



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STUDIO TECNICO

*Geom. Andrea Falai*

57125 LIVORNO

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
e-mail: geomfalai@virgilio.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 127/2024

PROMOSSA DA

GUBER BANCA S.p.A. procuratore DI BERENICE SPV S.R.L.

CONTRO

XXXX

- esperto stimatore: **Geom. FALAI Andrea.**
- Data Decreto di nomina: **10/09/2024**
- Data trasmissione giuramento: **10/09/2024**
- Data udienza ex 569 cpc: **16/10/2025**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in fabbricato bifamiliare sito in **Comune di San Vincenzo (LI), Via Vincenzo Bellini n° 2**, compreso in quello che è denominato "**Villaggio Solvay**", piano terreno, con annesso resede e garage.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# PROSPETTO RIASSUNTIVO

## 1. CREDITORI ISCRITTI

<b>Denominazione creditore 1</b>	GUBER BANCA S.p.A. PROC. DI BERENICE SPV S.R.L
<b>Sede</b>	Brescia, Via Corfù n° 102
<b>codice fiscale</b>	08140600176
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	LE FOSSE Giuseppe e GENOVESI Cinzia

<b>Denominazione creditore 2</b>	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
<b>Sede</b>	Roma, Via Giuseppe Grezar n° 14
<b>codice fiscale</b>	13756881002
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

## 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

<b>Cognome e nome</b>	
<b>codice fiscale</b>	
<b>Tipo diritto</b>	debitore

## 3. CREDITORI SEQUESTRANTI

<b>Denominazione creditore</b>	Nessuno
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.

## 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di notaio	XXXX MURIANI Bruno	data	10/07/1978	repertorio	14.223
1978	TRASCRIZIONE					
al 1997	Ufficio	Volterra	data	28/07/1978	n. particolare	1345-62809

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di notaio	XXXX PESCATORI Andrea	data	26/05/1997	repertorio	44.666
1997	TRASCRIZIONE					
AI 2025	Ufficio	Volterra	data	30/05/1997	n. particolare	2772

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



## ESISTENZA ABUSI EDILIZI



Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

### GARAGE

Demolizione di porzione di parete interna, creando un unico ambiente adibito a garage, spostamento della porta di comunicazione con il cortile ed apertura della finestra posteriore, con rifacimento dell'adiacente tettoia (ogg con dimensioni pressoché identiche, ma con struttura diversa).

### APPARTAMENTO

Realizzazione di due paretine per creare un box doccia; realizzazione di pergolato metallico; diversa rappresentazione della parte angolare finale del muro di confine che si diparte Da Via Bellini, nell'unione con quello che si diparte da Via del Castelluccio; tamponamento interno della finestra della cucina, lasciando inalterato l'infisso esterno; spostamento dell'accesso su Via Bellini.

Per detto appartamento si rileva che negli elaborati grafici di cui alla pratica della sopraelevazione il servizio igienico è rappresentato a volte come superfetazione ed a volte come inserito nel profilo del fabbricato, ma si deve intendere quindi una demolizione, con spostamento del medesimo all'interno del corpo principale, effettuando quindi delle modifiche interne, visto anche che le misure esterne del corpo principale corrispondono perfettamente con lo stato attuale e con la grafica della planimetria catastale del 1988; apertura di un vano finestra per il nuovo servizio igienico.

## 5. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito

NO

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

--

## 6. 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	Quota	Diritto	piena proprietà	Quota
Titolari del diritto					





## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato

Si, dal dedebitore

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

Caratteristiche del titolo	Per acquisto del comproprietario
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione
	Data scadenza
	Data trascrizione (se ultranovenale)
	Importo canone mensile iniziale

**Il canone (se presente) è congruo**  Scegliere un elemento. **Il titolo è opponibile alla**

## 7. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione in fabbricato bifamiliare sito in Comune di San Vincenzo (LI), Via Vincenzo Bellini n° 2, compreso in quello che è denominato "Villaggio Solvay", piano terreno, con annesso resede e garage.

## 8. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	272.446,84
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 267.444,84</b>

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 235.779,72
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 230.779,92</b>

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

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

No



## PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° 789 dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° 71 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che con Decreto del 10/09/2024 ( all. n° 01 ) veniva nominato Esperto Stimatore per la procedura in oggetto, con revoca del soggetto precedentemente incaricato;

- che in data 10/09/2024 il sottoscritto prestava il Giuramento di rito ( all. n° 02 );

- che con istanza del 18/09/2024 ( all. n° 03 ) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Livorno la verifica dell'eventuale presenza di contratti di locazione/comodato interessanti l'immobile in esame, con protocollazione notificata con e-mail del 18/09/2024 ( all. n° 04 );

- che con istanza del 18/09/2024 ( all. n° 05 ) il sottoscritto richiedeva al Tribunale di Livorno l'eventuale presenza di procedimenti giudiziari civili in corso per il soggetto di cui alla presente;

- che con istanza del 15/10/2024 ( all. n° 06 ) il sottoscritto inviava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Vincenzo;

- che con e-mail del 08/11/2024 il Comune di San Vincenzo inviava il link per scaricare le pratiche edilizie richieste ( all. n° 07 )

- che con e-mail del 08/11/2024 ( all. n° 08 ) il sottoscritto comunicava al Custode di essere in possesso delle pratiche edilizie, tanto da poter programmare la data del sopralluogo;

- che con e-mail del 05/12/2024 ( all. n° 09 ) veniva comunicata la data del sopralluogo, fissata per il giorno 20/12/2024 alle ore 10,30, ma il sottoscritto, essendo già impegnato in altra C.T.U., non poteva essere disponibile, visto

anche che era già stata data nozione telefonica per il giorno 10/12/2024, come reso noto con e-mail in pari data ( all. n° 10 );

- che, come da richiesta telefonica da parte del Custode, con e-mail del 20/12/2024 ( all. n° 11 ), lo scrivente comunicava le date disponibili per fissare il sopralluogo;

- che con e-mail 23/12/2024 ( all. n° 12 ) il custode comunicava allo scrivente la data del 20/01/2025 alle ore 12,15 per il sopralluogo;

- che con Disposto del 10/01/2025 ( all. n° 13 ) la S.V. III.ma, per riorganizzazione del ruolo, differiva l'Udienza al 20/02/2025 alle ore 11,50;

- che nella data prestabilita il sottoscritto, con il proprio collaboratore, si recava sul posto, e più precisamente in San Vincenzo, Via Vincenzo Bellini n° 2, con la presenza del Funzionario dell'I.V.G. Dr. XXXX;

- che l'accesso all'immobile veniva consentito dal Sig. XXXX, tanto che pertanto il sottoscritto procedeva ad una visione generale dei luoghi, effettuando un rilievo metrico e fotografico;

- che durante il sopralluogo veniva rilevato che il pignoramento interessava l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 2.456, Sub. 2, estremi catastali riportati anche nel rogito di acquisto, con indicante il piano terreno;

- che nella relazione notarile venivano indicati i medesimi dati catastali, ma con la dizione " appartamento al piano primo";

- che il Sub. 2, però catastalmente, come da documenti scaricati dal sito dell'A.d.E., identificava un appartamento al piano primo, di altrui proprietà;

- che la planimetria del subalterno 2 in banca dati era identica a quella del subalterno 3,

- che per tale discrasia si rendeva quindi necessario il deposito, per conoscenza, di apposita istanza alla S.V. III.ma;

- che quanto sopra è riportato nel relativo da verbale ( all. n° 14 );

- che, con e-mail 21/01/2025 ( all. n° 15 ) l'Avv. LE FOSSE Giuseppe, per conto di GUBER BANCA, nella qualità di procuratrice speciale di BERENICE SPV S.r.L., chiedeva allo scrivente un aggiornamento sul deposito della perizia;

- che con e-mail del 21/01/2025 ( all. n° 16 ) lo scrivente, rispondendo alla missiva di cui sopra, rendeva noto che il sopralluogo era stato eseguito solo il giorno prima e che, avendo rilevato delle discrasie ipocatastali, doveva informare la S.V. III.ma in maniera che potesse prendere una decisione in merito;

- che, viste le risultanze del sopralluogo effettuato, effettuato un ulteriore accertamento presso i servizi catastali, con istanza del 28/01/2025 ( all. n° 17 ) lo scrivente relazionava in merito alla S.V. III.ma, affinchè potesse prendere le opportune decisioni in merito;

- che in occasione dell'Udienza del 20/02/2025 l'Avv. LE FOSSE, per la GUBER BANCA, nella qualità di procuratrice speciale di BERENICE SPV S.r.L., sostituito dall'Avv. Trivella, vista la relazione, chiedeva alla S.V. III.ma di autorizzare lo scrivente alla regolarizzazione della situazione catastale, mentre l'Avv. BARBACCI per XXXXXXXX, chiedeva l'improcedibilità della procedura per l'incongruenza riscontrata, tanto che la S.V. III.ma si riservava, così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° 18 );

- che lo scrivente, onde agevolare anche le decisioni degli interessati, con e-mail del 27/02/2025 ( all. n° 19 ) inviava all'Agenzia del Territorio richiesta formale, tramite MOD. 8T ( all. n° 20 ) per visionare la busta cartacea originaria, in maniera da poter verificare le planimetrie originarie;



- che con e-mail del 27/02/2025 ( all. n° 21 ) l'Agenzia delle Entrate comunicava l'avvenuta protocollazione;

- che con nota del 03/03/2025 ( all. n° 22 ) lo scrivente informava la S.V. III.ma di quanto inviato all'Agenzia del Territorio, quale doveroso aggiornamento;

- che il funzionario dell'A.d.E. incaricato della verifica comunicava con e-mail del 13/03/2025 ( all. n° 23 ) di aver provveduto alla bonifica delle planimetrie, con corretto abbinamento;

- che, visto quanto inserito nel sistema, con istanza del 17/03/2025 ( all. n° 24 ), nonché quanto previsto dal quesito, lo scrivente comunicava alla S.V. III.ma che comunque la planimetria catastale in banca dati non rappresentava correttamente lo stato dei luoghi, in quanto graficamente venivano identificate porzioni di corte che, a seguito delle originarie vendite effettuate, erano di proprietà di terzi, tanto da rendersi necessario aggiornare la stessa, per ottenere la prevista coerenza grafica, depositando una variazione catastale, corredata di elaborato planimetrico, per la quale, facendo riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate, richiamata nel quesito (Determina del 29/09/2009), veniva indicato il previsto impegno di spesa, richiedendo quindi autorizzazione in merito;

- che con Disposto del 11/04/2025 ( all. n° 25 ) la S.V. III.ma autorizzava quanto sopra;

- che con Disposto del 11/04/2025 ( all. n° 26 ) la S.V. III.ma. rinviava l'Udienza al 10/07/2025 ore 11.20, incaricando lo scrivente di verificare la possibilità di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile;

- che allo scrivente, occorreva un notevole lasso di tempo per far approvare la variazione catastale depositata all'Agenzia delle Entrate, in quanto richieste più volte variazioni, viste anche le nuove norme di indirizzo sui resedi degli immobili;



- che, una volta approvato l'elaborato definitivo, veniva depositato in data **24/06/2025** ( all. n° 27 );

- che con istanza del **07/07/2025** ( all. n° 28 ) lo scrivente richiedeva alla S.V.

III.ma una proroga, concessa con Provvedimento del **08/07/2025** ( all. n° 29 );

- che, pertanto lo scrivente proseguiva 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 ASTE GIUDIZIARIE®

**A) PROVVEDA** l'esperto esaminati 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, II 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:



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

ii) 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;

iii) 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;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore precedente sia lo stesso istituto di credito, perchè gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

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) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

6) 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. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inotro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria:

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) ) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;





8) 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 immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9) 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.);

10) 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;

11) depositare copia cartacea della perizia e 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 quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:



1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi





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

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A 10;



4) 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 ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore);



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

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

7) alla descrizione dei beni, 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) 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 proprie e condominiali;



8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale 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 sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) 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;

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

L'elaborato dovrà essere correddato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

*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 esecutato;*

- *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, nel caso di trascrizioni di atti giudiziari, presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A7, richiedendo alla Cancelleria il certificato di sussistenza;*

- *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-Sistema di stima o procedimenti equivalenti);*



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

L'immobile in oggetto è sito in Comune di San Vincenzo, Via Vincenzo Bellini n° 2, compreso in quello che è denominato "Villaggio Solvay", piano terreno, con annesso resede e garage.

La zona, periferica, è prettamente a destinazione residenziale senza alcuna caratteristica storica ed artistica, non ben dotata come servizi pubblici e privati, ma con alcuni negozi di vicinato.

Detto immobile è costituito da un appartamento, con accesso indipendente, corte esclusiva e garage.

## 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.

Gli immobili in oggetto, dopo le variazioni esposte in premessa, risultano così censiti all'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo al Foglio 2, Part. 2.456:

- appartamento: Sub. 604 ( ex Sub. 2), Cat. A/4, Cl. 7<sup>A</sup>, Vani 5 (Mq. catastali 72, escluso aree scoperte Mq. 60), R.C. €. 438,99, intestato a XXXX, come meglio visibile nella visura storica catastale ( all. n° 30 ), e pertanto con intestazione catastale coerente (coerenza soggettiva).

La planimetria catastale relativa dell'appartamento ( all. n° 31 ) è conforme allo stato di fatto (coerenza oggettiva).

- garage: Sub. 605,(ex Sub. 603), Cat. C/6, Cl. 4<sup>A</sup>, Mq. 15 (Mq. catastali 19), R.C. €. 76,69, intestato a XXXX, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 32 ), e pertanto con intestazione catastale coerente (coerenza soggettiva).

La relativa planimetria catastale ( all. n° 33 ) è conforme allo stato di fatto (coerenza oggettiva).

Per una miglior comprensione del tutto si allegano le precedenti planimetrie catastali ( all. n° 34 ).

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nelle precedenti planimetrie catastali erano presenti delle difformità grafiche, eliminate co l'aggiornamento effettuato, fermo restando la regolarizzazione edilizia, di cui al seguente e precipuo paragrafo.

La raffigurazione dei vari subalterni sono rappresentati negli elaborati planimetrici ( all. n° 35 ).

Alla presente si allegano l'estratto di mappa ( all. n° 36 ) ed il Geosit ( all. n° 37 ).





Lo scrivente precisa che l'odierna Part. 2.3456 era censita all'impianto meccanografico come Part. 351 del Catasto Terreni, e che il resede originariamente censito dal Sub. 601 deriva per frazionamento di corte a comune con denuncia n° 62255.1/1997 del 26/05/1997.

Confini: a Nord con altra u.i.u., a Est con proprietà XXXXX e altra u.i.u., a Sud con Via del Castelluccio, a Ovest con Via Bellini, salvo se altri e più precisi.

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

L'immobile staggito è di proprietà di XXXX, nato a Tavarnelle Val Di Pesa il

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro.

Come rilevabile dall'allegato certificato dell'Agenzia delle Entrate ( all. n° 38), non sono presenti contratti di locazione o di comodato interessanti l'immobile in oggetto.

Non è pervenuta dal Tribunale di Livorno risposta in merito alla richiesta certificazione sulla presenza di vertenze civili in atti.

### **Stato di occupazione**

All'atto del sopralluogo l'immobile in esame risultava occupato dal Sig. XXXX, e pertanto da considerarsi libero nel suo essere.

### **Diritto di prelazione**

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

### **Cause ostative alla vendita**

Nessuna.

### **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, serviti 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 Volterra 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 (XXXX, Rep. cartaceo Vol. 614, Conto 183), 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° 39 ), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

#### - TRASCRIZIONI

##### Part. Vol. 1345 N° 62.809 Ord. 3.603 del 28/07/1978

Atto del notaio MURIANI Bruno di Piombino (LI) del 10/07/1978, Rep. 14.223, Racc. 840, registrato a Piombino il 28/07/1978 al n° 1.096, Vol. 101, Mod. I, con il quale XXXX, con la riserva della proprietà del lastrico solare di cui appresso all'art. 2, donava al proprio figlio XXXX, che accettava, l'immobile posto nel comune di San Vincenzo (LI), sul quale si riservava l'usufrutto vitalizio e precisamente:

- casa per civile abitazione di solo piano terreno, sita in angolo della Via del Castelluccio con ingresso dalla Via Bellini n° 2, composta da quattro vani, bagno e balcone con annesso terreno ad uso corte, sul quale trovasi un locale



ad uso sgombero, riportato alla Partita 280 del N.C.E.U. di San Vincenzo (LI), intestata al donante, ed è distinto nel Foglio2, Particella 652 unita alla 653 quale casa per civile abitazione, alla loc. Villaggio Solvay n° 11, piano terreno, Cat. A/4, Vani 4, Rendita Lire 936.

Con il medesimo atto (art. 2) XXXX, stante la riserva di cui sopra, vendeva a XXXXX e XXXXXXX, che in regime di comunione legale acquistavano per la nuda proprietà, ed ai coniugi XXXXXXXX, che acquistavano per l'usufrutto vitalizio, quanto appresso nel Comune di San Vincenzo (LI) e precisamente:

- lastrico solare di copertura della casa per civile abitazione come sopra donata all'art.1 a XXXX, con relativo diritto di sopraelevazione per piani uno; il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte è riportato alla Partita 280 del N.C.E.U. di San Vincenzo e come meglio descritto al precedente art.1.

Il lastrico solare in oggetto non risulta censito nel N.C.E.U. di San Vincenzo, di esso tuttavia è stata presentata regolare scheda all'Ufficio Tecnico Erariale di Livorno il 07/07/1978 con il n° 1.016 di registrazione.

Per l'accesso a quanto in oggetto la parte acquirente avrà il diritto di passaggio e transito sulla corte annessa al fabbricato, nonchè il diritto di costruire una scala esterna sul lato nord del fabbricato stesso, restando all'uopo costituite le relative servitù.

Provenienza: per titolo antecedente al 01/01/1963.

Alla presente si allega la copia di tale atto ( all. n° 40 ).

**Part. 1.956 Ord. 2.772 del 30/05/1997**

Atto del notaio PESCATORI Andrea di Poggibonsi del 26/05/1997, Rep. 44.666, Racc. 9.988, con il quale XXXX vendeva a XXXX i seguenti beni immobili:

- porzione di fabbricato di vecchia costruzione sito in San Vincenzo, Via Bellini n° 2, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione avente accesso indipendente posto al piano terreno. composto da: cucina, disimpegno, tre camere, bagno e veranda; - sono di compendio al descritto appartamento un

locale ad uso garage posto al piano terreno e retrostante tettoia; un resede di terreno esclusivo circostante l'immobile in oggetto, della superficie complessiva di circa Mq. 120; le descritte unità immobiliari, a seguito di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Livorno in data 26/05/1997, risultano distinte nel N.C.E.U del comune di San Vincenzo, alla Partita 280, in ditta del venditore, Foglio 2, con le particelle: 653 Sub. 2, Via Bellini n° 2, piano terreno, Cat. A/4, Classe 7, Vani 5, rendita catastale Lire 850.000, l'appartamento; 652, Via Bellini n° 2, Piano T, Cat. C/6, Classe 4, Mq. 28, rendita catastale Lire 277.200, il garage, il resede esclusivo, quale bene comune non censibile, resede comune al Sub. 2 della Particella 653 ed alla Particella 652, risulta distinto al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 2 con la Particella 603 Sub. 601 del Foglio 2.

Sussiste servitù passiva, dichiarata esistente da oltre un ventennio, di presa d'acqua, per uso irriguo, del pozzo ad anelli, esistente nella corte compresa nell'oggetto del presente atto, a favore delle finitime proprietà XXXXXX ed eredi XXXXXXXX.

Le parti inoltre fanno espresso riferimento al precedente atto di compravendita intervenuto tra l'odiemo venditore ed i signor [REDACTED]

[REDACTED] rogito Mario CRISTIANI, di Campiglia Marittima, del 28 Ottobre 1996, Repertorio n° 70.223/20.223, registrato a Piombino il 18/11/1996

al n° 1.280, Serie 1/V, trascritto a Volterra il 2 Novembre 1996 al n° 3922 del registro particolare, per tutto quanto in esso contenuto ed in particolar modo:

- per la rinuncia, effettuata dagli acquirenti, signori XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX, alla servitù di passaggio e transito sulla corte compresa nell'oggetto dell'odiemo contratto, già costituita con l'atto di provenienza succitato;

- per l'obbligo assunto dall'odiemo venditore signor XXXX, anche per i suoi aventi causa, nel caso in cui decidesse di recintare la corte, compresa nell'oggetto del presente atto, di provvedere alla recinzione stessa con rete o con muretto che non superi in altezza il davanzale delle finestre del piano terra;



qualora venga realizzato un muretto lo stesso dovrà essere eretto completamente nella corte in oggetto;

- per il diritto al mantenimento, da parte dei proprietari del piano primo, del tenditoio attualmente esistente alle finestre del detto piano e che si affacciano sulla corte ricompresa nell'oggetto del presente atto.

Alla presente si allega la copia di tale atto ( all. n° 41 ).

#### Part. 4.783 Ord. 6.263 del 18/07/2024

Pignoramento immobiliare a favore di BERENICE SPV SRL, con sede in Milano, ( C.F. 10003140968, e contro XXXX, sulla piena proprietà dei beni in San Vincenzo (LI):

- abitazione Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 2, Classe A/4, vani 5;
- autorimessa Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 603, Classe C/6, Mq. 15;
- ente comune Foglio 2, Particella 2.456, Sub. 601.

Alla presente si allega la copia di tale atto ( all. n° 42 ).

#### **- ISCRIZIONI**

#### Part. 1.374 Ord. 6.783 del 13/08/2009

Ipoteca volontaria per garanzia di mutuo fondiario per €. 540.000,00, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A., elettivamente domiciliata presso la propria sede di San Miniato (PI), Via IV Novembre n° 45, C.F. 01217600509, e contro XXXX, sulla piena proprietà degli immobili in San Vincenzo (LI), Via Bellini n° 2:

- abitazione censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 2, Classe A/4, vani 5, con identificativo precedente Foglio 2, Part. 653, Sub. 2;
- autorimessa censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 603, Classe C/6, Mq. 15, con identificativo precedente Foglio 2, Part. 652, Sub. -;
- corte censita al Foglio 2, Particella 2.456, Sub. 601.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° 43 ).

#### Part. 1.518 Ord. 8.402 del 23/11/2011





Ipoteca giudiziale per €. 22.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI

FIRENZE S.P.A., con sede in Firenze, elettivamente domiciliata presso la propria dipendenza di Volterra, C.F. 04385190485 ), e contro XXXX, sulla piena proprietà dei beni in San Vincenzo (LI), Via Bellini n° 2:

- abitazione censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 2, Classe A/4, vani 5;
- autorimessa censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 603, Classe C/6, Mq. 28.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° 44 ).

**Part. 897 Ord. 6.057 del 16/09/2013**



Ipoteca legale per €. 359.638,24 a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, con sede in Firenze, elettivamente domiciliata presso la propria sede di Firenze,

V.le Giacomo Matteotti n° 16, C.F. 03078981200, e contro XXXX, sulla piena proprietà dei beni in San Vincenzo (LI), Via Bellini n° 2:

- abitazione censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 2, Classe A/4, vani 5;
- autorimessa censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 603, Classe C/6, Mq. 28.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° 45 ).

**Part. 529 Ord. 3.408 del 19/05/2015**



Ipoteca giudiziale per €. 13.121,46 a favore della BANCA MONTE DEI

PASCHI DI SIENA, con sede di Siena, con domicilio ipotecario eletto nella propria agenzia di San Vincenzo, Corso Vittorio Emanuele II n° 38, C.F. 00884060526, e contro XXXX, sulla piena proprietà dei beni in San Vincenzo (LI), Via Bellini n° 2:

- abitazione censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 2, Classe A/4, vani 5;
- autorimessa censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 603, Classe C/6, Mq. 28.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° 46 ).

**Part. 663 Ord. 4.288 del 01/06/2017**



Ipoteca giudiziale per €. 300.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI

SAN MINIATO, con sede in San Miniato (PI), con domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. FABBRI Alberto, Via Pandolfini n° 26, Firenze, C.F.



01217600509, e contro XXXX, sulla piena proprietà dei beni in San Vincenzo (LI), Via Bellini n° 2:

- abitazione censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 2, Classe A/4;
- autorimessa censita al Foglio 2, Part. 2.456, Sub. 603, Classe C/6;
- corte censita al Foglio 2, Particella 2.456, Sub. 601.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° 47 ).

Con e-mail del 27/09/2025 ( all. n° 48 ) lo scrivente ha inviato al Custode la prevista checklist, compilata per quanto di competenza.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù, oltre a quanto sopra indicato.

Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso bifamiliare, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

#### 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 San Vincenzo è scaturito che non è stato possibile rinvenire l'originario progetto di costruzione, come rilevabile dalle allegate stampe ( all. n° 49 ).

Però il fabbricato, nel quale è compreso l'immobile in oggetto, è stato interessato da una sopraelevazione di un piano, che ha creato una nuova unità immobiliare, di altra proprietà, non interessata alla presente procedura, ma i cui elaborati possono essere utilizzati per la medesima.

Detta sopraelevazione risulta realizzata a seguito della domanda distinta come Pratica n° 93/1977, a nome di TEI Sabatino, con alcune varianti, come rilevabile dall'allegata scheda ( all. n° 50 ),

Alla presente, di detta pratica, si allegano:

- relazione tecnica ( all. n° 51 );
- tavola grafica inerente il progetto approvato in data 16/12/1977 ( all. n° 52 ), dove è raffigurato il piano terreno, dove si rileva anche la trasformazione dell'originario locale di sgombero in quello che è l'odierno garage;
- la rilasciata concessione edilizia del 28/12/1977 ( all. n° 53 );
- richiesta di variante del 05/10/1978 ( all. n° 54 ), nella quale viene dato atto delle variazioni degli accessi su Via Bellini e su Via del Castelluccio;
- elaborato grafico della variante approvata in data 14/11/1978 ( all. n° 55 );
- nulla osta Prot. n° 11.264 del 16/11/1978 per l'approvazione della variante (all. n° 56 );
- elaborato grafico di nuova variante, approvata in data 21/06/1979 ( all. n° 57 );

- nulla osta Prot. n° 5.881/168 del 29/06/1979 per l'approvazione della variante ( all. n° 58 ).

Successivamente, con Prot. n° 11.922 del 30/08/1986, distinta come Pratica n° 588/86 ( all. n° 59 ), venne presentata una istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/1985, Mod. 47/85 n° 0596265302 (all. n° 60 ), riguardante l'ampliamento di un ripostiglio esistente, in muratura, posto sulla corte dell'edificio (ma nella tavola grafica è indicato un garage, così come nelle tavole di cui alle pratiche precedenti) e la realizzazione di una tettoia in aderenza allo stesso.

Di tale domanda si allegano:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ( all. n° 61 );
- descrizione delle opere ( all. n° 62 );
- dichiarazione sullo stato dei lavori ( all. n° 63 );
- rilievo fotografico ( all. n° 64 );
- calcolo oneri ( all. n° 65 );
- elaborato grafico ( all. n° 66 ).

Per detta istanza è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 523/89c del 22/11/1989 ( all. n° 67 ).

Con Prot. n° GE/1997/0004908 del 10/03/1997, Pratica n° 92/1997 ( all. n° 68 ), è stata presentata una domanda di manutenzione ordinaria per spicconatura d'intonaci e pavimento, con conseguente rifacimento.

Con Prot. n° GE/1998/0005691 del 18/03/1998, Pratica n° 105/98 ( all. n° 69 ), è stata presentata domanda di manutenzione ordinaria per restauro del muretto di recinzione.

Con Prot. n° GE/2013/0018395 del 16/08/2013, Pratica n° 402/13 ( all. n° 70 ), è stata presentata domanda di manutenzione ordinaria per ripristino architrave e porzioni di intonaco.

Non è stata rinvenuta l'agibilità del piano terreno.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopra citate è possibile rilevare le seguenti difformità.

### GARAGE

Demolizione di porzione di parete interna, creando un unico ambiente adibito a garage, spostamento della porta di comunicazione con il cortile ed apertura della finestra posteriore, con rifacimento dell'adiacente tettoia (oggi con dimensioni pressoché identiche, ma con struttura diversa).

### APPARTAMENTO

Realizzazione di due paretine per creare un box doccia; realizzazione di pergolato metallico; diversa rappresentazione della parte angolare finale del muro di confine che si diparte Da Via Bellini, nell'unione con quello che si diparte da Via del Castelluccio; tamponamento interno della finestra della cucina, lasciando inalterato l'infisso esterno; spostamento dell'accesso su Via Bellini.

Per detto appartamento si rileva che negli elaborati grafici di cui alla pratica della sopraelevazione il servizio igienico è rappresentato a volte come superfetazione ed a volte come inserito nel profilo del fabbricato, ma si deve intendere quindi una demolizione, con spostamento del medesimo all'interno del corpo principale, effettuando quindi delle modifiche interne, visto anche che le misure esterne del corpo principale corrispondono perfettamente con lo stato attuale e con la grafica della planimetria catastale del 1988; apertura di un vano finestra per il nuovo servizio igienico.

E' ipotizzabile, viste gli elaborati reperiti e la tipologia degli stessi, che quanto sopra è stato realizzato in un periodo intercorrente dal 1979 al 1988, mentre il box doccia e la sostituzione della tettoia in un periodo successivo non databile, ma comunque eseguiti da oltre cinque anni.

Le incongruenze di cui sopra sono state riportate infatti nell'allegato e precipuo elaborato grafico (all. n° 71 ).

Una parte di quanto sopra è attività edilizia libera (pergolato aperto e box doccia), mentre per il resto si dovrà depositare una S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36-bis del D.P.R. n° 380/2001, oggi integrato con il formulato disposto del D.L. n° 69/2024, convertito in Legge n° 105/2024.

Considerando l'applicazione (visto quanto difforme) del minimo previsto di €. 1.032,00 per le modifiche esterne ed altrettanto per le modifiche interne, nonché le competenze professionali del tecnico incaricato (con un importo minimo ipotizzabile di €. 2.000,00, stante la liberalizzazione per legge delle tariffe professionali), IVA, Cassa di Previdenza, spese vive, diritti, etc., è possibile indicare un importo presuntivo complessivo di €. 5.000,00, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

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

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

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

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

### **Disciplina fiscale del trasferimento**



Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro.

### Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'occupante ( all. n° 72 ), trattasi di fabbricato bifamiliare, tanto che non è costituito un condominio.

Non è possibile indicare la quota di spettanza dell'immobile ed i relativi millesimi, mancando specifiche carature millesimali.

Non vi sono deliberate spese condominiali straordinarie.

Per un eventuale arretrato che si presentasse al momento dell'emissione del decreto di trasferimento e qualora siano nel frattempo state deliberate delle spese per lavori straordinari (oggi non indicate e non prevedibili), si dovrà tenere di conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV).

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

Non pertinente.

### Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente è compreso in una palazzina bifamiliare sita in **Comune di San Vincenzo (LI)**, come meglio visibile negli allegati foto aerea ( all. n° 73 ) ed aerofotogrammetria ( all. n° 74 ), ed è costituito da un appartamento al piano terreno, con accesso da **Via Vincenzo Bellini** n° 2, con annesso resede e garage.

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è inserito in una zona a prevalente edilizia residenziale, ben collegata con le principali direttive viarie.

La zona è fornita di poche attività commerciali e servizi primari, ma collegata alla Variante Aurelia con breve percorso.

L'edificio nel quale è compreso l'immobile in oggetto si sviluppa complessivamente per due piani fuori terra, e si presenta con struttura portante e tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, copertura a

capanna con manto in embrici in laterizio, gronde e pluviali in pvc, facciate ad intonaco civile tinteggiato, con presenza, in più punti, di umidità ascendente per capillarità dal sottosuolo e porzioni esfoliate nella parte superiore.

Il muro di recinzione, specialmente quello sulla Via del Castelluccio, si presenta in non buone condizioni.

Mediante una piccola rampa di scale che dalla via Bellini si immette nel cortile privato, si accede all'immobile interessato.

Lo stesso è composto ingresso, servizio igienico, sala, cucina abitabile, due camere e porticato.

I pavimenti sono in ceramica 20x50, con battiscopa in ceramica; la cucina è rivestita in tozzetti di ceramica 10x10.

Il servizio igienico è pavimentato in tozzetti di ceramica 6x6, è rivestito in ceramica 20x20, è completo dei necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio inox della " Cristina" e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante.

Le pareti dell'appartamento sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ed in normale stato di conservazione, anche se con limitata presenza di umidità ascendente dal sottosuolo.

Il portoncino d'ingresso è in pvc, blindato; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno (con vetrocamera), con persiane alla fiorentina in alluminio.

Il portico è pavimentato in cotto 30x30.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a metano, con produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio.

Il tutto è circondato dalla corte esclusiva, pavimentata parzialmente in cotto 30x30 e parzialmente in granagliato di cemento 40x40.

Sul resede è presente un pergolato metallico e due setti murari che costituiscono un box doccia.

Dalla Via Bellini, tramite accesso carrabile si accede al garage, costituito da un corpo di fabbrica separato di un piano fuori terra, con struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura ad una falda in travetti in cap e tavelloni, con guaina, con le docce e pluviali in rame.

Lo stesso è pavimento in graniglia 20x20, dotato di impianto elettrico, con pareti ad intonaco civile, interessate da estesi fenomeni di umidità ascendente dal sottosuolo, che hanno causato il degrado degli intonaci.

L'accesso carrabile è dotato di un infisso a due ante in acciaio zincato; dal garage, tramite una porta in metallo, si accede alla corte.

Adiacente al garage è presente una tettoia con struttura in ferro, con copertura in lamiera grecata e pannelli sandwich.

Quanto sopra, meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico ( all. n° 75 ) ed elaborato grafico ( all. n° 76 ), ha le seguenti dimensioni lorde 8SEL9:

- appartamento:	Mq. 60,15
- portico:	Mq. 11,48
- tettoia:	Mq. 11,30
- corte esclusiva:	Mq. 101,03
(al netto dell'ingombro dei manufatti, ma compreso quella del pergolato)	
- garage:	Mq. 17,28

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

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero nel suo essere, in quanto occupato direttamente dal proprietario esecutato.

Non è possibile indicare se il nominativo di cui alla presente sia interessato da procedure civili pendenti, in quanto alla specifica e prevista richiesta inviata al Tribunale di Livorno non è stata data risposta.

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

### Stima del bene

Come previsto lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore di base d'asta" 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, insegnava 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 forzosa 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 precedente (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 "toleranza 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**

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

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>1</sup> indicano il "principio dello scopo", che in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende "... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>2</sup>".

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>3</sup>".

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

nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione”.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>5</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

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

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato<sup>6</sup>, quello finanziario<sup>7</sup> e quello dei costi<sup>8</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fixerà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

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

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

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, acuita dall'emergenza Covid, specialmente per il segmento di mercato residenziale, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi degli stessi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento.

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

L'appetibilità, per la tipologia in esame, può essere considerata buona, visto il carattere bifamiliare dell'immobile e la zona a vocazione turistica in cui è compreso, anche se non vicino al mare, pur considerando la contrazione della facilità con cui vengono elargiti i mutui bancari (come noto dalle pubblicazioni del settore).





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

Da tale accertamento ( all. n° 77 ) è scaturita la presenza di solo pochi atti, che sono stati esaminati per estrarre i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Per ovvi motivi di privacy, come anche indicato nel quesito, i rogiti utilizzati saranno indicati, ma senza allegazione diretta, con produzione nella busta della documentazione prodotta.

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

#### **COMPARABILE A**

Atto del notaio Renato D'Ambra di Prato del 14/05/2025, Rep. n° 57.347, Racc. n° 17.756, trascritto al Part. 3.153/2025, riguardante appartamento in Via Puccini n° 3/A, piano terreno, con due servizi igienici, cantina e resede, in buono stato di manutenzione, venduto al prezzo di €. 300.000,00.

#### **COMPARABILE B**

Atto del notaio Angelo CACCETTA di Pisa, del 10/03/2025, Rep. n° 89.641, Racc. n° 34.817, trascritto al Part. 1.667/2025, riguardante appartamento in Via IV Novembre n° 10, piano terreno, con un servizio igienico, corte e ripostigli esterni, in discreto stato di manutenzione, essendo stato oggetto di



Per motivi di privacy le copie di detti contratti, con la relativa vista stradale, verranno depositate nella busta della documentazione prodotta.

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

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso precisare quanto segue:

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

- **incremento annuo:** l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base della percentuale indicata nel Focus Provinciale dell' A.d.E ( all. n° 78 ); nel caso in oggetto è stato adottato un saggio di incremento del 1,6%.

- **stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato di manutenzione dei comparabili al subject; detto prezzo marginale è stato attribuito in €. 300,00, ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella).

- **livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, Il prezzo marginale si esprime in

percentuale rispetto al prezzo rilevato; è stato indicata una percentuale pari al 1,00%.

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, determinato in €. 6.000,00, da intendersi medio di mercato.

- **superfici:** le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali dei beni oggetto dei rogiti notarili di cui sopra, opportunamente scalate con autocad, utilizzando il parametro dimensionale di riferimento posto sulle medesime; la superficie dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile 1, come individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

- **presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso di determinati accessori (verande, porticati, loggiati, terrazzi, porticati, ripostigli esterni, posti auto, cantine, giardini, etc.); il prezzo marginale si esprime come percentuale di ragguaglio delle superfici.

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

Nella stessa è indicato il valore di mercato degli immobili in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, e quindi per €. 272.446,84, arrotondabile ad €. 272.450,00, come meglio visibile nella relativa tabella ( all. n° 79 ).

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 indicativamente di Mq. 99,9144, determina un valore di €. 2.726,83 al metro quadro.

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%, e quindi quella ottenuta (7,03%) è da considerarsi più che adeguata, a significare la bontà dei comparabili scelti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel già citato "**MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI- M.O.S.I.**" edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

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

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

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

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

- sanatoria: €. 5.000,00.

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

Nessuna.



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

$$\text{€. } 272.446,84 - \text{€. } 5.000,00 = \text{€. } 267.446,84$$

Arrotondabile ad €. 267.500,00.

### Stima del valore base d'asta

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

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

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

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

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard



Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea 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 In linea 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 il bene oggetto di studio non è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta, sia con metodo M.C.A. che con metodo finanziario, come meglio visibile nella sottostante schermata del sito.

The screenshot shows the 'Beni comparabili Ricerca' (Comparable Goods Search) section of the Aste Giudiziarie website. The search interface includes fields for location (San Vincenzo), radius (500 m), and filters for auction type (A2 - Auctions of real estate), category (Residential), and price range (Media - da 55 a 60 mil). On the right, a map of San Vincenzo shows the search area.

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..

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di

trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per

le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

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

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

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

Pertanto, dall'allegata tabella ( all. n° 80 ), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del 13,4584%.

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

$$\text{€. } 235.779,92 - \text{€. } 5.000,00 = \text{€. } 230.779,92$$

Arrotondabile ad €. 230.800,00.

### Conclusioni

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

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

I beni oggetto della presente non rientrano nella casistica richiamata dall'Art.



9 del D.Lgs. n° 122 del 20/06/05.



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

La copia della presente, come previsto per normativa, è stata inviata agli interessati con e-mail pec del **02/10/2025** ( all. n° **81** ).

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 previste dall'ABI, da Basilea2 e dagli standard qualitativi del C.N.G.e G.L..

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si 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 presente e di tutti gli allegati nella Cancelleria Telematica.

A disposizione della S.V. III.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)



Geom. Andrea FALAI  
Valutatore Immobiliare - Livello avanzato

Certificato UNI EN ISO/IEC 17025 - N° 17/REFU/03



Associazione dei Periti e degli Esperti



Livorno, li 02 Ottobre 2025





**Allegati:**

- n° **01** Decreto di nomina;
- n° **02** verbale di Giuramento;
- n° **03** richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° **04** protocollo di deposito;
- n° **05** istanza Tribunale di Livorno;
- n° **06** istanza di accesso agli atti;
- n° **07** link Comune di San Vincenzo;



- n° **08** e-mail del 08/11/24;

- n° **09** e-mail del 05/12/24;

- n° **10** e-mail del 05/12/24;

- n° **11** e-mail del 20/12/24;

- n° **12** e-mail del 23/12/24;

- n° **13** Disposto del 11/01/25;

- n° **14** verbale di sopralluogo del 20/01/2025;

- n° **15** e-mail del 21/01/25;

- n° **16** e-mail del 21/01/25;

- n° **17** istanza del 28/01/25;

- n° **18** verbale di udienza;

- n° **19** e-mail del 27/02/25;

- n° **20** modello 8T;

- n° **21** e-mail del 27/02/2025;

- n° **22** nota del 03/03/2025;

- n° **23** e-mail del 13/03/2025;

- n° **24** istanza del 17/03/2025;

- n° **25** Disposto del 11/04/2025;

- n° **26** Disposto del 11/04/2025;

- n° **27** nota di deposito;

- n° **28** istanza di proroga;





- n° 29 Provvedimento del 08/07/2025;

- n° 30 visura catastale;

- n° 31 planimetria catastale;

- n° 32 visura catastale;

- n° 33 planimetria catastale;

- n° 34 planimetrie catastali precedenti;

- n° 35 elaborati planimetrici;

- n° 36 estratto di mappa;

- n° 37 Geosit;

- n° 38 certificato Agenzia delle Entrate;

- n° 39 elenco formalità;

- n° 40 atto del 10/07/1978;

- n° 41 atto del 26/05/1997;

- n° 42 pignoramento;

- n° 43 nota d'iscrizione del 13/08/2009;

- n° 44 nota d'iscrizione del 23/11/2011;

- n° 45 nota d'iscrizione del 16/09/2013;

- n° 46 nota d'iscrizione del 19/05/2015;

- n° 47 nota d'iscrizione del 01/06/2017;

- n° 48 invio checklist;

- n° 49 stampe ispezioni edilizia;

- n° 50 pratica edilizia;

- n° 51 relazione tecnica;

- n° 52 elaborati grafici;

- n° 53 concessione edilizia;

- n° 54 richiesta di variante;

- n° 55 elaborato grafico;

- n° 56 nulla-osta;

- n° 57 elaborato grafico.





- n° 58 nulla-osta;

- n° 59 domanda di sanatoria;

- n° 60 modello 47/85;

- n° 61 dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;

- n° 62 descrizione delle opere;

- n° 63 dichiarazione dello stato dei lavori;

- n° 64 rilievo fotografico;

- n° 65 calcolo oneri;

- n° 66 elaborato grafico;

- n° 67 concessione edilizia in sanatoria;

- n° 68 ordinaria manutenzione del 10/03/1997;

- n° 69 ordinaria manutenzione del 18/03/1998;

- n° 70 ordinaria manutenzione del 16/08/2013

- n° 71 elaborato grafico difformità;

- n° 72 dichiarazione dell'occupante;

- n° 73 foto aerea;

- n° 74 aerofotogrammetria;

- n° 75 rilievo fotografico;

- n° 76 elaborato grafico;

- n° 77 stampa ricerca comparabili;

- n° 78 Focus Agenzia delle Entrate;

- n° 79 tabella M.C.A.;

- n° 80 tabella deprezzamento;

- n° 81 invio perizia.



#### NOTE A PIE' DI PAGINA



<sup>1</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle Professioni





Tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti.



**2** IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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



**5** IVS 2007 – S.2.



**6** Sales comparison approach;

**7** Income capitalization approach;

**8** Cost approach.

