanto non risulterebbe direttamente interessato dalla regolarizzazione.

Per le inesattezze delle misure indicate nella tavola grafica della CILA, trattandosi di errori grafici, gli stessi possono essere corretti presentando un nuovo elaborato grafico a sostituzione, senza dover corrispondere nessun onere.

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi puramente indicativi e non vincolanti, lo scrivente tiene inoltre a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione edilizio - urbanistica del bene senza avallo alcuno di

sanabilità, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali, pertanto quanto sopra indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della redazione dell'elaborato.

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

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto verificabile

solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

-----  -----



C) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 04/05/2023, sul bene nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE Part. 5162 del 19/05/2008: Atto di compravendita del Notaio Gaetano D'ABRAMO di Livorno del 15/05/2008, Rep.
 ed a favore di
 sull'immobile oggetto della presente;

- TRASCRIZIONE Part. 9933 del 19/10/2000: Atto di compravendita del Notaio Gloria BRUGNOLI di Livorno del 17/10/ contro
 ed a favore di
 , sull'immobile oggetto della presente;

ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE Part. 5129 del 15/12/2010: Ipoteca Volontaria a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e contro
 e a garanzia della complessiva somma di € 310.000,00;

----- Φ -----

D) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare in parola è inserita in un fabbricato popolare di ampie dimensioni di vecchia costruzione costituito da quattro piani fuori terra, realizzato negli anni 50 presenta caratteristiche strutturali e di finitura proprie dell'edilizia popolare dell'epoca, con struttura portante in muratura, copertura a falde con tegole in laterizio, facciata ad intonaco civile, gronde e pluviali in rame.

L'accesso all'immobile avviene dalla parte posteriore del fabbricato prospettante l'ampia corte condominiale dove sono presenti ripostigli di proprietà ed area a verde utilizzata come parcheggio auto.

Il portone di accesso all'appartamento è in alluminio con inserti in vetro che permette l'accesso all'androne condominiale rivestito in pvc e pavimentato in piastrelle di gres, nonché al vano scale che presenta gradini in marmo.

Tra gli impianti condominiali da segnalare solo quello di citofono.

----- Φ -----

E) DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo frontale lato destro salendo le scale, distinto con l'interno 11, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, terrazzo e camera

da letto, oltre a ripostiglio esterno posto al piano terreno sulla corte condominiale, gli stessi hanno le seguenti superfici lorde (SEL):

- superficie esterna lorda^{N1} appartamento circa mq. 59,38;
- superficie esterna lorda terrazzo circa mq. 2,71;
- superficie esterna lorda ripostiglio esterno circa mq. 3,82

L'appartamento si presenta con pavimenti in ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i soffitti.

Il bagno è dotato di sanitari e con box doccia, il pavimento ed il rivestimento che ricoprono le pareti sono in ceramica.

Le pareti della cucina presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in alluminio, il portone di ingresso è in legno con chiusura di sicurezza.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico, idrico e televisivo, il riscaldamento è fornito da una stufa posta nel disimpegno e l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente

^{N1} Acronimo SEL, così definita dal CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 - l'area di un'unità immobiliare, delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

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.

Quanto sopra descritto si trova in non sufficienti condizioni di manutenzione con rifiniture e materiali vetusti, nell'immobile sono state rilevate delle mattonelle rotte ed una consistente presenza di muffa in vari ambienti.

Alla presente si allegano il rilievo fotografico (all. n° 08) e l'elaborato grafico (all. n° 09).

----- Φ -----

F) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è posto in una strada secondaria di Via Donnini, zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, anche di tipologia popolare, multipiano realizzati in varie epoche remote.

L'immobile ricade in zona semicentrale vicina alla stazione ferroviaria, ben servita da servizi pubblici, privati ed al consumo, con buona possibilità di parcheggio.

----- Φ -----

G) STIMA DEL BENE

Come richiesto, lo scrivente procederà alla determinazione del valore

di mercato e del valore a base d'asta.

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*² che in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

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

Invero *"..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da*

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 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

³ I. MICHELETTI in "corso di estimo" edizione Calderini pag. 142

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 valutato⁴."

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

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

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare

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

l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli Standard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*⁶

Il concetto è simile a quelle riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"⁷ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato 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"*

⁵ International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3.1

⁷ Note come "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

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

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁸ al fine di non generare confusioni e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata⁹ che non viene definito espressamente ma indicato come "... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."

Aggiunge inoltre che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ..." e "... presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Il CVI invece definiva, nella III edizione, il valore di liquidazione o di

⁸ IVS 2007 - S.2

⁹ Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

vendita forzata (liquidation o forced value) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."¹⁰, concetto ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹³¹¹.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato tale definizione riprendendo, in sostanza, quella degli IVS¹².

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

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

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

----- ☐ -----

¹⁰ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12

¹¹ Appendice 1 – Punto A.1.4.

¹² CVI, IV edizione, capitolo 4, punto 2.12.

G.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili.

Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

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

¹³ IVS 2007 – GN.1

¹⁴ Sales comparison approach;

¹⁵ Incombe capitalisation approach;

¹⁶ Cost approach;

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 compravenduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nei casi in cui siano presenti prove di mercato a sostegno dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono reperibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) 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 di vecchia costruzione 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 visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

Il procedimento stimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni o offerte di vendita; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire 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

¹⁷ M. Simonotti "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);

oggetto di stima"¹⁸.

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"¹⁹ e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo di conto dei 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.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica,

¹⁸ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

¹⁹ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

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

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).

Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del

denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione.

Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto "boom" per un precario equilibrio che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A..

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati di recente²⁰, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il

confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante

²⁰ Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi l'anno.

aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è ubicato nel rione "Stazione", zona popolare, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano ad uso residenziale di varie epoche di realizzazione, dal punto di vista immobiliare nell'area in questione ha inciso sul mercato la notevole

concentrazione di residenze del flusso migratorio di cui è stata oggetto la città di Livorno negli ultimi anni che, unita alla vetustà degli immobili presenti, ha prodotto un deprezzamento delle abitazioni ricadenti in tale ambito.

La zona, ad alta densità abitativa e trafficata, soffre in alcune zone della carenza di posti auto, per quanto riguarda i servizi, gli esercizi commerciali e di vicinato appare congrua alle esigenze del quartiere.

Il fatto che l'immobile si trovi in una specifica zona dove sono presenti una serie di immobili di tipologia residenziale con caratteristiche simili, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di verificare l'esistenza di contratti di compravendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato, considerato che una buona parte di tali immobili avrebbero potuto avere gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato).

Le ricerche effettuate su un lasso di tempo di 1 anno (limite indicato dagli standard) hanno dato esiti favorevoli avendo trovato due atti di vendita dai quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle zone limitrofe del subject e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*) sono:

- la superficie;
- gli accessori e pertinenze;
- lo stato di conservazione;
- il livello di piano.

Comparabile 1

Atto di Vendita del Notaio Marta CAVALLINI di Livorno del 20/12/2022, Rep. 55.496/36.192, trascritto in conservatoria il giorno 29/12/2022 al Part. 16999, appartamento in Viale Carducci n° 135, piano secondo, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annessa cantina al piano seminterrato, immobile costruito in data anteriore al 01/09/1967, prezzo dichiarato in atto €. 135.000,00.

Comparabile 2

Atto di Vendita del Notaio Bianca CORRIAS di Livorno del 30/03/2023, Rep. 42.279/22.829, trascritto in conservatoria il giorno 03/04/2023 al Part. 4086, appartamento in Via L. Gemignani n° 9, piano primo, composto da un vano adibito a ingresso-disimpegno, soggiorno con cottura, servizio igienico, due camere da letto e locale cantina al piano terra di pertinenza esclusiva, immobile costruito in data

anteriore al 01/09/1967, prezzo dichiarato in atto €. 90.000,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle allegate):

- **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, 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. Nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di incremento del 2,77% (dato rilevato dalla pubblicazione di Immobiliare.it sul rapporto immobiliare Aprile 2023, ultimo dato disponibile)

- **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali allegate agli atti di vendita e dalle superfici indicate in atto.

- **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 conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 290,00 €/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, per determinare lo stato manutentivo dei beni comparabili lo scrivente ha valutato quanto

indicato negli atti di compravendita;

- **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. Nel caso in esame si è ritenuto equo un decremento del valore, pari al 1,50%, per ogni piano crescente;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale si esprime in percentuale;

- **Servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all. 10) 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.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili²¹ e, opportunamente raggugliato, è pari a **€. 57.100,00.**

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione e quantificate precedentemente per un totale di € 2.100,00.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è pari ad **€. 55.000,00.**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico 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, in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda) indicativamente di mq. 61,28 circa, determina un valore di € 931,74 circa al metro quadro.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al

²¹ Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, ed ottimale se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore è pari al 5,66%.

metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 931,75 circa, che non rientra nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona²¹, occorre tenere presente però che i valori dell'OMI sono riferiti ad unità immobiliari in normale stato di manutenzione, mentre l'appartamento in oggetto risulta in condizioni mediocri, privo di impianto di riscaldamento e posto al secondo piano in un fabbricato privo di ascensore, oltre a ciò la zona OMI comprende aree di maggior pregio e quindi maggiormente appetibili, innalzando conseguentemente i valori di riferimento.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura 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*

²¹ Zona omogenea di riferimento semicentrale Via Garibaldi - Cisternone - Ospedale - Stazione - Coteto, codice C3, microzona catastale n°2, fornisce per le abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.400,00 e max di €. 1.500,00 (riferimento 2° semestre 2022 ultimo dato disponibile).

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.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue "*...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI 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.*".

----- φ -----

G.2) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

E' facilmente capibile che vi è differenza fra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti

intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime e 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.

Riepilogando per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una vendita giudiziaria, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo

finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Per il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano la forbice tra i due valori sono decadute (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), e l'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

Pertanto ipotizzando che 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 ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- A) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- B) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;
- C) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:
 - una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nel caso in oggetto è pari all'1%;
- D) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%
- E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 5,58%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,866%;

G) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio pari al 8,5%.

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 degli impianti negli stessi installati" . 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 per-centuale), ecc.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. 11), la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondato, pari al 12,74%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. 49.827,49, dai quali

dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale, comunale, precedentemente quantificate per un totale di € 2.100,00, e pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 49.827,49- € 2.100,00 = € 47.727,49, ed in cifra tonda **€ 47.700,00**, prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo.

G.3) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Come previsto dalle linee guida per la redazione della perizia immobiliare emesse dal Tribunale di Livorno di seguito al scrivente provvederà a calcolare l'ipotetico prezzo di aggiudicazione dell'immobile secondo tali modalità ovvero applicando una riduzione del 25% del prezzo base d'asta già determinato al capitolo precedente tralasciando le considerazioni già espresse al capitolo precedente di seguito si determina un ipotetico prezzo di aggiudicazione.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, in caso di vendita forzata, sarebbe pari a:

€ 47.700,00 x 0,75 = € 35.775,00 ed in cifra tonda **€ 35.700,00**

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 13 - Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014.

H) CONCLUSIONI

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

Con questo lo scrivente ritiene assolto l'incarico affidato allo scrivente, si rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 - Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Andrea LEMMI

Livorno, li 06/05/2023