

STUDIO TECNICO  
**Geom. Andrea Falai**  
57125 LIVORNO

Via E. Mayer n° 69 – Tel/Fax 0586 881434

e-mail: geomfalai@virgilio.it

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**DOTT.SSA SIMONA CAPURSO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° **123/2021**

**PROMOSSA DA**

**AMCO SPA e per essa SOSTEMIA spa e AGENZIA DELLE ENTRATE –  
RISCOSSIONE**

**CONTRO**

**XXXXX e XXXXX**

- esperto stimatore: **Geom. FALAI Andrea.**
- Data Decreto di nomina: **19/10/2023**
- Data trasmissione giuramento: **20/10/2023**
- Data udienza ex 569 cpc: **23/10/2025**

\_\_\_\_\_ ♦ \_\_\_\_\_

**LOTTO N° 2**

Piena proprietà di appezzamento di terreno sito in **Comune di Cecina (LI),  
Loc. Collemezzano**, con accesso da **Via Metauro**, della superficie catastale  
di **Mq. 7.120,00.**



## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### 1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
sede	Napoli, Via Santa Brigida n° 39
codice fiscale	05828330638
Avvocato che lo rappresenta	Avv. LAZZINI Roberto
Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE
sede	Roma, Via Giuseppe Grezar n° 14
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Avv. CORSI Marco
Denominazione creditore 3	SIENA NPL 2018 SRL
sede	Roma, Via Curtatone n° 3
codice fiscale	14535321005
Avvocato che lo rappresenta	AVV. PANTALISSI Giuseppina

### 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	Nessuno			
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

### 3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	Nessuno
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

### 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXXX				
2025	notaio	VALERIO Ferruccio	data	21/09/200	repertorio	34.627
Al	TRASCRIZIONE					
2004	Ufficio	LIVORNO	data	06/10/2004	n. particolare	10.179
Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXXX				
2004	notaio	NASTI Paolo	data	17/04/1971	repertorio	13.387
Al	TRASCRIZIONE					
1971	Ufficio	LIVORNO	data	24/04/1971	n. particolare	1.759/1760

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

**5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Manufatti vari in parte amovibili.
------------------------------------

**6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA**

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

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

--

**7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO**

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto										

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto										

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto										

Firmato Da: FALAI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30ff5211356d37489156a8bb0858beb8



L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

<b>Caratteristiche del titolo</b>	Contratto di locazione	
<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO</b> (se esistente)	Data di Registrazione	30/03/2018
	Data scadenza	25/03/2033
	Data trascrizione (se ultranovennale)	30/03/2018
	Importo canone mensile iniziale	200

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>	Si	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	Si
--	----	--	----

## 8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo sito in **Comune di Cecina (LI), Loc. Collemezzano**, con accesso da **Via Metauro**, della superficie catastale di **Mq. 7.120,00**, pianeggiante, privo di recinzioni che lo delimitano, coltivato ad oliveta non irrigua, con presenza sullo stesso di alcuni manufatti/materiali, costituiti da una gru, da un container, da due box prefabbricati, da una tettoia metallica, da un serbatoio, da uno stoccaggio di pannelli sandwich, da materiali edili, etc..

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 32.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	0
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Valore di mercato	€ 32.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 28.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	0
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Prezzo base d'asta	€ 28.500,00

## 10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	
---	--

**PREMESSA**

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premess che con Decreto del **19/10/2023** (all. n° **01** ) veniva nominato quale Esperto Stimatore per la procedura in oggetto, in sostituzione di altro Esperto;

- che in data **20/10/2023** il sottoscritto prestava il Giuramento di rito ( all. n° **02**);

- che con e-mail del **16/01/2023** ( all. n° **03** ) il Custode comunicava al sottoscritto che in data **26/01/2024** sarebbe stato possibile effettuare il sopralluogo;

- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito, effettuando una visione conoscitiva dei luoghi ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici, così per come riportato nei relativi verbali ( all. n° **04** );

- che, visto quanto sopra ed il tempo precedentemente occorso per gli accertamenti preliminari effettuati, soprattutto quelli ipocatastali, con istanza del **29/01/2024** ( all. n° **05** ) il sottoscritto richiedeva una proroga;

- che con e-mail del **29/01/2024** ( all. n° **06** ) il sottoscritto trasmetteva al Custode il verbale del sopralluogo e la dichiarazione dell'occupante;

- che con Provvedimento del **30/01/2024** ( all. n° **07** ) la S.V. Ill.ma autorizzava la proroga richiesta;

- che dall'esame degli atti lo scrivente rilevava la presenza di una perizia che evidenziava la necessità di effettuare un intervento di consolidamento del fabbricato in cui era compreso il Lotto n° 1, con indicato un costo rilevante per lo stesso, tanto che si instaurava un percorso per ottenere da tecnico qualificato un parere in merito;



- che il tutto ha reso necessario pareri ed una Udienza, nonché ulteriori sopralluoghi al Lotto n° 1, ed il conseguente deposito della perizia dell'ausiliario, con il conseguente dilungarsi della necessaria tempistica, tanto che con istanza del **17/06/2024** lo scrivente richiedeva una proroga, con visto agli atti del **28/06/2024** ( all. n° **08** );

- che l'ausiliario abbisognava di documentazione edilizia e strutturale, tanto che lo scrivente effettuava accessi presso il Comune di Cecina e l'U.R.T.A.T. di Livorno;

- che con Disposto del **11/11/2024** ( all. n° **09** ) la S.V. Ill.ma rinviava al **16/01/2025**;

- che, consegnata la perizia del Lotto n° 1, lo scrivente proseguiva il proprio operato per quello presente;

- che, visto il segmento di mercato dei beni di cui alla presente, nonché per la presenza di contratti di locazione con canone in deroga alla Legge n° 203/82, lo scrivente ha ritenuto, anche per evitare possibili contestazioni sulle competenze, di richiedere con istanza del **17/03/2025** ( all. n° **10** ) la nomina di un ausiliario agronomo;

- che la S.V. Ill.ma, con Provvedimento del **18/03/2025** ( all. n° **11** ) autorizzava l'utilizzo di un ausiliario;

- che in detto Provvedimento non era indicato il nominativo dell'ausiliario, tanto che lo scrivente lo richiedeva con nota del **20/03/2025** ( all. n° **12** );

- che la S.V. Ill.ma, con Provvedimento del **24/03/2025** ( all. n° **13** ) nominava quale ausiliario il **Dr. XXXXXX**;

- che lo scrivente con e-mail del **25/03/2025** ( all. n° **14** ) trasmetteva al medesimo la nomina di cui sopra e tutta la documentazione ipocatastale già reperita;



- che lo scrivente contattava il Custode per fissare una data per il sopralluogo sul posto, che con e-mail del **01/04/2025** comunicava il giorno **10/04/2025**, rinviata al **14/04/2025** alle ore 16,30 con e-mail del **09/04/2025** ( all. n° 15 );

- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito, così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° 16 ), trasmesso la Custode con e-mail del **14/04/2025** ( all. n° 17 );

- che, non essendo ancora pervenuta la perizia dell'ausiliario, con istanza del **09/06/2025**( all. n° 18 ) lo scrivente richiedeva una proroga, accolta con Provvedimento del **10/06/2025** ( all. n° 19 );

- che, nel proseguo, in data **30/06/2025**, giungeva la perizia dell'ausiliario ( all. n° 20 ), le cui risultanze verranno trasfuse nel corpo della presente, ed allegata ove necessario;

- che, pertanto, lo scrivente ha proseguito il proprio operato;

- che la presente è stata redatta seguendo il concetto della due diligence, definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di "Basilea Due";

- che la definizione di "due diligence" riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente:

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

- che il quesito posto, riportato nel verbale di nomina, è il seguente:

#### QUESITO

**A) PROVVEDA** *l'esperto esamini gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*

**1. prima di ogni altra attività:**

*a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*

*a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*

*b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*

*c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*

**2.** *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;*

**3.** *a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione,*



*affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;*

*4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;*

*5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;*

*6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma: (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);*

*7.a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9.a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso; l'esperto è tenuto a fornire una copia dell'elaborato alla cancelleria.

**11. Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.**

**B) REDIGA** quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1 all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua

*trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*

*2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;*

*3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:*

*a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;*

*b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;*

*e) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*

*d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.;*

*e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta,*

*f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;*

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs.n° 122/2005.

**C) INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

#### **AUTORIZZA**

*l'esperto:*

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti, o del condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31.12.1996 n° 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore eseguito;

• *ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;*

• *ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventuali copia dei relativi atti.*

• *a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);*

• *ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;*

• *ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.*

• *a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio”.*

## RELAZIONE DI STIMA

### LOTTO N° 2

L'immobile in oggetto è sito in **Comune di Cecina (LI), Loc. Collemezzano**, ed è costituito da un appezzamento di terreno con accesso da **Via Metauro**, come meglio visibile nell'allegata foto aerea ( all. n° **21** ), della superficie di **Mq. 7.120,00**, composto da due particelle catastali, delle quali una suddivisa in due porzioni, coltivate ad oliveto non irriguo.



La zona in cui è compreso è periferica, a destinazione principalmente agricola, non dotata di servizi pubblici e privati, ma ben collegata con le principali linee di comunicazione.

### **POSIZIONE GIURIDICA**

#### **Identificazione dei dati catastali e dei confini**

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

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

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

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali di Livorno, Catasto Terreni del Comune di Cecina al Foglio 7, così suddiviso in:

- Part. **51, Uliveto**, Cl. **2^**, Mq. **760**, R.D. **€. 1,81**, R.A. **€. 1,77**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale ( all. n° **22** );
- Part. **90AA, Seminativo**, Cl. **2^**, Mq. **1.000**, R.D. **€. 3,67**, R.A. **€. 2,84**, e Part. **90AB, Uliveto**, Cl. **2^**, Mq. **5.360**, R.D. **€. 12,73**, R.A. **€. 12,46**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale ( all. n° **23** ).

Il tutto intestato a **XXXXX**, e pertanto con intestazione catastale coerente;

Alla presente si allegano l'estratto di mappa catastale ( all. n° **24** ) ed il Geosit ( all. n° **25** ).

Confini: Via Metauro, proprietà XXXX per più lati, proprietà XXXXXX, salvo se altri e più precisi.



Su detto terreno sono presenti alcuni manufatti, non rappresentati in mappa, ma per i quali non si necessiterà di redigere un aggiornamento catastale, in quanto in parte perché non aventi valenza catastale ed in dipendenza del posizionamento da parte dell'inquilino, che li dovrà rimuovere alla scadenza contrattuale.

### **Stato giuridico e di possesso dell'immobile**

L'immobile staggito è di proprietà di **XXXXXX**, nata a Livorno il 26/09/1969, C.F. XXXXXXXX, residente in Cecina (LI), Via XXXXX.

Detto terreno è interessato da un contratto di affitto agrario (vedere infra), unitamente ad altre preselle poste in Comune di Castellina M.ma, quale scrittura privata autenticata dal notaio POLESELLO Glen di Volterra in data **26/03/2018**, Rep. n° **6.068**, Racc. n° **4.375**, della durata di **15** anni, per un canone annuo di **€. 200,00** sulla superficie complessiva di **Mq. 19.930,00**, registrato a Pontedera il **30/03/2018** al n° **1.271**, Serie **1T**, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno (vedere al precipuo paragrafo).

Detto contratto è stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento (**16/06/2021**) e pertanto è opponibile alla procedura, per quanto riguarda i terreni, ed inoltre lo stesso è stato indicato dall'ausiliario conforme rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma, come indicato nello specifico e seguente paragrafo.

### **Verifica della congruità del canone di locazione**

Dalla perizia dell'ausiliario agronomo (vedere infra) è possibile evincere che è stata verificata la congruità del canone locativo indicato nel contratto di cui sopra, e pertanto da ritenersi opponibile alla procedura.

### **Stato di occupazione**

All'atto del sopralluogo il terreno in esame era occupato dall'affittuario, e pertanto da considerarsi non libero.

**Diritto di prelazione**

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

**Cause ostative alla vendita**

Nessuna causa ostativa.

**Cronologia trascrizioni ed iscrizioni**

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

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

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

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per un'opportuna verifica di aggiornamento, anche se in atti presente relazione notarile, alla quale fare comunque pieno riferimento, reiterata per risalire indietro nel tempo per la verifica su ulteriori nominativi, necessaria per la ricerca delle pratiche edilizie, dalle quali è scaturito quanto segue.

Alla presente si allegano le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati ( all. n° **26** ), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

**- TRASCRIZIONI -**

Scrittura privata autenticata dal notaio **POLESELLO Glen** di Volterra (PI), del **26/03/2018**, Rep. n°**6.068**, Racc. n°**4.375**, per contratto di affitto agrario per locazione ultranovennale a favore di **XXXXXX**, con rappresentanza della COPAGRI di Pisa e dell'Unione Generale Coltivatori, sui seguenti immobili:

**1)** di proprietà di **XXXXXX**, costituiti da:

- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Cecina, località Collemazzano, avente accesso da una traversa di Via Metauro, costituente un unico corpo della superficie di Are settantuno e Centiare venti (HA 00.71.20), censito al Catasto terreni al Foglio 7, Particelle 51, 90AA, 90AB;

- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Castellina Marittima (PI), località "Giardini", avente accesso dalla strada vicinale Serracolle, costituente un unico corpo della superficie di Ettari uno, Are ventotto e Centiare dieci ( Ha 01.28.10), censito al Catasto Terreni al Foglio 20, Particelle 153, 333, 151, 334, 335, 152, 154, 331 e 332; le parti precisano che sulla particella 332 del Foglio 20 non insiste alcun fabbricato;

**2)** di proprietà di **XXXXXX** e **XXXXXX**, costituiti da:

- autorimessa pertinenziale dal suddetto terreno, sita in Comune di Cecina, XXXXXX, posta al piano terra, avente accesso diretto da detta Piazza, composta da un vano con retrostante resede esclusivo e censita al catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 13, Part. 1.151, Sub. 4.

Detto contratto a valere per quindici anni da 26/03/2018 al 25/03/2033, senza necessità di disdetta restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga, con canone in deroga al canone equo di cui alla Legge 203/82 per €. **200,00** annui per i terreni e di €. **300,00** annui per il garage (oggetto di altro Lotto).



Alla presente si allegano la copia di tale atto ( all. n° 27 ) e la relativa nota di trascrizione ( all. n° 28 ).

**Part. 3.566 Ord. 5.209 del 30/03/2018**

Scrittura privata autenticata dal notaio **POLESELLO Glen** di Volterra (PI), del **26/03/2018**, Rep. n° **6.068**, Racc. n° **4.375**, per contratto di affitto agrario per locazione ultranovennale a favore di **XXXXXX**, con rappresentanza della COPAGRI di Pisa e dell'Unione Generale Coltivatori, sui seguenti immobili:

**1)** di proprietà di **XXXXXX**, costituiti da:

- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Cecina, località Collemezzano, avente accesso da una traversa di Via Metauro, costituente un unico corpo della superficie di Are settantuno e Centiare venti (HA 00.71.20), censito al Catasto terreni al Foglio 7, Particelle 51, 90AA, 90AB;
- appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Castellina Marittima (PI), località "Giardini", avente accesso dalla strada vicinale Serracolle, costituente un unico corpo della superficie di Ettari uno, Are ventotto e Centiare dieci (Ha 01.28.10), censito al Catasto Terreni al Foglio 20, Particelle 153, 333, 151, 334, 335, 152, 154, 331 e 332; le parti precisano che sulla particella 332 del Foglio 20 non insiste alcun fabbricato;

**2)** di proprietà di **XXXXXX** e **XXXXXX**, costituiti da:

- autorimessa pertinenziale dal suddetto terreno, sita in Comune di Cecina, XXXXXX, posta al piano terra, avente accesso diretto da detta Piazza, composta da un vano con retrostante resede esclusivo e censita al catasto Fabbricati del Comune di Cecina al Foglio 13, Part. 1.151, Sub. 4.

Detto contratto a valere per quindici anni da 26/03/2018 al 25/03/2033, senza necessità di disdetta restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga, con canone in deroga al canone equo di cui alla Legge 203/82 per €.

**200,00** annui per i terreni e di **€. 300,00** annui per il garage (oggetto di altro Lotto).

Alla presente si allegano la copia di tale atto ( all. n° **29** ) e la relativa nota di trascrizione ( all. n° **30** ).

**Part. 10.179 Ord. 18.317 del 06/10/2004**

Atto del notaio **VALERIO Ferruccio** di Cecina (LI) del **21/09/2004**, Rep. n° **34.627**, Racc. n° **7.376**, con il quale **XXXXXX** vendeva a **XXXXX** i seguenti beni:

- la piena proprietà del seguente immobile sito in comune di Cecina, località Collemezzano, avente accesso da Traversa di Via Metauro, e precisamente: appezzamento di terreno agricolo della superfici catastale di Mq. 7.120, riportato nel Catasto Terreni al Foglio **7**, Part. **51**, Mq. 760, Part. **90/A**, Mq. 5.170, Part. **90/B**, Mq. 1.190.

In detto atto viene indicata una servitù di acquedotto gravante i terreni in oggetto, della cui eventuale esistenza viene fatto riferimento al titolo precedente.

Alla presente si allega la copia di detto atto ( all. n° **31** ).

**Part. 1.759/1760 Ord. 2.314 Vol 788 del 24/04/1971**

Atto del notaio **NASTI Paolo** di Rosignano M.mo (LI) del **17/04/1971**, Rep. n° **13.387**, Racc. n° **569**, con il quale **XXXX** vendeva:

- a **XXXXXX** la porzione di terreno agricolo, posta in Cecina, Loc. Collemezzano, traversa di Via Metauro, di Mq. 7.120,00 distinto al N.C.T. al Foglio **7**, Part. **90** (derivata dalla **52**) e Part. **51** (derivata dalla **51**);  
- a **XXXX** e **XXXX**: omissis.

In detto atto viene indicata una servitù di acquedotto gravante i terreni in oggetto, senza alcuna altra specifica.



Alla presente si allega la copia di detto atto ( all. n° 32 ).

**Part. 7.404 Ord. 10.783 del 16/06/2021**

Pignoramento immobiliare a favore della **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** e contro **XXXXX** e **XXXXX**, limitatamente al nominativo di **XXXXX** ed all'immobile oggetto della presente.

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

**- ISCRIZIONI-**

**Part. 109 Ord. 560 del 11/01/2008**

Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario in favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.** e contro **XXXXX** e **XXXXX**, limitatamente a **XXXXX** ed all'immobile oggetto della presente.

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

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù.

**Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile**

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

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);



- analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche;
- analisi della documentazione ante 1967;
- verifica delle tavole progettuali;
- incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali.

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cecina è scaturito che non sono presenti pratiche edilizie riguardanti la realizzazione della tettoia rilevata in loco (vedi infra) e degli altri manufatti, peraltro removibili in quanto non infissi al suolo.

Dato che trattasi di beni posizionati dal conduttore e che la presente non interessa beni mobili, lo scrivente non può che indicare una loro rimozione da parte del medesimo al termine della locazione, così come gli altri materiali presenti in loco (pannelli sandwich, gru, etc.) per la quale il futuro aggiudicatario deve esserne edotto.

Per tale motivo non verrà computata alcuna decurtazione per la loro rimozione.

Come evincibile dalle precipue norme di P.R.G.C. ( all. n° **35** ) il terreno in oggetto è compreso nel Sistema Ambientale “**A3 – Sottosistema del Terreno Agricolo della Pianura Bonificata**”, e pertanto con vocazione prettamente agricola, senza alcuna suscettività edificatoria diretta.

Visti i manufatti presenti in loco, che non sono ammissibili per detta zonizzazione e per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, si deve considerare una **non conformità dal punto di vista edilizio**.

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

La verifica edilizia dei beni oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi, tanto che 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.

#### **Disciplina fiscale del trasferimento**

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro, il cui importo dipenderà se il futuro acquirente sarà un soggetto privato oppure un imprenditore agricolo a titolo principale od un coltivatore diretto.

#### **Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Trattandosi di un mero terreno agricolo (ovviamente) non sussiste un Condominio costituito e non vi sono oneri condominiali e carature millesimali.

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

Non pertinente, in quanto non vi sono comproprietà.

#### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo sito in **Comune di Cecina (LI), Loc. Collemezzano**, con accesso da **Via Metauro**, della superficie catastale di **Mq. 7.120,00**, come meglio visibile nell'allegata aerofotogrammetria ( all. n° **36** ).

Lo stesso si presenta pianeggiante, privo di recinzioni che lo delimitano, coltivato ad oliveta non irrigua, con presenza sullo stesso di alcuni

manufatti/materiali, costituiti da una gru, da un container, da due box prefabbricati, da una tettoia metallica, da un serbatoio, da uno stoccaggio di pannelli sandwich, da materiali edili, etc..

Il tutto come meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico ( all. n° 37 ).

Quanto sopra è stato posizionato dal conduttore negli anni **2000** e **2018**, come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'occupante ( all. n° 38 ).

Come già detto, tali manufatti/materiali dovranno essere rimossi a cura del conduttore al termine della locazione

L'immobile in oggetto è da considerarsi non libero nel suo essere, stante il vigente contratto di locazione sopra citato.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

### **Stima del bene**

Come previsto dal quesito, si dovrà procedere alla determinazione del "valore di mercato " e del " valore di base d'asta" dei beni in esame, però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

“ L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una

data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " ( **I. Micheli** - " **Corso di Estimo** " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142 ).

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: " il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

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

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

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

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;
- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto

indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;

- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;
- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);
- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;
- nelle differenze indotte sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);
- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica



dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori su indicati, visto anche che previsto per prassi.

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

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

#### ***Valore di mercato***

Esplicitate le necessarie premesse, l'ausiliario agronomo Dr. XXXX ha inviato il proprio elaborato peritale ( all. n° **39** ), a cui si rimanda per la descrizione metodologica, nella quale è indicato un valore di mercato di **€. 32.040,00**.

Nello stesso viene indicata la congruità del canone locativo in essere.

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

Nessun valore da indicare.

#### **Detrazione per oneri condominiali**

Nessuno.

#### **Stima del valore base d'asta**

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie



Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto “Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati”, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d’asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

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

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

E’ possibile però determinare in modo analitico il prezzo base d’asta rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all’aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall’Art. 568 C.P.C., così come effettuato dall’ausiliario.

Nella perizia dell'ausiliario viene pertanto indicato un valore a base d'asta di **€. 28.411,11**, con quindi un deprezzamento del **11,2153%**.

### **Conclusioni**

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

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

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

Lo scrivente ritiene doveroso precisare (ammesso che ve ne fosse il bisogno) che la prelazione agraria, disciplinata dalla Legge 26 maggio 1965, n. 590, e dalla Legge 14 agosto 1971, n. 817, che è un diritto che consente a determinate categorie di soggetti (coltivatori diretti, affittuari coltivatori diretti, proprietari di fondi confinanti) di essere preferiti nell'acquisto di un terreno agricolo rispetto a terzi, a parità di condizioni, non opera in caso di vendita all'asta nell'ambito di una procedura esecutiva, come un pignoramento, visto che l'art. 8, comma 2, della legge 590/65, e l'art. 38 della legge 392/78, escludono espressamente la prelazione agraria nelle vendite forzate.

Questo significa che, se un terreno agricolo viene venduto all'asta per soddisfare un debito del proprietario, non si applica il diritto di prelazione a favore dei soggetti che potrebbero vantarlo in caso di vendita volontaria.

In sintesi, mentre il diritto di prelazione agraria è un importante strumento per la tutela dei coltivatori diretti e dei proprietari confinanti, esso non trova applicazione nelle procedure esecutive, come le vendite all'asta.

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

La copia della presente, come previsto per normativa, è stata inviata agli interessati con e-mail pec del **05/07/2025** ( all. n° **40** ).

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

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

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si depositano in busta separata la documentazione non allegata alla presente e gli appunti del sottoscritto prodotti in corso di incarico, nonché una copia di cortesia della perizia, previo inserimento della medesima e di tutti gli allegati nella Cancelleria Telematica.

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

**L'Esperto**

**(Geom. Andrea FALAI)**

**ape**  
Associazione dei Periti e degli Esperti



Livorno, li 05 Luglio 2025

**Allegati:**

- n° **01** Decreto di nomina;
- n° **02** Verbale di Giuramento;

- n° **03** e-mail del 16/01/2023;

- n° **04** verbale di sopralluogo

- n° **05** istanza di proroga;

- n° **06** e-mail del 29/01/2024;

- n° **07** Provvedimento del 30/01/2024;

- n° **08** istanza di proroga;

- n° **09** Disposto del 11/11/2024;

- n° **10** istanza del 17/03/2025;

- n° **11** Provvedimento del 18/03/2025;

- n° **12** nota del 20/03/2025;

- n° **13** Provvedimento del 24/03/2025;

- n° **14** e-mail del 25/03/2025;

- n° **15** e-mail del 01-09/04/2025;

- n° **16** verbale di sopralluogo;

- n° **17** e-mail del 14/04/2025;

- n° **18** istanza del 09/06/2025;

- n° **19** Provvedimento del 10/06/2025;

- n° **20** ricezione perizia ausiliario;

- n° **21** foto aerea;

- n° **22** visura catastale;



- n° **23** visura catastale;

- n° **24** estratto di mappa;

- n° **25** Geosit;

- n° **26** stampa ispezioni;

- n° **27** trascrizione contratto di locazione;

- n° **28** nota di trascrizione;

- n° **29** trascrizione contratto di locazione;

- n° **29** nota di trascrizione;

- n° **30** nota di trascrizione;

- n° **31** atto del 21/09/2004;

- n° **32** atto del 17/04/1971;

- n° **33** pignoramento;

- n° **34** iscrizione di ipoteca;

- n° **35** norme P.R.G.C.;

- n° **36** aerofotogrammetria;

- n° **37** rilievo fotografico;

- n° **38** dichiarazione dell'occupante;

- n° **39** perizia ausiliario;

- n° **40** invio perizia.

