

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**DOTT.SSA SIMONA CAPURSO**

\_\_\_\_\_ □ \_\_\_\_\_

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 168/2019**

**PROMOSSA DA**

\_\_\_\_\_

**CONTRO**

**Xxxx**

- esperto stimatore: **Geom. FALAI Andrea.**
- Data Decreto di nomina: **20/11/2019**
- Data trasmissione giuramento: **21/11/2019**
- Data udienza ex 569 cpc: **16/10/2025**

\_\_\_\_\_ ◇ \_\_\_\_\_

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di compendio immobiliare adibito ad agriturismo, sito in **Comune di Guardistallo (PI), Via Vicinale di Sant'Agata n° 7, Loc. Le Grascete**, costituito da vari fabbricati e terreni (per una superficie catastale di

Mq. 106.301,00), denominato \_\_\_\_\_



LOTTO Unico

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

Denominazione creditore 2	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	XXXX [REDACTED]

Denominazione creditore 3	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	XXXX [REDACTED]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	Nessuno
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.



Periodo	<b>ATTO Compravendita</b>					
dal	A favore	Xxxx				
oggi	notaio	Xxxx	data	04/12/2003	repertorio	15.029
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
04/12/2003	Ufficio	Volterra	data	10/12/2003	n.	6.873

Periodo	<b>ATTO Compravendita</b>					
dal	A favore	Xxxx				
oggi	notaio	BALDACCHINO Maurizio	data	14/07/1999	repertorio	46.299
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
14/07/1999	Ufficio	Volterra	data	27/07/1999	n.	3.777

Periodo	<b>ATTO Compravendita</b>					
dal	A favore	Xxxx				
oggi	notaio	BALDACCHINO Maurizio	data	04/03/1998	repertorio	39.634
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
1998	Ufficio	Volterra	data	21/03/1998	n.	1.074

Periodo	<b>ATTO Compravendita</b>					
dal	A favore	Xxxx				
14/07/1999	notaio	BALDACCHINO Maurizio	data	16/06/1992	repertorio	17.075
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
16/06/1992	Ufficio	Volterra	data	09/07/1992	n.	3.076

Periodo	<b>ATTO Compravendita</b>					
dal	A favore	Xxxx , Elvasio e carlo				
04/03/1998	notaio	CRISTIANI Mauro	data	03/12/1984	repertorio	17.726
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
03/12/1984	Ufficio	Volterra	data	19/12/1984	n.	5.522

**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

Modifiche interne, modifiche esterne, ampliamenti volumetrici e cambio d'uso.
---

## 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

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



## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

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

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

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere un elemento.	Il titolo è	Scegliere
-----------------------------------	------------------------	-------------	-----------

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di compendio immobiliare adibito ad agriturismo, sito in <b>Comune di Guardistallo (PI), Via Vicinale di Sant'Agata n° 7, Loc. Le Grascete</b> , costituito da vari fabbricati, [REDACTED] [REDACTED], dotato di due piscine e di vari appezzamenti di terreno (con una superficie catastale complessiva di Mq. 106.301,00) con coltivazione principale a vigneto.
--

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	1.816.812,41
Spese ripristino	40.138,00
Sanatoria	22.000,00
Altri costi (per catasto)	3.200,00
Valore di mercato	1.751.474,41

Prezzo base d'asta al lordo spese	1.574.924,66
Spese ripristino	40.138,00
Sanatoria	22.000,00
Altri costi (per catasto.)	3.200,00
Prezzo base d'asta	1.509.586,66

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

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------



**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 **20/11/2019** ( all. n° **01** ) veniva nominato quale Esperto Stimatore per la procedura in oggetto;

- che in data **22/11/2019** il sottoscritto prestava il Giuramento di rito (all. n° **02**);

- che con istanza del **30/11/2019** ( all. n° **03** ) 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 e-mail del **02/11/2019** ( all. n° **04** ) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Pisa la verifica dell'eventuale presenza di contratti di locazione/comodato interessanti gli immobili in esame;

- che in data **02/12/2019** ( all. n° **05** ) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Livorno, le visure e le planimetrie catastali interessanti gli immobili in esame;

- che con e-mail del **02/01/2020** ( all. n° **06** ) il sottoscritto inviava al Custode la prevista cecklist, compilata per quanto di competenza;

- che in data **09/01/2020**, ( all. n° **07** ) il sottoscritto richiedeva al Comune di Guardistallo il C.d.U. interessanti gli immobili in esame;

- che con istanza del **09/01/2020** ( all. n° **08** ) il sottoscritto faceva richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Guardistallo;

- che con e-mail del **29/01/2020** ( all. n° **09** ) il sottoscritto informava il Custode che il Comune di Guardistallo dava la disponibilità per la visione delle pratiche edilizie per il giorno **07/02/2020** alle ore **9,00**, pertanto a seguire si sarebbe



potuto effettuare il sopralluogo del bene in esame, richiedendo quindi se possibile preavvertire l'interessato;

- che con e-mail del **30/01/2020** ( all. n° **10** )il Custode comunicava che avrebbe inviato un telegramma, non avendo un contatto telefonico, richiedendo se noto allo scrivente;

- che con e-mail del **30/01/2020** ( all. n° **11** ) lo scrivente comunicava di non essere in possesso di alcun numero telefonico di riferimento;

-che nella data prefissata il sottoscritto, unitamente al proprio collaboratore, si recava presso il Comune di Guardistallo, per visionare le pratiche edilizie inerenti gli immobili interessati dalla presente;

- che in detta occasione sono state reperite e visionate molteplici pratiche edilizie, con la necessità di riprodurre moltissime copie, non riproducibili al momento per motivi di dimensioni e numero, tanto che è stato necessario concordare, con il funzionario del Comune, un successivo incontro per il ritiro, non appena predisposte;

- che, successivamente il sottoscritto si recava sul posto, dove veniva quindi esperito il sopralluogo di rito, alla presenza del Sig. Xxxx che consentiva l'accesso;

- che in detta occasione è stata presa visione dei luoghi, effettuando un rilievo metrico e fotografico di tutti i fabbricati;

- che si rilevavano anche dei fabbricati non presenti sulla mappa catastale, per i quali il Sig. XXXX dichiarava la loro costruzione da oltre venti anni, nonché di un fabbricato, oggetto di una sanatoria, non definita e non censito al catasto (Part. 130);

- che si rilevava la presenza di altri fabbricati esistenti, forse non compresi nell'elenco della nota di trascrizione del pignoramento e pertanto non rilevati, in quanto da accertare;

- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale ( all. n° **12** ), trasmesso al Custode con e-mail del **08/02/2020** ( all. n° **13** );

- che, dietro accordo telefonico con il funzionario comunale, il sottoscritto, si recava in data **12/02/2020** presso il Comune di Guardistallo, allo scopo di ritirare le copie delle pratiche edilizie precedentemente visionate, così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° **14** );

- che con Provvedimento del **11/03/2020**( all. n° **15** ) la S.V. Ill.ma differiva l'Udienza al **23/06/2020**;

- che intervenivano le disposizioni in merito all'intervenuta emergenza sanitaria per il Coronavirus (non potendosi fissare quindi l'ulteriore necessario sopralluogo) e che dalla disamina degli atti emergeva la presenza di ulteriori due pratiche edilizie, richieste ma non ancora ottenute, unitamente ad ulteriori specifici accertamenti, con un procrastinarsi della necessaria tempistica, tanto che in data **20/03/2020** ( all. n° **16** ) lo scrivente depositava una istanza di proroga;

- che dalla situazione scaturiva dagli effettuati (seppur parziali) accertamenti si rilevava che il pignoramento colpiva l'immobile identificato come distinto dal Foglio 22, Part. 173, Cat. D/10, mentre catastalmente il tutto è invece distinto dalla Part. 173, con graffate le Partt. 174, 175, 176, 177 e 178, raggruppando quindi vari fabbricati;

- che, non essendoci piena corrispondenza tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli presenti in visura, con istanza del **30/04/2020** ( all. n° **17** ) lo scrivente richiedeva alla S.V. Ill.ma se detta discrasia potesse costituire elemento ostativo per la procedura e l'eventuale comportamento da

tenersi;

- che nessuna disposizione è giunta in merito;

- che dagli accertamenti preliminari scaturiva che la piscina con lastricato, una tettoia ed un locale tecnico non risultavano sulla mappa catastale, e che inoltre non si poteva accertare se tali strutture ricadessero sulla particella 12 o sulla particella 172, quest'ultima censita al Catasto Fabbricati ma senza indicazione della piscina, non essendo previsto per quesito un rilievo topografico;

- che, pertanto, in ossequio a quanto previsto dal quesito, lo scrivente segnalava la necessità di aggiornare la mappa catastale, seguita dall'accampionamento al Catasto Fabbricati con la procedura DO.C.FA per depositare le relative planimetrie catastali;

- che, pertanto, seguendo il disposto dell'Agenzia delle Entrate indicato nel quesito, con istanza del **30/04/2020** ( all. n° **18** ) lo scrivente richiedeva alla S.V. III.ma l'autorizzazione per eseguire quanto di cui sopra, pervenuta con Disposto del **21/05/2020** ( all. n° **19** );

- che con e-mail del **04/05/2020** ( all. n° **20** ) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Pisa copia dei precedenti tipi mappali, necessari per la redazione di quanto sopra;

- che con e-mail del **04/05/2020** ( all. n° **21** ) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Pisa la copia degli elaborati planimetrici esistenti, visto che non presenti in banca dati, ma uno dei quali rinvenuto in copia nella documentazione reperita presso il Comune;

- che con e-mail del **07/05/2020** ( all. n° **22** ) lo scrivente si relazionava con il funzionario dell'A.d.E. al quale era stata assegnata la pratica;

- che con e-mail del **07/05/2020** ( all. n° **23** ) il funzionario comunicava che in merito agli elaborati planimetrici non ne risultavano depositati all'interno dalla



pratica DO.C.FA. dell'accampionamento dei fabbricati, e che per la richiesta della copia dei tipi mappali, essendo al momento l'archivio chiuso a seguito dell'emergenza Covid-19, il materiale di archivio non era conseguentemente disponibile;

-che con Provvedimento del **21/05/2020** ( all. n° **24** ) la S.V. III.ma concedeva la proroga richiesta;

- che con e-mail del **17/06/2020** ( all. n° **25** ) l'Avv. Xxxx trasmetteva, per doverosa conoscenza, copia della sentenza n° **310/2020** del Tribunale di Livorno, riguardante il regolamento dei confini XXXX /XXXX , con la quale veniva accertato uno sconfinamento a favore del Sig. XXXX , che verrà allegata nel corpo della presente, ove necessario, non potendosi trascrivere la stessa presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, in quanto non rientrante negli atti ex art. 2653 del c.c.;

- che con e-mail del **17/06/2020** ( all. n° **26** ) il sottoscritto comunicava che ne avrebbe dato atto in perizia;

- che con istanza del **18/06/2020** ( all. n° **27** ) lo scrivente informava la S.V. III.ma di detta Sentenza, nonché del fatto che in loco erano presenti alcuni fabbricati per i quali occorreva verificarne la posizione sulla mappa, in quanto dall'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo sul posto sembrava non coincidere, che un fabbricato era soggetto ad una Ordinanza di demolizione del Comune, con necessità di verificarne la posizione, e che sul posto erano presenti strade interne alla proprietà, non rappresentate sulla mappa catastale, tanto da rendersi necessario un rilievo topografico aggiuntivo rispetto a quello già indicato nella precedente istanza, (che aveva un'altra finalità e utilizzo di strumentazione), utilizzando strumentazione GPS e non tradizionale, e dal che richiedeva autorizzazione in merito, indicando i relativi costi, così per come previsto dal quesito;

- che la S.V. Ill.ma autorizzava quanto sopra con Provvedimento del **01/07/2020** ( all. n° **28** );

- che la S.V. Ill.ma visto quanto sopra, con Provvedimento del **30/07/2020** (all. n° **29** ) invitava il creditore procedente ad esprimere il proprio parere in merito;

- che con e-mail del **03/08/2020** ( all. n° **30** ) il sottoscritto precisava alla S.V. Ill.ma che, a seguito del suo Provvedimento, per migliore visione del creditore procedente, non doveva farsi riferimento solamente all'istanza del **18/06/2020**, ma anche quella precedente del **30/04/2020**;

- che con e-mail del **22/09/2020** ( all. n° **31** ) il sottoscritto contattava il funzionario del Comune di Guardistallo, richiedendo (vista la chiusura degli uffici per l'emergenza sanitaria) il rilascio delle copie mancanti delle pratiche edilizie;

- che con e-mail del **22/09/2020** ( all. n° **32** ) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate le modalità operative per ottenere le copie di quanto precedentemente richiesto;

- che con messaggio WhatsApp del **23/09/2020** ( all. n° **33** ) il sottoscritto anticipava la comunicazione per lettera raccomandata al Sig. XXXX, con la quale veniva convocato sopralluogo per il giorno **09/10/2020**, onde poter effettuare il previsto rilievo topografico e completare le operazioni di misurazione dei fabbricati;

- che con lettera raccomandata A.R. del **23/09/2020** ( all. n° **34** ) il sottoscritto comunicava la data del **09/10/2020** per il nuovo sopralluogo;

- che tale raccomandata non veniva ritirata, tornando al mittente per compiuta giacenza, come da copia della busta ( all. n° **35** );

- che con e-mail del **23/09/2020** ( all. n° **36** ) il funzionario dell'A.d.E. richiedeva se occorresse il libretto censuario o la copia cartacea di tutto quanto richiesto;

- che con e-mail del **23/09/2020** ( all. n° **37** ) il sottoscritto comunicava che occorre la copia cartacea del tutto, richiedendo costi e modalità di pagamento per il ritiro del tutto;

- che con e-mail del **23/09/2020** ( all. n° **38** ) il funzionario dell'A.d.E. comunicava che, essendo in smartworking, si sarebbe recato in archivio il prossimo martedì, con richiesta di contatto telefonico;

- che con e-mail del **23/09/2020** la Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guardistallo comunicava che il funzionario con il quale lo scrivente si era relazionato non era più in servizio, richiedendo la data della richiesta ed indicando appuntamento per il **09/10/2020** alle ore **10,00**, che il sottoscritto confermava con e-mail in pari data ( all. n° **39** );

- che, considerato che il Creditore precedente aveva inviato l'autorizzazione ai rilievi strumentali, con apposito sopralluogo fissato, con a seguire il deposito al Catasto di Pisa dei necessari elaborati, nonché quanto sopra esposto, il sottoscritto richiedeva una proroga con istanza del **23/09/2020** ( all. n° **40** ), accolta con Provvedimento del **29/09/2020** ( all. n° **41** );

- che con e-mail del **02/10/2020** ( all. n° **42** ) l'Avv. Xxxx, trasmetteva al sottoscritto copia del ricorso per esecuzione obblighi di fare deposito presso il Tribunale di Livorno (**RGE n° 971/2020**) ( all. n° **43** ), in quanto non era stato adempiuto agli adempimenti della Sentenza n° 310/2020;

- che il Sig. XXXX comunicava con colloquio telefonico di non poter fissare al fissato sopralluogo, per il quale si concordava la nuova data del **21/10/2020** alle ore **09,15**;

- che con messaggio WhatsApp del **08/10/2020** ( all. n° **44** ) il sottoscritto, anticipando la convocazione con seguente lettera raccomandata, ricordava la data concordata per il nuovo sopralluogo;

- che con lettera raccomandata A.R. del **09/10/2020** ( all. n° **45** ) il sottoscritto

comunicava la data del nuovo sopralluogo, ritornando però inesitata mittente (all. n° **46** );

- che, visto tale rinvio, con e-mail del **08/10/2020**, ( all. n° **47** ) il sottoscritto comunicava al funzionario del Comune di Guardistallo il rinvio al 21/10/2020, chiedendo se possibile accesso nel medesimo giorno;

- che giungeva comunicazione telefonica del Sig. XXXX con la quale veniva comunicato di essere in procinto di effettuare un esame per la positività al Covid, per il quale avrebbe indicato l'esito dello stesso;

- che, pertanto, con e-mail del **20/10/2020**, ( all. n° **48** ) il sottoscritto comunicava al Custode il forzato rinvio del sopralluogo previsto sul posto;

- che con e-mail del **20/10/2020**, ( all. n° **49** ) il Custode comunicava che aveva preso atto di quanto sopra e che aveva contattato telefonicamente il Sig. XXXX;

- che, non volendo rinviare ulteriormente l'accesso, come da accordi presi, in data **21/10/2020** il sottoscritto si recava presso il Comune di Guardistallo, per ritirare le copie delle pratiche edilizie mancanti ed il C.D.U., ma senza alcun esito in quanto giunto sul posto apprendeva che gli uffici comunali chiusi per Covid;

- che, vista la *sgradita* situazione, il sottoscritto ha contattato telefonicamente immediatamente il funzionario di riferimento per chiarimenti, che comunicava di non aver ritrovato la pratica da consegnare, in quanto si trovava nell'ufficio di altro funzionario, non presente in sede e che sarebbe stato contattato nel momento dell'acquisizione del tutto;

- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale del **21/10/2020** ( all. n° **50** );

- che con e-mail del **23/10/2020** ( all. n° **51** ) giungeva comunicazione dal Comune di Guardistallo che il CDU era pronto e che le copie delle pratiche edilizie non erano ancora state preparate, comunque con ritiro quando gli

uffici riaperti al pubblico;

- che con lettera raccomandata A.R. del **29/10/2020** ( all. n° **52** ) il sottoscritto convocava sopralluogo per il giorno **10/11/2020** alle ore **9,15**, specificando che si sarebbe effettuato il rilievo topografico, con rilievo esterno ai fabbricati, senza bisogno di accesso interno, bastando quindi la semplice apertura del cancello d'ingresso, richiedendo inoltre le copie dei bilanci degli ultimi cinque anni della struttura, in quanto necessari per la stima;

- che la convocazione per detta data è stata inviata anche come sms, posta ordinaria e per messaggio WhatsApp del **29/10/2020** ( all. n° **53** );

- che tale raccomandata non veniva ritirata dal Sig. XXXX , tornando al mittente inesitata ( all. n° **54** );

- che con e-mail del **09/11/2020** ( all. n° **55** ) il sottoscritto contattava il funzionario del Comune di Guardistallo, comunicando che il giorno seguente avrebbe effettuato sopralluogo sul posto, richiedendo se in concomitanza con il rilievo sarebbe stato possibile effettuare l'accesso al Comune;

- che in data **10/11/2020** il sottoscritto, unitamente ai propri collaboratori ed al Custode si sono recati sul posto, con accesso consentito dal Sig. XXXX , effettuando il previsto rilievo topografico e misurando ulteriori fabbricati, così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° **56** );

- che con e-mail del **11/11/2020** ( all. n° **57** ) il funzionario del Comune di Guardistallo comunicava al sottoscritto che poteva passare presso l'Ufficio per il ritiro del CDU, mentre per la visione e la copia degli atti non era ancora possibile fare fronte a causa dell'emergenza sanitaria;

- che con e-mail del **11/11/2020** ( all. n° **58** ) lo scrivente richiedeva al funzionario l'invio per posta, altrimenti avrebbe atteso l'apertura degli uffici;

- che, vista l'impossibilità ad ottenere tutta la necessaria documentazione dal Comune, i rinvii per i sopralluoghi ed il fatto che si doveva implementare il



rilievo topografico effettuato, in quanto le risultanze dell'elaborazione post processing non ottimali, in quanto scaturita la perfetta coincidenza dei punti assunti, con completamento di quanto necessario per la parte catastale, ma anche la necessità di implementazione di alcuni punti e di maggiore tracciato stradale (il GPS non aveva fissato convenientemente alcuni punti, vista la conformazione dei luoghi e varie difficoltà di ricezione del segnale), per una completa rappresentazione per la parte di verifica in merito alla vertenza di sconfinamento di cui si era data precedente nozione, tanto che con istanza del **26/11/2020** ( all. n° **59** ) lo scrivente richiedeva alla S.V. Ill.ma una ulteriore proroga, accolta con Provvedimento del **30/11/2020** ( all. n° **60** );

- che con lettera raccomandata A.R. del **27/11/2020** ( all. n° **61** ) il sottoscritto fissava un nuovo sopralluogo per il giorno **10/12/2020** alle ore **9,00**, richiedendo nuovamente i bilanci degli ultimi cinque anni della struttura, in quanto necessari per la stima, al momento non ancora ottenuti, anticipata anche con messaggio WhatsApp del **27/11/2020** ( all. n° **62** );

- che tale raccomandata non veniva ritirata dal sig. XXXX tornando al mittente inesitata ( all. n° **63** );

- che con e-mail del **03/12/2020** ( all. n° **64** ) il sottoscritto richiedeva al funzionario del Comune di Guardistallo se fosse stato possibile ritirare la prevista documentazione in occasione del sopralluogo di cui sopra;

- che con e-mail del **04/12/2020** ( all. n° **65** ) il funzionario rispondeva confermando tale data, precisando l'orario per le ore 12;

- che nella data fissata il sottoscritto si recava sul posto, proseguendo il rilievo topografico, che veniva interrotto dal Sig. XXXX alle ore **12,00**, in quanto presenti degli ospiti nella struttura;

- che lo scrivente richiedeva una nuova data per la conclusione del rilievo, ricevendo risposta che sarebbe stata comunicata in seguito, dal medesimo o

dal proprio legale;

- che, pertanto, lo scrivente si recava presso il Comune di Guardistallo, ritirando la documentazione mancante;

- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale ( all. n° **66** ), trasmesso al Custode con e-mail del **11/12/2020** ( all. n° **67** );

- che, nel proseguo, lo scrivente non veniva contattato dal Sig. XXXX, tanto che provava più volte ad un contatto telefonico, senza mai riuscire ad ottenere risposta;

- che, pertanto, con lettera raccomandata del **13/01/2021** ( all. n° **68** ) il sottoscritto convocava sopralluogo per il giorno **19/01/2021** alle ore **9,00**, anticipata con messaggio WhatsApp del **13/12/2021** ( all n° **69** ) e con sms in pari data ( all. n° **70** );

- che la tale raccomandata di cui sopra non veniva ritirata dal Sig. XXXX, tornando al mittente inesitata ( all. n° **71** );

- che con Ordinanza del **14/01/2021** ( all. n° **72** ), a seguito di variazione tabellare, la S.V. Ill.ma differiva la comparazione delle parti al **24/02/2021** alle ore **11,30**;

- che nella data fissata veniva effettuato il previsto sopralluogo, effettuando le ulteriori operazioni di misurazioni topografiche di strade e fabbricati, nonché quelle per i punti fiduciali, completando il rilievo dei fabbricati, così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° **73** ), trasmesso al Custode con e-mail del **20/01/2021** ( all. n° **74** );

- che dal completamento delle operazioni topografiche emergeva la necessità, prima della redazione del tipo mappale, di depositare all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, il Mod. 26 per variazione colturale dei terreni interessati dalla piscina, complicità che non poteva essere prevista precedentemente;



- che, oltre a quanto sopra ed alle difficoltà generali, con istanza del **23/02/2021** ( all. n° **75** ) richiedeva una proroga, concessa dalla S.V. Ill.ma con Provvedimento del **24/02/2021** ( all. n° **76** );

- che con lettera raccomandata del **22/03/2021** ( all. n° **77** ) il sottoscritto, vista la disponibilità dell'esecutato, convocava ulteriore sopralluogo sul posto per il **31/03/2021** alle ore **15,00**, per rilevare un piccolo fabbricato, non potuto visionare nell'accesso precedente, in dipendenza della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso;

- che detto sopralluogo non dava i risultati sperati, in quanto le chiavi del fabbricato non erano disponibili, pregando quindi il Sig. XXXX di provvedere in merito entro il termine di una settimana, come indicato nel relativo verbale (all. n° **78** );

- che, non avendo potuto ancora completare il tutto, il sottoscritto con ulteriore istanza del **09/04/2021** ( all. n° **79** ) chiedeva una proroga, trasmessa per conoscenza al Custode con e-mail del **09/04/2021** ( all. **80** ), e concessa dalla S.V. Ill.ma con Provvedimento del **15/04/2021** ( all. n° **81** );

- che, come da accordi telefonici con il Sig. XXXX, il giorno **14/04/2021** alle ore 14,00, il sottoscritto si recava nuovamente sul posto, allo scopo di misurare il fabbricato identificato con la particella 176, per il quale non era mai stata consentita la visione, in quanto mancanti le chiavi, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, come riportato nel relativo verbale ( all. n° **82** ), trasmesso al Custode, unitamente al verbale del **31/03/2021**, con e-mail del **24/04/2021** ( all. n° **83** );

- che con e-mail del **20/07/2021** ( all. n° **84** ) l'Avv. Xxxx trasmetteva al sottoscritto, la documentazione attestante l'avvenuta definizione del procedimento esecutivo intrapreso dal Sig. XXXX, consistenti in:

- Verbale della Procedura n° **971/2020** del **09/03/2021** ( all. n° **85** ) promossa

da **Sergio XXXX** nei confronti di **XXXX**, con il quale la S.V. Ill.ma autorizzava l'Ufficiale Giudiziario di procedere all'esecuzione forzata dell'obbligo di fare così come indicato nel titolo esecutivo, provvedendo a dirigere tutte le operazioni volte a eseguire l'obbligo di fare, come meglio precisato ed individuato in sentenza e nella relazione tecnica del C.T.U. e che le operazioni, siano eseguite da impresa di fiducia individuata dall'Ufficiale Giudiziario, anche su indicazione del creditore esecutante a prezzi non superiori a quelli praticati sulla piazza di Livorno per opere simili;

- Disposto del **27/04/2021** ( all n° **86** ) con il quale la S.V. Ill.ma, conferiva incarico al C.T.U. Geom. Xxxx , anche con l'ausilio di propri collaboratori al fine di coadiuvare l'Ufficiale Giudiziario in tutte le operazioni necessarie per l'esecuzione dell'obbligo di fare come prescritto nella relativa Ordinanza;

- relazione del C.T.U. Geom. SAVATTERI del **12/06/2021** ( all. n° **87** );

- Disposto del **22/06/2021** ( all. n° **88** ) con il quale si dichiarava definito il procedimento, vista la totale esecuzione dell'obbligo di fare;

- che con e-mail del **20/07/2021** ( all. n° **89** ) il sottoscritto trasmetteva al Custode quanto sopra pervenuto;

- che con Provvedimento del **20/07/2021** ( all n° **90** ) la S.V. Ill.ma differiva l'Udienza al **12/10/2021**;

- che, vista la documentazione sopra pervenuta, posta all'attenzione della S.V. Ill.ma, con la quale era stato autorizzato lo spostamento dei confini, con il debitore che non aveva mai resa nota tale situazione, con la necessità che il sottoscritto ed il Custode effettuassero un sopralluogo di verifica sul posto, in maniera da visionare quanto mutato rispetto alla situazione rilevata in occasione dei sopralluoghi effettuati, da confrontarsi con il rilievo topografico già effettuato;

- che, inoltre, il sottoscritto non era ancora riuscito a completare l'operato con

l'Agenzia delle Entrate di Pisa-Servizi Catastali;

- che, pertanto, per quanto sopra, il sottoscritto chiedeva alla S.V. Ill.ma, con istanza del **29/07/2021** ( all. n° **91** ), di prendere atto della variazione dei confini, disponendo eventualmente in merito, e contestualmente una proroga;

- che con e-mail del **29/07/2021** ( all. n° **92** ) lo scrivente inoltrava al Custode l'istanza di cui sopra;

- che, come da accordi diretti e telefonici, il sottoscritto unitamente al Custode, il giorno **04/08/2021** alle ore **8,15**, si recava sul posto, al fine di verificare gli esiti di cui alla sentenza sopra citata;

- che, con la presenza del Sig. XXXX, veniva presa visione dei picchetti posizionati a seguito della Esecuzione Mobiliare n° **871/2020**, effettuando un rilievo fotografico;

- che con detti picchetti, la strada interna che si diparte dalla parte inferiore della proprietà e sale fino al cancello dove si accede al ristorante, era praticamente chiusa;

- che il Sig. XXXX faceva presente che aveva dato incarico al proprio legale di far valere il proprio diritto di passo, come da atti;

- che il sottoscritto chiedeva che il detto legale inviasse la documentazione depositata in tribunale;

- che il tutto è riportato nel relativo verbale del **04/08/2021** ( all. n° **93** );

- che con Ordinanza del **04/08/2021** ( all. n° **94** ) la S.V. Ill.ma disponeva l'acquisizione nel presente fascicolo degli atti della procedura esecutiva mobiliare n° **971/2020**, della quale lo scrivente ne avrebbe dovuto dare atto nella presente, concedendo la proroga richiesta;

- che con relazione del **06/08/2021** ( all. n° **95** ) il sottoscritto comunicava l'esito del sopralluogo effettuato, dove si rilevavano i nuovi confini con



l'adiacente proprietà, interessanti una strada che collega la parte superiore con quella inferiore del complesso, con il restringersi quindi della carreggiata, tanto da diventare praticamente percorribile solo alla pedona e con la riduzione dello slargo superiore, di accesso al ristorante, ma con il confine dal cancello andando verso il ristorante completamente inverso, dove si aveva penetrazione all'interno del giardino della proprietà confinante;

- che con istanza del **05/10/2021** ( all. n° **96** ) veniva richiesta alla S.V. III.ma una proroga, concessa con Provvedimento del **06/10/2021** ( all. n° **97** );

- che con e-mail del **18/11/2021** (all. n° **98** ) il sottoscritto depositava all'Agenda delle Entrate-Servizi Catastali di Pisa istanza di Autotutela per l'accorpamento di particelle per la redazione del previsto tipo mappale, con scorporo di corte e successivo inserimento in mappa di manufatto;

- che con e-mail del **30/11/2021** (all. n° **99** ) l'Agenda delle Entrate-Servizi Catastali di Pisa comunicava l'avvenuto aggiornamento degli atti catastali;

- che con Ordinanza del **15/01/2022** ( all. n° **100** ) la S.V. III.ma differiva l'Udienza al **17/03/2022**;

- che lo scrivente predisponendo il previsto tipo mappale, ma il file inviato dall'Agenda delle Entrate - Servizi Catastali di Pisa non elaborava il rilievo in quanto vi erano dei problemi con le coordinate dei punti fiduciali, tanto che con e-mail del **04/02/2022** ( all. **101** ) veniva richiesto un aggiornamento;

- che con Ordinanza del **11/03/2022** ( all. n° **102** ) la S.V. III.ma rinviava al **17/05/2022**;

- che lo scrivente, visto la richiesta di variazione colturale, del deposito del tipo mappale per l'eliminazione dalla mappa catastale della Part.173 (approvato) ed anche del deposito del tipo mappale per l'inserimento in mappa della piscina (non ancora approvato), informava in merito la S.V. III.ma che ultimato il tutto, il sottoscritto avrebbe redatto la perizia, richiedendo una proroga con

istanza del **14/03/2022** ( all. n° **103** );

- che con nota del **14/03/2022** ( all. n° **104** ) lo scrivente relazionava in merito a quanto sopra alla S.V. Ill.ma, con visto agli atti del **10/06/2022** ( all. n° **105** );

- che con e-mail del **14/03/2022** ( all. n° **106** ) il sottoscritto inviava al Custode la nota inviata al Giudice, il tipo mappale approvato, le visure in aggiornamento per le Particelle 12 e 173 ed il tipo mappale per la piscina;

depositato visure;

- che lo scrivente con lettera del **21/03/2022** ( all. n° **107** ) comunicava al Sig. XXXX l'ottenimento della variazione culturale della Part. 12, trasmettendo la copia del tipo mappale per l'eliminazione dalla mappa catastale della Part. 173, da tenere ai propria atti, come previsto per norma;

- che con nota del **02/04/2022** ( all. n° **108** ) il sottoscritto comunicava l'approvazione del tipo mappale riguardante l'inserimento in mappa della piscina, con visto agli atti del **17/05/2022** ( all. n° **109** );

- che con lettera del **02/04/2022** ( all. n° **110** ) il sottoscritto trasmetteva al Sig. XXXX l'originale del tipo mappale per l'inserimento in mappa della piscina, da conservarsi ai suoi atti come da norma;

- che con nota del **05/04/2022** ( all. n° **111** ) il sottoscritto depositava il tipo mappale per l'inserimento in mappa della piscina, con visto agli atti del **17/05/2022** ( all. n° **112** );

- che in occasione dell'Udienza del **17/05/2022** il sottoscritto relazionava in merito agli sviluppi degli aggiornamenti catastali, rilevando la problematica sulla vertenza dell'accertamento dei confini, per la quale i legali interessati richiedevano un rinvio al fine di verificare se la sentenza sia o meno divenuta definitiva, tanto che la S.V. Ill.ma invitava il medesimo ad eseguire una doppia stima del bene pignorato, sia considerando come di pertinenza dello stesso la strada oggetto della sentenza menzionata, sia tenendo conto della situazione



del citato Provvedimento, autorizzando una proroga e rinviando al **13/10/2022**, così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° **113** );

- che con e-mail del **17/05/2022** ( all. n° **114** ) il sottoscritto inviava all'Avv. XXXX ed all'Avv. XXXX i documenti di cui discusso in occasione dell'Udienza di cui sopra;

- che con istanza del **01/10/2022** ( all. n° **115** ) il sottoscritto richiedeva una proroga, concessa con Ordinanza del **08/10/2022** ( all. n° **116** );

- che intercorrevano varie problematiche per l'approvazione dell'aggiornamento al Catasto Fabbricati, tanto che il sottoscritto con istanza del **27/01/2023** ( all. n° **117** ) richiedeva alla S.V. Ill.ma una proroga, accolta con Ordinanza del **30/01/2023** ( all. n° **118** );

- che l'A.d.E. non approvava detto elaborato, richiedendo varie modifiche più volte, tanto che il sottoscritto con istanza del **15/05/2023** ( all. n° **119** ) richiedeva alla S.V. Ill.ma una proroga, concessa con Ordinanza del **16/05/2023** ( all. n° **120** );

- che con istanza del **16/10/2023** ( all. n° **121** ) lo scrivente richiedeva alla S.V. Ill.ma una proroga, concessa con Ordinanza del **17/10/2023** ( all. n° **122** );

- che con lettera del **16/10/2023** ( all n° **123** ) il sottoscritto inviava al Sig. XXXX, affinché inserisse ai suoi atti, dovendosi conservarsi per cinque anni, come previsto per norma:

- istanza di autotutela per variazione colturale Part. 12;

- tipo mappale per Part. 173 (divenuta Part. 179);

- tipo mappale censimento per piscina;

- variazione catastale DO.C.FA. per accampamento piscina;

- che medesima documentazione veniva depositata in cancelleria telematica con nota del **16/10/2023** ( all n° **124** ), con visto agli atti del **17/10/2023** (all. n°

125 );

- che con e-mail del **30/11/2023** ( all. n° **126** ) il Custode richiedeva al commercialista del Sig. XXXX i bilanci, dichiarazione dei redditi e situazione contabile degli ultimi tre anni, al fine della procedura di valutazione dell'azienda agricola;

- che, non giungendo nel proseguo notizie in merito, con e-mail del **29/01/2024** ( all. n° **127** ) il sottoscritto richiedeva al Custode aggiornamento sulla consegna della documentazione contabile, da utilizzare per stimare il compendio con il metodo finanziario;

- che con e-mail del **29/01/2024** ( all. n° **128** ) il Custode si scusava del ritardo, in quanto la corrispondenza con il commercialista del Sig. XXXX era finita nelle spam, nella quale si rendeva noto che la ditta del Sig. XXXX non svolgeva alcuna attività agricola o agrituristica da circa un triennio, inviando l'ultima dichiarazione presentata;

- che, vista la mancata consegna di una qualsiasi documentazione contabile da utilizzare per una stima con metodo finanziario (visto che sul posto esistente comunque di fatto agriturismo (corredato di camere e ristorante aperto anche agli esterni, con due piscine), con lungo tempo intercorso tra le reiterate richieste e nozione negativa pervenuta, con istanza del **14/02/2024** (all. n° **129** ) lo scrivente richiedeva alla S.V. Ill.ma di poter dialogare in merito in occasione della prossima Udienza, onde stabilire congiuntamente la metodologia di una stima alternativa da utilizzare, nonché una proroga;

- che in occasione dell'Udienza del **15/02/2024** il sottoscritto faceva presente di non aver ancora depositato la perizia in quanto non era riuscito, nonostante la fattiva collaborazione del Custode, ad ottenere i bilanci e le dichiarazioni dei redditi della parte eseguita, come confermato dal medesimo;

- che, pertanto, veniva fatto presente che la stima poteva tener conto soltanto



del valore degli immobili con riferimento alle strutture fisiche, ma non anche al rendimento degli stessi;

-che il legale del Creditore procedente richiedeva un breve rinvio al fine di riferire al proprio assistito quanto evidenziato dal sottoscritto e dal Custode;

- che la S.V. Ill.ma invitava il Custode a verificare presso l'Agenzia delle Entrate, quale sia stata l'ultima dichiarazione dei redditi depositata dalla parte esecutata e eventualmente acquisirla alla procedura, rinviando l'Udienza al **18/04/2024**, così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° **130** );

- che con e-mail del **15/02/2024** ( all. n° **131** ) il Custode, dopo la richiesta delle denunce dei redditi fatta al commercialista del debitore, ne otteneva delle copie che inviava al sottoscritto, attendendo comunque la risposta dell'A.d.E., precisando che i redditi sono irrisori e quindi da non prendersi in considerazione per la stima in quanto irrisori;

- che in data **22/02/2024** ( all. n° **132** ) il Custode, in relazione alla richiesta del 15/02/2024 della S.V. Ill.ma di fare richiesta all'Agenzia delle Entrate di Livorno, comunicava che l'ultima dichiarazione presentata era del 2019, depositando le dichiarazioni dei redditi per gli anni d'imposta dal 2013 al 2019, escluso l'anno 2017;

- che, pertanto, dette denunce dei redditi non sono esaustive per una stima con metodo finanziario;

- che con Provvedimento del **13/04/2024** ( all. n° **133** ) la S.V. Ill.ma differiva l'Udienza al **16/05/2024**;

- che con lettera del **17/04/2024** ( all. n° **134** ) il sottoscritto, visto il Provvedimento di cui sopra, si scusava per non aver depositato l'apposita istanza di rinvio, in quanto per dimenticanza, non aveva riportato nel proprio scadenziario la data dell'udienza, ricordando che il mancato deposito della perizia dipendeva, come già relazionato nelle precedenti istanze, delle

notevoli difficoltà incontrate per regolarizzare catastalmente l'immobile dell'esecutato e l'ottenimento della necessaria documentazione fiscale, con visto agli atti del **24/04/2024** ( all. n° **135** );

- che, premesso il sottoscritto era ad un buon punto nella predisposizione del tutto, nonostante le varie problematiche incorse sopra esposte, vista la mancanza di bilanci, vista la necessità di stimare il complesso suddividendolo nelle varie unità catastali che lo compongono, ha dovuto *rispaccettare* quanto già predisposto, riscrivendo e ridisegnando il tutto, per passare da una perizia con metodo finanziario ad una perizia con altra metodologia;

- che quanto sopra comportava un notevole dispendio di tempo, soprattutto per la redazione dei necessari elaborati grafici (piuttosto complessi), tanto che lo scrivente non riusciva a completare il tutto nel termine concesso, dovendo richiedere alla S.V. Ill.ma una proroga con istanza del **15/05/2024** ( all. n° **136**), accolta dalla S.V. Ill.ma con Provvedimento del **16/05/2024** ( all. n° **137**);

- che lo scrivente incontrava molte difficoltà a reperire i necessari elementi comparabili per la stima, in dipendenza sia della posizione (con poche transazioni simili) che della particolarità del compendio, con ricerche reiterate nel tempo, onde verificare se sul sistema del Servizio di Pubblicità Immobiliare, con il trascorrere dei giorni, fossero caricate vendite della tipologia necessaria, tanto che era costretto a richiedere alla S.V. Ill.ma una proroga con istanza del **15/10/2024** ( all. n° **138** ), accolta con Provvedimento del **21/10/2024** ( all. n° **139** );

- che nel proseguo non si rinvenivano comparabili idonei, tanto che lo scrivente non riusciva a completare il tutto nel termine concesso, e dal che la necessità di richiedere con istanza del **27/01/2025** ( all. n° **140** ) un altro rinvio, accolta dalla S.V. Ill.ma con Provvedimento del **28/01/2025** ( all. n° **141**);

- che, viste le notevoli istanze di proroghe, richieste alla S.V. Ill.ma e per non aver consegnato la perizia di stima nei termini stabiliti, nonostante le pertinenti giustificazioni da parte del sottoscritto, in data **07/04/2025** ( all. n° **142** ) l'Avv. XXXX depositava istanza di revoca;

- che il sottoscritto, avendo appreso dell'istanza del Creditore Procedente per la sostituzione del medesimo, ritenuta la stessa perfettamente comprensibile, si è sentito però in dovere di replicare, ripercorrendo tutta la cronistoria della procedura (confronta anche premessa), esposta con istanza del **08/04/2025** (all. n° **143** ), richiedendo, nel caso in cui si volesse sostituire il medesimo, di voler rendere possibile il deposito di tutta la corposa documentazione già reperita e prodotta, in maniera che il futuro perito non dovesse ripartire dall'inizio, per ovvio risparmio di tempistica e di non reiterazione dei costi, oppure che, nel caso in cui la S.V. Ill.ma volesse continuare a porre fiducia nel sottoscritto, concedesse una proroga, precisando che se non si rinvenissero idonei elementi comparabili a breve, il complesso immobiliare verrà stimato prendendolo in esame come composto da normali abitazioni, terreni agricoli, parte commerciale (ristorante) e parte produttiva (capannoni) in maniera da ottenere un valore da poter utilizzare, anche se metodologia non proprio consona per gli Standard di Valutazione;

- che con Provvedimento del **09/04/2025** ( all. n° **144** ) la S.V. Ill.ma concedeva una proroga sino al **01/06/2025**, rinviando l'Udienza al **03/07/2025**;

- che con istanza del **09/04/2025** ( all. n° **145** ) il legale del debitore depositava i documenti inerenti alla problematica dell'accertamento dei confini, dando nozione di un accordo transattivo, richiedendo che lo scrivente acquisisse detti documenti e ne tenesse di conto nella redazione della propria perizia;

- che con Provvedimento del **10/04/2025** ( all. n° **146** ) la S.V. Ill.ma accordava quanto sopra richiesto;

- che lo scrivente, nonostante le ricerche reiterate più volte nel tempo, non rinveniva i necessari elementi comparabili per la stima, per poter redigere una perizia non priva da incompletezza o dati fuorvianti, necessitando quindi di ulteriore tempo, onde voler fornire un elaborato esaustivo e di buon livello (nonostante le giuste rimostranze del creditore procedente), tanto che richiedeva un'ultima proroga con istanza del **26/06/2025** ( all. n° **147** ), accolta dalla S.V. Ill.ma con Provvedimento del **02/07/2025** ( all. n° **148** ) differendo l'Udienza al **16/10/2025**.

- che, pertanto il sottoscritto 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

**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 dell'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 esegutati;*

*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 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 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 UNICO

L'immobile in oggetto è sito in Comune di **Guardistallo (PI)**, **Via Vicinale di Sant'Agata n° 7, Loc. Le Grascete**, ed è composto da un complesso agrituristico denominato “**[REDACTED]**”, composto da più fabbricati e terreni, meglio descritto nel proseguo.

La zona è prettamente a destinazione agricola, con presenza di varie strutture ad uso agrituristico, senza alcuna caratteristica storica ed artistica, non dotata di servizi pubblici essenziali e raggiungibile solo con mezzi privati, anche se posta vicino all'abitato di Guardistallo.

La posizione è collinare, con accesso alla struttura consentita da due strade bianche (Strada Vicinale di Sant'Agata e Strada Vicinale Detta), che



si dipartono ambedue dalla Strada Provinciale del Poggetto, come meglio visibile nell'allegata foto aerea ( all. n° 149 ).

### **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 il sottoscritto ha operato in merito;

Come esposto in premessa, si è dovuto intervenire sulla situazione catastale, reperendo il tipo mappale n° **64.741 del 2005** ( all. n° **150** ).

Sono poi stati redatti e depositati:

- istanza di autotutela ( all. n° **151** );
- tipo mappale Prot. n° **2022/18635** del **07/03/2022** ( all. n° **152** );
- tipo mappale Prot. n° **2022/26655** del **31/03/2022** ( all. n° **153** );
- pratica DO.C.FA. Pratica n° **PI0068105** del **11/10/2023** per accampionamento piscina ( all. n° **154** ).

A seguito di quanto sopra, il complesso risulta quindi così censito all'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Pisa, al Foglio **22**, così suddiviso:

### **CATASTO FABBRICATI**

- Part. **156**, Sub. -, Cat. **D/10**, R.C. €. **8.994,00**, intestato a **Xxxx**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° **155** ), e pertanto con intestazione catastale coerente.

La relativa planimetria catastale ( all. n° **156** ) non è conforme allo stato di fatto, in quanto sussistono le seguenti difformità:

- sono presenti due tettoie ai lati del forno;
- è presente un pergolato nella parte posteriore del fabbricato;
- le due carraie sono state chiuse con infissi;
- sono presenti un pergolato ed una struttura in metallo per rampicanti sul prospetto anteriore;
- sono presenti una tettoia ed un box in legno sul piazzale antistante il fabbricato;
- è presente un gazebo in prossimità della piscina, con ampia terrazza;
- i locali tecnici della piscina sono di dimensioni maggiori.

Fermo restando quanto ininfluenza per la rendita catastale e quanto eventualmente da considerarsi attività edilizia libera, vi sono opere che dovranno essere rappresentate (dopo valutazione nel paragrafo della regolarità edilizia), con la necessità di far redigere e depositare presso l'A.d.E. da un tecnico abilitato il necessario aggiornamento catastale.

Quanto sopra determinerà un costo per il futuro aggiudicatario, per competenze professionali, IVA, Cassa di Previdenza, spese vive, diritti dell'A.d.E., etc., che si può ipotizzare in un importo medio (stante la liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali) di €. **700,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

- Part. **173, 174, 175, 176, 177, 178**, Sub. -, Cat. **D/10**, R.C. €. **2.514,00**, intestato a **Xxxx**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° **157** ), e pertanto con intestazione catastale coerente.

La relativa planimetria catastale ( all. n° **158** ) non è conforme allo stato di fatto, in quanto sussistono le seguenti difformità:

- la Part. 173 è ora Part. 179, per gli effetti del tipo mappale sopra citato, in quanto non più presente l'originario fabbricato che la contraddistingueva;
- la Part. 174 presenta modifiche interne;
- la Part. 175 presenta modifiche interne;
- sulla Part. 176 è stato effettuato un cambio d'uso, da locale deposito a monolocale ad uso residenziale, con un ampliamento volumetrico;
- il fabbricato distinto dalla Part. 177, originario ufficio vendita e stoccaggio materiali, è stato trasformato in abitazione, con la realizzazione di una tettoia antistante l'ingresso ed il posizionamento di un piccolo ripostiglio esterno;
- la Part. 178 è invece conforme.

Fermo restando quanto eventualmente sanabile e/o demolibile, dopo valutazione nel paragrafo della regolarità edilizia), vi sarà comunque la necessità di far redigere e depositare presso l'A.d.E. da un tecnico abilitato il necessario aggiornamento catastale, costituito da un tipo mappale strumentale con la procedura PREGEO per gli ampliamenti volumetrici, nonché nuove planimetrie con la procedura DO.C.FA..

Quanto sopra determinerà un costo per il futuro aggiudicatario, per competenze professionali, IVA, Cassa di Previdenza, spese vive, diritti dell'A.d.E., etc., che si può ipotizzare in un importo medio (stante la liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali) di **€. 2.500,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

- Part. n° **172**, Sub. **1**, Cat. **A/2**, Cl. **3<sup>A</sup>**, Vani **10,5** (Superficie Catastale Mq. **314,00**, escluse aree scoperte Mq. **262**), R.C. **€. 1.220,13**, intestato a **Xxxx**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° **159** ), e pertanto con intestazione catastale coerente.

La relativa planimetria catastale ( all. **160** ) è conforme allo stato di fatto, in quanto oggetto di aggiornamento da parte dello scrivente, così per come detto in premessa.

Comunque anche la planimetria precedente era conforme ( all. n° **161** ).

## CATASTO TERRENI

- Part. n° 1, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 3.060, R.D. € 2,05, R.A. € 3,16, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 162 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 2, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 1.490, R.D. € 1,00, R.A. € 1,54, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° 163 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 3, **Canneto**, Cl. U<sup>^</sup>, Mq. 160, R.D. € 0,58, R.A. € 0,21, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 164 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 4, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 620, R.D. € 0,42, R.A. € 0,64, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 165 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 5, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 5.240, R.D. € 3,52, R.A. € 5,41, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 166 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 9, **Bosco Ceduo**, Cl. 4<sup>^</sup>, Mq. 1.720, R.D. € 0,62, R.A. € 0,27, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 167 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 10, **Seminativo Arborato**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 5.400, R.D. € 13,94, R.A. € 9,76, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 168 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 11, Porz. **AA, Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 3.000, R.D. € 5,42, R.A. € 6,20, Porz. **AB, Seminativo Arborato**, Cl. 4<sup>^</sup>, Mq. 4.800, R.D. € 6,20, R.A. € 4,96, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 169 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;
- Part. n° 14, Porz. **AA, Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 2.500, R.D. € 4,52, R.A. € 5,16, Porz. **AB, Seminativo**, Cl. 4<sup>^</sup>, Mq. 2.645, R.D. € 3,42, R.A. € 4,10, come



meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 170 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 22, Porz. **AA, Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 3.200, R.D. € 5,78, R.A. € 6,61, Porz. **AB, Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 1.250, R.D. € 0,84, R.A. € 1,29, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 171 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 33, **Seminativo**, Cl. 4<sup>^</sup>, Mq. 1.590, R.D. € 2,05, R.A. € 2,46, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 172 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 34, Porz. **A, Seminativo**, Cl. 4<sup>^</sup>, Mq. 18.440, R.D. € 23,81, R.A. € 28,57, Porz. **B, Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 6.400, R.D. € 11,57, R.A. € 13,22, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 173 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 42, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 3.540, R.D. € 2,38, R.A. € 3,66, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 174 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 113, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 380, R.D. € 0,26, R.A. € 0,39, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 175 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 114, **Bosco Ceduo**, Cl. 4<sup>^</sup>, Mq. 740, R.D. € 0,27, R.A. € 0,11, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 176 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 115, **Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 1.077, R.D. € 1,95, R.A. € 2,22, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 177 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 116, **Pascolo Cespugliato**, Cl. U<sup>^</sup>, Mq. 560, R.D. € 0,12, R.A. € 0,06, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 178 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 118, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 3.100, R.D. € 2,08, R.A. € 3,20, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 179 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 119, **Bosco Ceduo**, Cl. 4<sup>^</sup>, Mq. 2.650, R.D. € 0,96, R.A. € 0,41, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 180 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 120, **Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 1.300, R.D. € 2,35, R.A. € 2,69, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 181 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 123, **Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 980, R.D. € 1,77, R.A. € 2,02, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 182 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 130, **Seminativo**, Cl. 5<sup>^</sup>, Mq. 2.630, R.D. € 1,77, R.A. € 2,72, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° 183 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 131, **Area Rurale**, Mq. 1.070, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 184 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 157, Porz. **AA, Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 3.500, R.D. € 6,33, R.A. € 7,23, Porz. **AB, Pascolo**, Cl. U<sup>^</sup>, Mq. 12.219, R.D. € 3,16, R.A. € 1,89, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 185 ), e pertanto con intestazione catastale coerente;

- Part. n° 179, **Ente Urbano**, Mq. 40, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 186 ), senza intestazione, originaria Part. n° 173;

- Part. n° 180, **Vigneto**, Cl. 3<sup>^</sup>, Mq. 11.000, R.D. € 19,88, R.A. € 22,72, comprendente l'originaria Part. n° 12, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale ( all. n° 187 ), e pertanto con intestazione catastale coerente.

E così per complessivi **Mq. 106.301**, così suddivisi:

- Seminativo: Mq. 43.985

- Canneto:	Mq.	160
- Bosco Ceduo:	Mq.	5.110
- Seminativo Arborato:	Mq.	10.200
- Vigneto:	Mq.	32.957
- Pascolo Cespugliato:	Mq.	560
- Pascolo:	Mq.	12.219
- Area Rurale:	Mq.	1.070
- Ente Urbano:	Mq.	40

Alla presente, per maggior comprensione, si allegano:

- visura storica Part. n° 12 ( all. n° **188** );
- gli estratti di mappa (all. n° **189** );
- intero foglio di mappa con evidenziato il complesso ( all. n° **190** );
- i fogli di mappa con evidenziati i fabbricati di appoggio ed i Punti Fiduciali utilizzati per il rilievo topografico ( all. n° **191** ).

Sulla Part. n° 180 sono presenti manufatti abusivamente realizzati, non censiti e che saranno oggetto di indicazione di rimozione nel proseguo della presente.

Confini: [REDACTED], proprietà Xxxx , Xxxx , [REDACTED],  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], salvo se altri e più precisi.

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

L'immobile staggito è di proprietà di **Xxxx** , [REDACTED],  
C.F. xxxxxxx, residente ivi, come da certificato di residenza ( all. n° **192** ).

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

Come rilevabile dagli allegati certificati dell'Agenzia delle Entrate di Pisa e di Pontedera ( all. n° **193** ), non sono presenti contratti di locazione o di comodato interessanti l'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha richiesto al Tribunale di Livorno la prevista certificazione in merito alla presenza di vertenze civili in atti, pervenuta in data **10/12/2019** (all. n° **194** ), dal quale si rileva la presenza di una vertenza distinta al R.G. n° **65/2017**, allora pendente.

Visto il tempo trascorso, quanto esposto in merito in premessa, l'istanza del legale del debitore ed il precipuo Disposto della S.V. Ill.ma, lo scrivente con e-mail del **01/09/2025** ( all. n° **195** ) ha richiesto un aggiornamento alla Cancelleria.

Dalla risposta allo stesso ( all. n° **196** ) si evince la presenza di due procedimenti definiti: il n° **65/2017** ed il n° **1.622/2022**.

Pertanto vista anche la documentazione prodotta dal legale, è possibile indicare che la causa n° 65/2017 è stata promossa dal Sig. XXXX nei confronti di Xxxx (contumace) per la determinazione dei confini tra le due proprietà confinanti, evidenziando eventuali sconfinamenti.

Dopo l'espletamento di una C.T.U., a conclusione del tutto venivano quindi apposti i picchetti, come da foto prodotte dal legale dell'esecutato ( all. n° **197**), nonché nel verbale del sopralluogo ( all. n° **93** ), interessando la quasi totalità della strada posta nella parte nord del complesso, insistente sulla Part. n° **5**.

Il tutto a seguito della sentenza indicata (la n° **310** del **06/04/2020**), successivamente alla quale è stata instaurata la procedura di esecuzione mobiliare n° 971/2020, per obbligo di fare.

Il C.T.U. ha quindi depositato il proprio elaborato del **24/02/2021** ( all. n° **198**), al quale ne è seguito un altro per l'apposizione dei termini del **12/06/2021** ( all. n° **199** ).

Dal che l'atto di citazione prodotto dal legale dell'esecutato ( all. n° 200 ), a seguito del quale è stata stipulata la scrittura privata per costituzione di servitù, autenticata dal notaio i Cecina in data **14/09/2023**, Rep. n° **8.937**, Racc. n° **6.395**, registrata a Livorno il **20/09/2023** al n° **7.774**, Serie **1T**, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra al Part. **6.109**, Ord. **8.209** del **20/09/2023**, di cui si allega il relativo titolo ( all. n° 201 ).

### **Stato di occupazione**

All'atto del sopralluogo il complesso era occupato dall'esecutato, e quindi da ritenersi libero nel suo essere.

### **Diritto di prelazione**

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

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che il presente lotto unico comprende anche dei terreni agricoli produttivi, anche se non vi è una attività agricola vera e propria.

Si potrebbe ipotizzare quindi una prelazione agraria da parte dei confinanti (che comunque sarebbero informati tramite le pubblicità del bene staggito), qualora coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, ma la stessa non è sempre applicabile, ed in determinati casi, la legge o la giurisprudenza ne escludono l'esercizio.

Infatti il diritto di prelazione agraria si applica esclusivamente in caso di vendita e non sussiste nei seguenti casi:

- permuta;
- vendita forzata;
- liquidazione coatta;
- fallimento;
- espropriazione per pubblica utilità.

Pertanto, visto che la presente è una vendita forzata, tale diritto non è applicabile.

**Cause ostative alla vendita**

Nessuna causa ostantiva.

**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 Volterra per un'opportuna verifica di aggiornamento, anche se in atti presente relazione notarile, alla quale fare comunque pieno riferimento, 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 a suo tempo sui Repertori meccanizzati, reiterate per confronto alla data odierna ( all. n° **202** ), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

**- TRASCRIZIONI -**

**Part. 6.109 Ord. 8.209 del 14/09/2023**

Scrittura privata per costituzione di servitù, autenticata dal notaio Xxxx di Cecina in data **14/09/2023**, Rep. n° **8.937**, Racc. n° **6.395**, registrata a Livorno il **20/09/2023** al n° **7.774**, Serie **1T**, con la quale **XXXX** costituiva detta servitù a favore degli immobili di proprietà di **Xxxx**, identificati al Catasto Terreni del Comune di Guardistallo (PI) al Foglio 22:

- particella 5, seminativo, Classe 5, are 52 ca. 4, R.D. euro 3,52, R.A. euro 5,41;

- particella 10, seminativo arborato, Classe 3, are 54 ca. 00, R.D. euro 13,94, R.A. euro 9,76;

- particella 11, Porz. AA vigneto, Classe 3, are 30 ca. 00, R.D. euro 5,42, R.A. euro 6,20; Porz. AB, seminativo arborato, Classe 4, are 48 ca. 00, R.D. euro 6,20, R.A. euro 4,96;

- particella 14, Porz. AA vigneto, Classe 3, are 25 ca. 00, R.D. euro 4,52, R.A. euro 5,16; Porz. AB, seminativo, Classe 4, are 26 ca. 45, R.D. euro 3,42, R.A. euro 4,10;

- particella 115, vigneto, Classe 3, are 10 ca. 77, R.D. euro 1,95, R.A. euro 2,22;

- particella 116, pascolo cespugliato, Classe U, are 05 ca. 60, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,06;

- particella 130, seminativo, Classe 5, are 26 ca. 30, R.D. euro 1,77, R.A. euro 2,72;

- particella 131, area rurale, are 10 ca. 70;

- particella 157, Porz. AA vigneto, Classe 3, are 35 ca. 00, R.D. euro 6,33, R.A. euro 7,23; Porz. AB, pascolo, Classe U, ha 1 are 22 ca. 19, R.D. euro 3,16, R.A. euro 1,89;

- particella 180, vigneto, Classe 3, ha 1 are 10 ca. 00, R.D. euro 19,88, R.A. euro 22,72;

e a carico del terreno di sua proprietà identificato al Catasto Terreni del Comune di Guardistallo (PI) al Foglio 22, Particella 129, servitù di passaggio a piedi e carrabile con ogni mezzo da esercitarsi sulla striscia di terreno di ampiezza di circa metri lineari 4 (quattro) e comunque compatibilmente con le dimensioni dello stradello attualmente presente in loco su parte della detta particella necessaria per raggiungere il compendio immobiliare di proprietà del signor Xxxx così come meglio evidenziato con rigatura trasversale gialla nell'estratto di mappa che, firmato dalle Parti, si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera "A".

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione ( all. n° 203 ).

**Part. 6.873 Ord. 10.598 del 10/12/2003**

Atto del notaio Xxxx del **04/12/2003**, Rep. n° **15.029**, Racc. n° **3.130**, con il quale **Xxxx** e vendevano a **Xxxx** i seguenti appezzamenti di terreno siti in Comune di Guardistallo (PI), identificati al Catasto Terreni al Foglio 22:

- particella 1, are 30 centiare 60;

- particella 2, are 14 centiare 90;

- particella 3, are 1 centiare 60;

- particella 4, are 6 centiare 20;

- particella 5, are 52 centiare 40;

- particella 113, are 3 centiare 80.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione ( all. n° **204** ).

**Part. 5.218 Ord. 7.984 del 19/09/2003**

Atto integrativo di atto unilaterale d'obbligo redatto dal notaio Xxxx di Castagneto Carducci (LI) del **12/09/2003**, Rep. n° **14.524**, Racc. n° **3.009**, registrato a Livorno il **18/09/2003** al n° **2.552**, con il quale **Xxxx**, proprietario dell'Azienda agricola denominata [REDACTED] [REDACTED] posta nel comune di Guardistallo (PI), Via Vicinale Sant'Agata costituita da terreni distinti al Catasto Terreni dello stesso comune al Foglio 22, premesso:

- di avere stipulato in data 23/05/2003 con atto a mio rogito Rep. n° 14.051/2.897 registrato a Livorno il 27/05/2003 al n° 1.477 e trascritto a Volterra (PI) il 30/05/2003 al n° 3.173 particolare, un atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'articolo 4, comma sesto, della legge regionale 64 del 1995 modificata con Legge Regionale numero 25 del 4 aprile 1997, vincolando le particelle censite al catasto terreni al Foglio 22 di detto comune con le particelle 10, 11, 12, 13, 14, 22, 33, 34 porz. B, 34 porz. A, 42, 114, 115, 118, 119, 120, 123, 149, 152, 153, 154, 7, 9, 116, 130, e 131;
- che in detto atto non vennero vincolate le particelle censite al Foglio 22, particelle 150 e 151, come invece era stato richiesto dal comune;
- che è intenzione del sig. Xxxx con il presente atto integrativo, vincolante, unitamente alle precedenti, le due particelle innanzi citate;
- che il contenuto del precedente atto d'obbligo, che si intende interamente riportato, resta invariato;



tutto ciò premesso:

Xxxx con riguardo al piano di miglioramento agricolo ambientale per la costruzione di un edificio ad uso agriturismo e trasformazioni di annessi esistenti nell'azienda agricola, sul quale è stato espresso parere favorevole dalla Provincia di Pisa con determinazione dirigenziale numero 4.763/1.308 del 20 novembre 2001, agli atti del comune di Guardistallo; e premesso che il P.M.A.A. è stato approvato con delibera di G.C. numero 62 del 12 marzo 2003, agli atti del comune di Guardistallo.

Si obbliga e si impegna: a vincolare le Particelle del catasto terreni al Foglio di mappa 22:

- 150 di ha 0.01.23 (una ara e ventitre centiare), fabbricato rurale;
- 151 di ha 0.02.95 (due are e novantacinque centiare), fabbricato rurale;

ai medesimi obblighi assunti con il citato atto d'obbligo del 23/05/2003.

Alla presente si allegano la copia di tale atto ( all. n° 205 ) e la relativa nota di trascrizione ( all. n° 206 ).

**Part. 3.173 Ord. 4.825 del 30/05/2003**

Atto unilaterale d'obbligo redatto dal notaio **Xxxx** di Castagneto Carducci (LI) del **23/05/2003**, Rep. n° **14.051**, Racc. n° **2.897**, registrato a Livorno il **27/05/2003** al n° **1.477**, ai sensi dell'articolo 64 del 1995 modificata con legge regionale numero 25 del 4 aprile 1997, con il quale **Xxxx**, [REDACTED]

[REDACTED] posta nel comune di Guardistallo (PI), Via Vic. Sant'Agata costituita dai seguenti terreni meglio distinti al catasto terreni dello stesso comune al Foglio 22 mappali per una superficie di ha 9.94.02 (nove ettari, novantaquattro are e due centiare): Premesso:



- che per il suddetto piano è stato espresso parere favorevole dalla provincia di Pisa con determinazione dirigenziale numero 4.763/1.308 del 20 novembre 2001, agli atti del comune di Guardistallo;

- che il P.M.A.A. sopracitato è stato approvato con delibera di G.C. numero 62 del 12 marzo 2003, agli atti del comune di Guardistallo, con le seguenti prescrizioni:

OMISSIS.

Che il contraente si impegna in favore del Comune di Guardistallo a:

- effettuare gli interventi previsti dal programma;
- a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole per il periodo di validità del programma;
- a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
- a non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari alla cui capacità produttiva sono riferiti gli stessi ed, in particolare, a non alienare separatamente tutte le particelle sopra indicate degli edifici suddetti;
- OMISSIS.

Sui seguenti beni immobili posti nel comune stesso:

Foglio 22, Particelle 10, 11, 12, 13, 14, 22, 33, 34/B, 34/A, 42, 114, 115, 118, 119, 120, 123, 149, 152, 153, 154, 7, 9, 116, 130 e 131.

Alla presente si allegano la copia di tale atto ( all. n° **207** ) e la relativa nota di trascrizione ( all. n° **208** ).

**Part. 3.777 Ord. 5.948 del 27/07/1999**

Scrittura privata autenticata dal notaio Xxxx in data **14/07/1999**, Rep. n° **46.299**, Racc. **6.209**, con la quale **Xxxx** vendeva a **Xxxx** le porzioni immobiliari poste nel comune di Guardistallo (PI) in località "Le Grascete 2" e precisamente:

- appezzamento di terreno ricompreso in "zona agricola" della superficie catastale di Ha. 07.53.80 (ettari sette, are cinquantatre e centiare 80) con sovrastanti fabbricato rurale, stalle, fienile e magazzino, identificato nel Nuovo Catasto Terreni di detto comune alla Partita 1.887 come segue:

- Foglio 22, Particelle numero:

- 10 seminativo arborato di Ha. 0.54.60, Classe 3, con i redditi di lire 27.300 il dominicale e lire 19.110 l'agrario;

- 11 seminativo arborato di Ha. 0.79.30, Classe 4, con i redditi di lire 19.825 il dominicale e lire 15.860 l'agrario;

- 12 seminativo di Ha. 1.13.80, Classe 5, con i redditi di lire 14.794 il dominicale e lire 22.760 l'agrario;

- 13 fabbricato rurale di mq. 1.050, senza redditi;

- 14 seminativo di Ha. 0.51.90, Classe 4, con i redditi di lire 12.975 il dominicale e lire 15.570 l'agrario;

- 118 seminativo di Ha. 0.31.00, Classe 5, con i redditi di lire 4.030 il dominicale e lire 6.200 l'agrario;

- 22 seminativo di Ha. 0.44.50, Classe 5, con i redditi di lire 5.785 il dominicale e lire 8.900 l'agrario;

- 33 seminativo di Ha. 0.15.90, Classe 4, con i redditi di lire 3.975 il dominicale e lire 4.770 l'agrario;

- 34 seminativo di Ha. 2.48.40, Classe 4, con i redditi di lire 62.100 il dominicale e lire 74.520 l'agrario;

- 42 seminativo di Ha. 0.35.40, Classe 5, con i redditi di lire 4.602 il dominicale e lire 7.080 l'agrario;

- 114 bosco ceduo di Ha 0.07.40, Classe 4, con i redditi di lire 518 il dominicale e lire 222 l'agrario;

- 115 vigneto di Ha 0.11.80, Classe 3, con i redditi di lire 4.130 il dominicale e lire 4.720 l'agrario;

- 119 bosco ceduo di Ha 0.26.50, Classe 4, con i redditi di lire 1.855 il dominicale e lire 795 l'agrario;

- 120 vigneto di Ha 0.13.00, Classe 3, con i redditi di lire 4.550 il dominicale e lire 5.200 l'agrario;

- 123 vigneto di Ha 0.09.80, Classe 3, con i redditi di lire 3.430 il dominicale e lire 3.920 l'agrario.

La parte venditrice garantisce che il terreno compravenduto gode del diritto di passo attraverso il limitrofo podere "██████████" di proprietà del signor Xxxx (o suoi aventi causa) e ciò mediante una striscia di terreno larga Ml. 4 che parte dal terreno a confine con la proprietà xxxx (o suoi aventi causa) e va a raggiungere la Via di Fontomoli, attualmente Via Vicinale di "S. Agata".

Provenienza: per acquisto fattone con atto ai rogiti del notaio Xxxx già di Livorno in data 16 giugno 1992, Rep. n° 17.075/2.142, registrato a Livorno il 6 luglio 1992 al n° 221 Mod. 1V, trascritto a Volterra il 9 luglio 1992 al n° 3.076 Particolare.

Alla presente si allega la copia di tale scrittura privata ( all. n° **209** ).

**Part. 1.074 Ord. 1.423 del 21/03/1998**

Scrittura privata autenticata dal notaio Xxxx in data **04/03/1998**, Rep. n° **39.634**, Racc. **5.366**, registrata a Portoferraio (LI) il **16/03/1998** al n° **27**, Mod. **2V**, con la quale **Xxxx** e **Xxxx** vendevano a **Xxxx** le porzioni immobiliari poste nel comune di Guardistallo (PI) in località "Fumo" e precisamente:

- appezzamenti di terreno ricompresi in "zona agricola E", della superficie catastale complessiva di Ha. 2.44.40 (ettari due e quarantaquattro, centiare quaranta) confinanti con strada vicinale di Montermoli, Botro Lescale, Xxxx, xxxx salvo se altri, identificati nel Nuovo Catasto Terreni del detto comune alla Partita 1.665 come segue:

Foglio 22, Particelle numero:

-7, seminativo di Ha. 1.84.60, Classe 5, con i redditi di lire 23.998 il dominicale e lire 36.920 l'agrario;

- 9, bosco ceduo di Ha 0.17.20, Classe 4, con i redditi di lire 1.204 il dominicale e lire 516 l'agrario;

- 116, seminativo di Ha. 0.05.60, Classe 4, con i redditi di lire 1.400 il dominicale e lire 1.680 l'agrario;

- 130, seminativo di Ha. 0.26.30, Classe 5, con i redditi di lire 3.419 il dominicale e lire 5.260 l'agrario;

- 131, fabbricato rurale di Ha 0.10.70, senza redditi (in effetti nudo terreno).

Provenienza per acquisto fattone con atto ai rogiti del notaio Xxxx di Campiglia Marittima (LI) in data 3 dicembre 1984, Rep. n° 17.726, Racc. n° 6.655, registrato a Piombino (LI) il 18 dicembre 1984 al n° 7.186

d'ordine e n° 5.522 particolare e successivo stralcio di quota ai rogiti del notaio Xxxx di Campiglia Marittima (LI) in data 28 ottobre 1997 Rep. n° 75.988/21.333 registrato a Piombino il 14 novembre 1997 al n° 1.533 Serie 1V e trascritto a Volterra il 7 novembre 1997 al n° 6.183 d'ordine e n° 4.413 particolare.

Alla presente si allegano la copia di tale scrittura privata ( all. n° **210** ) e la relativa nota di trascrizione ( all. n° **211**).

**Part. 4.413 Ord. 6.183 del 07/11/1997**

Atto del notaio Xxxx di Campiglia Marittima del **28/10/1997**, Rep. n° **75.988**, Racc. n° **21.333**, registrato a Piombino il **14/11/1997** al n° **1.533**, Serie **1V**, con il quale **Xxxx, Xxxx e Xxxx**,

premesse:

che essi signori Xxxx , Xxxx e Xxxx sono comproprietari nelle rispettive quote di un terzo (1/3) ciascuno di fondi rustici in più corpi contigui, posti nel comune di Guardistallo alle località "Il Proprio", Pian della Macchia", "Poggio di Montermoli, "Il Prato", con sovrastanti fabbricati rurali, il tutto della superficie catastale complessiva di Ha. 97.69.90 (ettari novantasette, are sessantanove e centiare novanta) attraversati dalla strada vicinale di Montermoli, dal Botro del Prato e dalla strada vicinale di Calcina Pettini, il tutto confinante con strada Provinciale del Poggetto, Torrente Starza, Botri e strade predette, Xxxx, fratelli xxxx, xxxx, xxx, salvo se altri:

il tutto riportato alla Partita 1.665 del Nuovo Catasto Terreni del comune di Guardistallo intestata ai comparenti e distinto nel Foglio 11 (OMISSIS), Foglio 13 (OMISSIS) e nel Foglio 22, Particelle 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 16, 17, 18, 113, 116, 117, 130 e 131;

- che quanto sopra è pervenuto ai suddetti contraenti, unitamente a maggiore consistenza, per acquisto fattone nei confronti del signor Xxxx con atto ai miei rogiti in data 3 dicembre 1984, Rep. n° 17.726/6.655, registrato a Piombino il 18 dicembre 1984 al n° 2.157 e trascritto a Volterra (PI) il 19 dicembre 1984 al n° 5.522 Particolare;

- che i signori Xxxx, Xxxx e Xxxx intendono attribuire al signor Xxxx a titolo di stralcio divisionale in soddisfacimento della sua quota di un terzo la piena proprietà di una parte degli immobili descritti in premessa: Foglio 13 e Foglio 11: OMISSIS.

Alla presente si allega la copia di tale rogito ( all. n° **212** ).

**Part. 3.076 Ord. 4.570 del 09/07/1992**

Atto del notaio Xxxx di Livorno del **16/06/1992**, Rep. n° **17.075**, Racc. n° **2.142**, con il quale xxxxx vendevano a **Xxxx** le appresso descritte porzioni immobiliari poste in comune di Guardistallo e precisamente in località Le Grascete 2:

- appezzamento di terreno agricolo con sovrastante rudere di fabbricato rurale della superficie complessiva di Ha. 07.63.80 (ettari sette, are sessantatre, centiare 80), identificato nel N.C.T. del detto comune alla Partita 1.168 come segue:

- Foglio 22, Particelle numero:
  - 10 seminativo arborato di Ha. 0.54.60, Classe 3, con i redditi di lire 27.300 il dominicale e lire 19.110 l'agrario;
  - 11 seminativo arborato di Ha. 0.79.30, Classe 4, con i redditi di lire 19.825 il dominicale e lire 15.860 l'agrario;

- 12 seminativo di Ha. 1.13.80, Classe 5, con i redditi di lire 14.794 il  
dominicale e lire 22.760 l'agrario;

- 13 fabbricato rurale di mq. 1.050, senza redditi;

- 14 seminativo di Ha. 0.51.90, Classe 4, con i redditi di lire 12.975 il  
dominicale e lire 15.570 l'agrario;

- 118 seminativo di Ha. 0.31.00, Classe 5, con i redditi di lire 4.030 il  
dominicale e lire 6.200 l'agrario;

- 22 seminativo di Ha. 0.44.50, Classe 5, con i redditi di lire 5.785 il  
dominicale e lire 8.900 l'agrario;

- 33 seminativo di Ha. 0.15.90, Classe 4, con i redditi di lire 3.975 il  
dominicale e lire 4.770 l'agrario;

- 34 seminativo di Ha. 2.48.40, Classe 4, con i redditi di lire 62.100 il  
dominicale e lire 74.520 l'agrario;

- 42 seminativo di Ha. 0.35.40, Classe 5, con i redditi di lire 4.602 il  
dominicale e lire 7.080 l'agrario;

- 114 bosco ceduo di Ha 0.07.40, Classe 4, con i redditi di lire 518 il  
dominicale e lire 222 l'agrario;

- 115 vigneto di Ha 0.11.80, Classe 3, con i redditi di lire 4.130 il  
dominicale e lire 4.720 l'agrario;

- 119 bosco ceduo di Ha 0.26.50, Classe 4, con i redditi di lire 1.855 il  
dominicale e lire 795 l'agrario;

- 120 vigneto di Ha 0.13.00, Classe 3, con i redditi di lire 4.550 il  
dominicale e lire 5.200 l'agrario;

- 123 vigneto di Ha 0.09.80, Classe 3, con i redditi di lire 3.430 il dominicale e lire 3.920 l'agrario.

La parte venditrice garantisce che il terreno compravenduto gode del diritto di passo attraverso il limitrofo podere "██████████" di proprietà del signor Xxxx e ciò mediante una striscia di terreno larga Ml. 4 che parte dal terreno a confine con la proprietà xxx (o suoi aventi causa) e va a raggiungere la Via di Fontomoli, attualmente Via Vicinale di "S. Agata".

Alla presente si allegano la copia di tale rogito ( all. n° 213 ) e la relativa nota di trascrizione ( all. n° 214 ).

**Part. 5.522 Ord. 7.186 del 19/12/1984**

Atto del notaio Xxxx del **03/12/1984**, Rep. n° **17.726**, Racc. n° **6.655**, con il quale Xxxx vendeva a Xxxx, Xxxx e Xxxx, che compravano a porzioni uguali ed indivise fra loro quanto appresso specificato:

fondi rustici in più corpi contigui in comune di Guardistallo alle località "Il Proprio", "Pian della Macchia", "Poggio di Montermoli", "Il Prato", costituiti da terreni collinari, argillosi per circa un terzo a bosco e pascolo e per il resto seminativi nudi, in parte detenuti, come in seguito precisato, dagli acquirenti a titolo di affitto, con sovrastanti fabbricati rurali, due dei quali di vecchissima costruzione e pressochè diruti e tre di più recente costruzione (due per magazzino e ovile ed uno per abitazione), il tutto della complessiva superficie catastale di Ha. 126.23.00 (ettari centoventisei, are ventitre e centiare zero), attraversati dalla strada vicinale di Montermoli, dal Botro del Prato e dalla strada vicinale di Calcina Pettini, confinante con strada Provinciale del Poggetto, torrente Sterza, Botri e strade predette, Xxxx, salvo altri.

Quanto in oggetto è riportato in catasto terreni di Guardistallo come appresso:

- Foglio 11 e Foglio 13: OMISSIS;

- Foglio 22, Particelle:

- 16 di Ha. 3.22.50;

- 17 di Ha. 0.18.00;

- 18 di Ha. 0.19.80;

- 117 di Ha. 0.16.20.

Pervenute al venditore per acquisto fattone nei confronti dei signori xxxxx e xxxxx con l'atto ai rogiti del Dr. xxxxx in data 13 giugno 1967.

- Foglio 22, Particelle:

- 1 di Ha. 0.30.60:

- 2 di Ha. 0.14.90;

- 3 di Ha. 0.01.60;

- 4 di Ha. 0.06.20;

- 5 di Ha. 0.52.40;

- 7 di Ha. 1.84.60;

- 9 di Ha. 0.17.20;

- 113 di Ha. 0.03.80;

- 116 di Ha. 0.05.60;

- 130 di Ha 0.26.30 (derivata dalla 5/b);



- 131 di Ha. 0.10.70 (derivata dalla 6/b).

Pervenute al venditore con decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Livorno in data 20 gennaio 1968, registrato a Livorno il 9 febbraio 1968 e trascritto a Volterra il 25 marzo 1968 al n° 1.143 Particolare Vol. 555 e successivo decreto integrativo in data 16 gennaio 1975 trascritto il giorno 1 giugno 1976 n° 1.882 Part.

Le dette Particelle 130 e 131 sono nate dal tipo di frazionamento unito alla domanda voltura dell'atto xxxx 05/01/79 registrato a Livorno il 16 gennaio 1979 al n° 510.

Alla presente si allega la copia di tale rogito ( all. n° 215 ).

**Part. 5.587 Ord. 7.552 del 03/09/2019**

Pignoramento immobiliare in favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro **Xxxx**, sui seguenti beni immobili posti nel comune di Guardistallo (PI) in Via Sant'Agata n° 7:

- fabbricato per attività agricole Foglio 22, Particella 173, Sub. - D 10, Piano T;
- fabbricato per attività agricole Foglio 22, Particella 156, Sub. - D 10, Piano T;
- abitazione di tipo civile Foglio 22, Particella 172, Sub. - , Vani 10.5;
- terreno Foglio 22, Particella 1, 30 are 60 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 10, 54 are;
- terreno Foglio 22, Particella 11;
- terreno Foglio 22, Particella 113, 3 are 80 centiare;



- terreno Foglio 22, Particella 114, 7 are 40 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 115, 10 are 77 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 116, 5 are 60 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 118, 31 are;

- terreno Foglio 22, Particella 119, 26 are 50 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 12;

- terreno Foglio 22, Particella 120, 13 are;

- terreno Foglio 22, Particella 123, 9 are 80 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 130, 26 are 30 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 131, 10 are 70 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 14;

- terreno Foglio 22, Particella 157;

- terreno Foglio 22, Particella 2, 14 are 90 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 22;

- terreno Foglio 22, Particella 3, 1 are 60 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 33, 15 are 90 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 34;

- terreno Foglio 22, Particella 4, 6 are 20 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 42, 35 are 40 centiare;

- terreno Foglio 22, Particella 5, 52 are 40 centiare;





- terreno Foglio 22, Particella 11/AA 30 are;
- terreno Foglio 22, Particella 12/AA, 19 are 15 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 14/AA, 25 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 22/AA, 32 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 33, 15 are 90 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 34/A 1 ettari 84 are 40 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 42, 35 are 40 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 113, 3 are 80 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 114, 7 are 40 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 115, 10 are 77 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 116, 5 are 60 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 118, 31 are;
- terreno Foglio 22, Particella 119, 26 are 50 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 120, 13 are;
- terreno Foglio 22, Particella 123, 9 are 80 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 130, 26 are 30 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 131, 10 are 70 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 149, 40 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 153, 1 are 14 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 154, 45 centiare;



- terreno Foglio 22, Particella 157/AA, 35 are;
- terreno Foglio 22, Particella 11/AB, 48 are;
- terreno Foglio 22, Particella 12/AB, 91 are 42 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 14/AB, 26 are 45 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 22/AB, 12 are 50 centiare;
- terreno Foglio 22, Particella 34/B, 64 are;
- terreno Foglio 22, Particella 157/AB, 1 ettari 22 are 19 centiare.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione ( all. n° **217** ).

Per una miglior comprensione del tutto si allega anche la relazione notarile in atti ( all. n° **218** ).

### **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 il sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto.

Dagli accertamenti effettuati sul sito del Comune di Guardistallo è scaturito che il complesso è individuato come:

- destinazione urbanistica: sottosistema funzionale ambientale produttivo (SFAP) – aree esclusivamente agricole versante entroterra; per la Part. 10: in parte sottosistema funzionale ambientale produttivo (SFAP) – aree esclusivamente agricole versante entroterra, ed in parte sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione e di ripa (SFAB) – aree boscate.

Il tutto come anche confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla scrittura privata del **14/09/2023** (confr. all. n° **201** ).

Dalle indicazioni riportate nei rogiti notarili sopra citati e dagli accertamenti effettuati dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Guardistallo, a seguito di precipua istanza di accesso agli atti, è scaturito che il complesso è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie.

Nei rogiti viene indicata l'autorizzazione edilizia n° **88** del **16/09/1991**, che non è stata reperita durante le ricerche effettuate, in dipendenza forse di una errata attribuzione o di una non corretta indicazione di numerazione.

La prima pratica reperita è quella distinta al Prot. n° **3.021/1994**, identificata come Pratica n° **10/94**, riguardante la costruzione di un capannone prefabbricato e di una concimaia, come meglio visibile negli allegati relazione tecnica ( all. n° **219** ) ed elaborati grafici ( all. n° **220** ).

Di tale pratica si allegano inoltre:

- deposito fine lavori al Genio Civile ( all. n° **221** );
- parere favorevole U.S.L. ( all. n° **222** ).

Al termine dell'iter burocratico è stata rilasciata la concessione edilizia n° **22** del **22/07/1994** ( all. n° **223** ), per la quale è stato rilasciato un rinnovo con Prot. n° **3.317** del **18/07/1997** ( all. n° **224** ).

E' stata rinvenuta un'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 724/94, distinta al Prot. n° **1.000** del **01/03/1995**, individuata come Pratica n° **130/1995**, riguardante la realizzazione abusiva di cinque manufatti ed una tettoia, avvenuta nel 1993, come meglio visibile negli allegati relazione tecnica ( all. n° **225** ) ed elaborati grafici ( all. n° **226** ).

Di tale pratica si allegano:

- certificato di ininfluenza sismica ( all. n° **227** );
- certificato di idoneità sismica ( all. n° **228** ).

E' stata quindi rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° **130** del **01/10/2001** ( all. n° **229** ).

Nel proseguo è stata depositata la D.I.A. distinta al Prot. n° **2.336** del **04/05/2002** ( all. n° **230** ), identificata come Pratica n° **25/02**, per lavori di straordinaria manutenzione inerenti alla realizzazione di un impianto di depurazione, come rilevabile dagli allegati relazione tecnica ( all. n° **231** ) ed elaborato grafico ( all. n° **232** ).

Con Prot. n° **1.706** del **03/05/2005** ( all. n° **233** ) è stata data la fine lavori.

Con Prot. n° **6.445/2002**, Pratica n° **28/2002**, è stata richiesta la ristrutturazione urbanistica di annessi agricoli per agriturismo, con la costruzione del fabbricato dove oggi è ubicato il ristorante, con volumetria ricavata dalla demolizione di alcuni annessi esistenti, come meglio visibile negli allegati relazione tecnica ( all. n° **234** ) ed elaborati grafici (all. n° **235** ).

E' stata quindi rilasciata la concessione edilizia n° **15/03** del **13/06/2003** (all. n° **236** ).

Con Prot. n° **2.131** del **26/05/2005** è stata data la fine lavori, con una tavola grafica di variante finale ( all. n° **237** ).

E' stata redatta in data **20/07/2005** l'abitabilità, che ha assunto il n° **28/02**, corredata di alcuni allegati ( all. n° **238** ).

Con Prot. n° **4.822** del **23/08/2003** è stata depositata una D.I.A. per un livellamento del terreno per nuovi impianti senza asporto di terra ( all. n° **239** ).

A seguito di un verbale per illecito edilizio ( all. n° **240** ) è stata presentata con Prot. n° **2.050** del **06/04/2004** una istanza in sanatoria per la realizzazione di un manufatto della superficie di circa Mq. 39 ( all. n° **241** ), della quale si allegano:

- foto dell'abuso ( all. n° **242** );
- pagamenti oblazione ( all. n° **243** ).

**Detto condono non è ancora stato definito, tanto che non è possibile ipotizzare eventuali spese per competenze professionali, diritti, etc., sulla base di quanto il comune potrà/vorrà richiedere.**

Con Protocollo n° **777** del **31/01/2004** è stata depositata una D.I.A., distinta come Pratica n° **1/04** ( all. n° **244** ) per la realizzazione di una piscina, con pergolato, volume tecnico e locali di servizio, come meglio evincibile dagli allegati relazione tecnica ( all. n° **245** ) ed elaborati grafici (all. n° **246** ).

Con Protocollo n° **897** del **07/03/2005** è stata depositata una D.I.A., distinta come Pratica n° **12/05**, per la realizzazione di una ulteriore piscina, con pergolato e volume tecnico ( all. n° **247** ), come meglio evincibile dagli allegati relazione tecnica ( all. n° **248** ) ed elaborati grafici (all. n° **249** ).

Dal confronto tra gli elaborati grafici sopra citati e lo stato di fatto sul posto è possibile rilevare che sussistono le seguenti difformità.

Per tale descrizione viene seguita la numerazione riportata nell'elaborato grafico generale indicato nel proseguo della presente.

### IMMOBILE N° 1

Per detto immobile, costituito da un originario fabbricato rurale, non è stata reperita alcuna pratica edilizia, in quanto di vecchia costruzione, anche se il suo stato di fatto attuale presuppone che sia stato ristrutturato nel tempo.

Dato che originario fabbricato rurale, non è stato possibile rinvenire alcuna planimetria catastale pregressa rispetto a quella originaria presente in banca dati, che è del 2012 ( confr. all. n° **161** ).

Unico elemento indicabile è che sulla mappa di impianto del 1939 ( all. n° **250** ) detto fabbricato era già rappresentato, a significare una costruzione di data antecedente al 1931, anno in cui le mappe dell'impianto del Nuovo Catasto Terreni sono state ultimate, entrate in conservazione nel 1932.

Pertanto, la situazione di fatto corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale originaria, fatto salvo le dimensioni delle tettoia posta sul prospetto sud, che ha dimensioni leggermente maggiori.

Per quanto riguarda la piscina non sono stati realizzati i previsti locali cabine, bagno e doccia, mentre il locale tecnico è stato realizzato con dimensioni inferiori (Ml. 2,30x7,74 anziché Ml. 2,60x8,20), il pergolato è stato realizzato in allocazione diversa e con dimensioni inferiori.

Inoltre la parte tondeggiante della piscina è stata realizzata con un raggio maggiore.

### IMMOBILE N° 2

Si rileva al piano terreno:

- la chiusura con pareti vetrate delle due carraie, ora adibite a sala tavoli (con chiusura parziale in muratura) e office cucina;

- realizzazione di un ampliamento dove è ubicato il forno;
- realizzazione di una tettoia con copertura rigida;
- realizzazione di due pergolati, dei quali uno con copertura rigida;
- realizzazione di una tettoia e di un box in legno esterni al fabbricato, per i quali lo scrivente prevederà una demolizione;
- modifiche interne;

- differenze centimetriche nelle dimensioni interne dei vani;
- il corpo del fabbricato in progetto aveva dimensioni di Ml. 7,60x24,95, mentre in realtà è di Ml. 7,70x25,10 (circa), con quindi un piccolo ampliamento volumetrico.

Il piano primo presenta invece modifiche interne ed esterne, nonché un piccolo ampliamento volumetrico (Ml. 7,79x11,92 circa invece degli autorizzati Ml. 7,70x11,00, in dipendenza forse di maggiori spessori murari).

Per quanto riguarda la piscina, non sono stati realizzati i previsti locali cabine, bagno e doccia, il locale tecnico originariamente previsto è stato ampliato, il pergolato è stato realizzato in posizione diversa.

### **IMMOBILE N° 3**

Per detto immobile, di vecchissima costruzione ed originario fabbricato rurale, vale quanto già indicato per l'immobile n° 1.

Si può fare quindi solo riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, dal confronto con la quale è possibile evincere che il piano seminterrato è conforme, mentre il piano terreno da locale di deposito è stato interessato da un cambio d'uso in un appartamento monolocale, con un ampliamento di Mq. 5,55 circa per la realizzazione del servizio igienico.

**IMMOBILE N° 4**

Per detto immobile, di vecchia costruzione, si rilevano delle modifiche interne.

**IMMOBILE N° 5**

Per detto immobile si deve fare riferimento agli all.ti n° 241 e n° 242.

Come sopra detto, trattandosi di una pratica di condono non definitiva (anno 2004), priva di elaborati grafici, è possibile fare riferimento solamente al rilievo fotografico depositato ed alla planimetria catastale in atti.

Da quanto sopra è possibile evincere che la conformazione prospettica è identica, fatto salvo la realizzazione di una tettoia posta sul prospetto principale.

La distribuzione interna è identica a quella riportata sulla planimetria catastale del 2012, ma vi è una anomalia, in quanto vengono indicati un ufficio vendita e due locali ad uso stoccaggio, mentre in realtà sul posto si trovano dei locali ad uso abitazione, con tanto di cucina.

E' quindi chiaro che posteriormente al 2012 è avvenuto un cambio d'uso.

Inoltre, all'esterno è presente un piccolo manufatto in legno ad uso ripostiglio, per il quale si deve prevedere una demolizione.

**IMMOBILE N° 6**

Trattasi di un castro in materiale precario, per il quale non si ravvisa alcuna difformità, rispetto a tipologia ed uso.

**IMMOBILE N° 7**

Per detto immobile si deve fare riferimento all'all. n° 220.

Dallo stesso, con il quale detto immobile viene identificato come locale rimessa e magazzino e nella tavola integrativa come stalla e fienile, con dimensioni di MI. 12,30x10,00.



In realtà è presente una carraia, una cantina per la produzione di vino ed una rimessa attrezzi (confr. planimetria catastale del 2012).

Inoltre la posizione dello stesso identificata sugli elaborati grafici è diversa, e non risulta realizzata la prevista concimaia.

Nella pratica di condono di cui all'all. n° 226 si rileva la richiesta di sanatoria di una carraia di MI. 4,00x8,00 e di un capannone di MI. 12,00x9,50, che, dalla grafica riportata negli elaborati, potrebbero essere quelli sopra descritti, anche se la carraia ha dimensioni ed un'altezza diverse.

Non è possibile per lo scrivente essere più preciso, per carenza nelle pratiche edilizie di riferimenti posizionali o rilievi fotografici specifici.

Quindi, confrontando l'elaborato grafico redatto dallo scrivente, partendo dal presupposto che siano quelli gli immobili di cui alle pratiche edilizie sopra citate, evidentemente modificati dopo l'anno 2000 (data dell'ultima pratica edilizia), ma presenti nel 2012 (anno del deposito della planimetria catastale), in quanto attualmente costituiscono un corpo unico, è possibile rilevare che:

- sono presenti modifiche interne;
- il fabbricato nel suo complesso ha quindi dimensioni lorde diverse: da MI. 10,00x12,30 a MI. 8,27x12,13;
- la carraia ha dimensioni lorde diverse: da MI. 4,00x8,00 a MI. 9,00x12,13, con una maggiore altezza.

#### **IMMOBILE N° 8**

Trattasi di una serie di annessi realizzati in lamiera, rete, legno, materiale precario, etc., per i quali non è prevedibile che una demolizione, non avendo rinvenuto alcuna pratica edilizia.

Per quanto riguarda la datazione di tali opere abusive, è possibile indicare quanto segue.

#### **IMMOBILE N° 1**

Realizzazione posteriore al 2012 per la tettoia, anche se, per le proprie caratteristiche costruttive, si può anche ipotizzare un mero errore grafico di rappresentazione sulla planimetria catastale.

Per quanto riguarda i locali tecnici della piscina si può ipotizzare la diversa realizzazione durante i lavori di costruzione del 2004.

#### **IMMOBILE N° 2**

Vista la tipologia costruttiva e la dichiarazione di fine lavori del 2005, si deve intendere una realizzazione posteriore a tale data.

#### **IMMOBILE N° 3**

Per in cambio d'uso è possibile solo indicare una realizzazione posteriore al 2012, ma comunque certamente non recente, vista la tipologia dei materiali utilizzati.

#### **IMMOBILE N° 4**

Per le modifiche interne rilevate non è possibile indicare una data di realizzazione ma, vista la tipologia dei materiali, certamente non recenti.

#### **IMMOBILE N° 5**

Per la realizzazione della tettoia e per il cambio è possibile solamente indicare una data posteriore al 2012, anno del deposito della planimetria catastale.

#### **IMMOBILE N° 7**

Per quanto rilevato su detto immobile è possibile indicare un periodo tra il 2000 ed il 2012.

#### **IMMOBILE N° 8**

Per detti manufatti non è possibile indicare una data precisa di realizzazione, ma comunque si deve indicare una demolizione.

Le incongruenze di cui sopra sono state riportate infatti nell'allegato e precipuo elaborato grafico ( all. n° **251** ).

In sintesi vi sono modifiche interne, modifiche di prospetto, cambio d'uso, volumi non realizzati, ampliamenti di superficie e di volume.

Visto quanto sopra descritto, è possibile indicare che alcune modifiche possono rientrare nelle previste tolleranze ed in minima parte nell'attività edilizia libera, o comunque per le quali è possibile usufruire, per lo meno in parte, del disposto del Decreto "Salva Casa", che ha integrato il D.P.R. n° 380/2001, e nello specifico dell'Art. 34bis e dell'Art. 34ter.

Per il resto si deve prevedere l'applicazione degli Artt. 36 e 36bis.

Il tutto ovviamente previo confronto con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Guardistallo, il cui esito è al momento ovviamente non prevedibile.

Infatti la regolarizzazione di tutto quanto sopra evidenziato avrà una molteplicità di interessamento dei vari articoli, laddove vi sia o meno la doppia conformità.

Altra criticità è che non è dato sapere se il Comune di Guardistallo intendere recepire una sola pratica per tutto il complesso (catastalmente è unica unità immobiliare, a parte l'immobile n° 1) oppure se intenderà far predisporre pratiche singole per ogni immobile.

Si deve precisare poi che, al momento, l'Agenzia delle Entrate non ha ancora stipulato gli accordi indicati dall'A.N.C.E. con i Comuni interessati, per stabilire modalità operative e costi per la determinazione delle sanzioni da corrispondere, e pertanto altro parametro incerto.

Prudenzialmente, viste sia le tabelle di cui al disposto normativo sopra citato e gli ammontari della regolarizzazione previsti dallo stesso (confr apposite tabelle sul disposto normativo), lo scrivente si ritiene di dover assumere i due importi massimi indicati di €. 10.328,00 e di €. 5.164,00, a cui si devono aggiungere le competenze del tecnico incaricato per la necessaria pratica (da considerarsi la liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali), spese vive per copie e diritti, IVA, Cassa di Previdenza, etc., ipotizzando un totale di **€. 22.000,00**.

Detto importo, che verrà detratto prudenzialmente dal valore di stima, potrà essere soddisfatto anche per eventuali demolizioni parziali (in caso di esito negativo, totale o parziale, della pratica, oltre a quelle già evidenziate).

Vi è anche la possibilità di ottenere una riduzione, se si dimostra che l'abuso è stato commesso in modo involontario o senza dolo, ma non è prevedibile la stessa senza il deposito di una precipua istanza al Comune, che la dovrà vagliare e decidere in merito.

Non è possibile quindi indicare una cifra più esatta, in quanto molte le variabili, stante anche il troppo recente e non pienamente concluso (a livello di interpretazione degli Uffici preposti) panorama normativo, tanto che lo scrivente ha potuto solamente indicare un importo *medio e presuntivo*, per il quale il futuro aggiudicatario deve prendere coscienza delle assunzioni e delle variabili in atto.

Inoltre quanto sopra potrebbe variare in dipendenza dei documenti di corredo che l'Amministrazione richiederà e della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali.

Il tutto si può meglio definire sulla base di un confronto diretto con l'Amministrazione, con l'ausilio di elaborati scrittografici di dettaglio, che al momento non è ovviamente possibile.

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

La *due diligence* edilizia è stata espletata in base alla documentazione edilizia in atti e 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 abbastanza attento, ma comunque 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.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

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

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono

state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si devono poi aggiungere i costi delle previste demolizioni (considerando demolizioni e trasporto in discarica controllata dei materiali di risulta, nonché i campionamenti per l'eternit) di **€. 32.900,00+IVA**, e così per un totale di **€. 40.138,00**, come da preventivo richiesto a ditta specializzata del settore, che si allega unitamente allo stralcio degli articoli normativi sopra citati ed alle norme di Piano ( all. n° **252** ), affinché il futuro aggiudicatario ed un eventuale tecnico di sua fiducia ne possano prendere visione e cognizione.

Di tutto quanto sopra il sottoscritto terrà di conto nella futura stima.

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

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

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

Ovviamente, trattandosi di un intero complesso, non vi sono quote condominiali in arretrato.

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

Non pertinente.

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

Il complesso edilizio, costituito da una struttura ad uso agrituristico composta da più fabbricati e terreni pertinenziali, è posto poco al di fuori dell'abitato di Guardistallo, al quale si accede da due strade bianche vicinali (Strada Vicinale di Sant'Agata e Strada Vicinale Detta), che si dipartono ambedue dalla Strada Provinciale del Poggetto.

La Strada Vicinale Detta si presenta in molti punti stretta e non particolarmente ben tenuta, mentre la Strada Vicinale di Sant'Agata è in buone condizioni e percorribile normalmente.

Il complesso è dotato anche di viabilità interna propria.

Lo stesso è posto in posizione collinare, con i terreni in parte in piano ed in parte in posizione leggermente acclive, con belle viste panoramiche.

Il tutto come meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico generale ( all. n° **253** ).

Come detto in premessa, su un tratto di strada che dalla parte inferiore del complesso porta all'ingresso del ristorante (Part. 5) è stata instaurata una vertenza giudiziaria per confini, sfociata poi in un accordo con sottoscrizione di una servitù di passo.

Per miglior comprensione, oltre a quanto già allegato nella premessa della presente, si allega un rilievo fotografico realizzato durante un sopralluogo posteriore all'apposizione dei picchetti da parte del C.T.U. incaricato dal Tribunale di Livorno, nel quale è meglio visibile il tracciato interessato ( all. n° **254** ).

L'intero complesso, con la posizione dei vari edifici è meglio visibile nell'allegato elaborato grafico generale **Tav. 0** ( all. n° **255** ).

Nel dettaglio, i vari fabbricati sono descrivibili come di seguito esposto.

#### **IMMOBILE N° 1**

Trattasi del fabbricato principale, di vecchia costruzione ma molto ben tenuto, di due piani fuori terra, con struttura portante e tamponamenti in muratura, con solaio in legno e mezzane, con copertura a falde e manto in laterizio, gronde e pluviali in rame.

Lo stesso è composto al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, e camera.

All'esterno trovasi una tettoia, due ripostigli esterno, un forno, un locale caldaia, una carraia ed una concimaia.

Nel resede è presente un altro forno.

Il piano primo è composto da porticato di ingresso, quattro camere, disimpegno, servizio igienico e terrazzo a porticato.

Nella particella di pertinenza è presente una piscina con gazebo e volume tecnico seminterrato.

I pavimenti sono in cotto 30x30, con battiscopa in cotto; la cucina è rivestita in tozzetti in ceramica.

I servizi igienici sono pavimentati in cotto 30x30, con rivestimento in ceramica, dotati di tutti i necessari sanitari in vitreo china e rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionanti, con acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno, con imposte in legno.

Il riscaldamento è fornito da stufe, caminetti e da radiatori in alluminio.

Le pareti interne, salvo alcune porzioni in pietra a vista, sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate, con presenza di alcune microfessurazioni e fenomeni di umidità ascendente al piano terreno.

L'impianto elettrico è in parte fuori traccia.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **256**)

ed elaborato grafico ( all. n° **257** ), ha le seguenti superfici lorde (SEL):

- abitazione piano terreno:	Mq.	86,97
- abitazione piano primo:	Mq.	67,37
- locale caldaia piano terreno:	Mq.	1,51
- forno piano terreno:	Mq.	2,72
- ripostigli esterni piano terreno:	Mq.	4,87
- tettoia piano terreno:	Mq.	9,68
- carraia piano terreno:	Mq.	18,94
- porticati piano primo:	Mq.	8,68
- piscina:	Mq.	90,14
- gazebo piscina.	Mq.	9,36
- volume tecnico piscina:	Mq.	24,19

## IMMOBILE N° 2

Detto fabbricato, di due piani fuori terra, si presenta con struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura a capanna con manto in embrici toscani, gronde e pluviali in rame, solai in legno con mezzane in laterizio e facciate ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ma con molte porzioni con la vernice esfoliata.

Sia all'esterno che all'interno sono presenti fenomeni di microfessurazioni, nonché leggeri fenomeni di umidità ascendente dal sottosuolo per capillarità, nonché limitate infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Il piano terreno, adibito a ristorante, è composto da una originaria carraia, attualmente chiusa con infissi a vetrage ed utilizzata quale sala da pranzo, tre vani adibiti a sala del ristorante, spogliatoio, due antibagni, tre servizi igienici, cucina, un volume tecnico ed una originaria carraia (ora chiusa) utilizzati quali office ed un forno.

I pavimenti sono in cotto 15x30, mentre la cucina è pavimentata in cotto 15x30 ed in gres 30x30, con rivestimento in ceramica 20x20.

I servizi igienici sono pavimentati in cotto 15x30, con rivestimento in tessere da Cm. 4, dotati di tutti i necessari sanitari in vitreo china e rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionanti.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in metallo e legno, con vetrocamera.

Il riscaldamento è fornito da una stufa a pellet e da radiatori in alluminio ed in acciaio a colonna.

In adiacenza al fabbricato sono presenti pergolati e tettoie, nonché, sul resede antistante, un'altra tettoia ed un box in legno, per i quali verrà prevista una rimozione.

Tramite scala esterna, con sottostante ripostiglio, si accede al piano primo, composto da porticato d'ingresso, disimpegno e quattro appartamenti, tutti composti da camera e servizio igienico.

I pavimenti sono in cotto 15x30; i servizi igienici sono pavimentati in cotto 15x30, con rivestimento in tesserine da Cm. 4, dotati di tutti i necessari sanitari in vitreous china e rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionanti.

Il riscaldamento è a GPL, con radiatori in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e dotati di scurini interni.

Sono presenti alcuni fenomeni di condensa.

All'esterno è presente una piscina, con ampia terrazza e pergolato.

Al di sotto della stessa, in piano seminterrato, sono presenti alcuni volumi tecnici, pavimentati in gres 30x30, con infissi esterni in legno e con pareti ad intonaco civile, con presenza di fenomeni di umidità.

E' presente un altro piccolo volume tecnico, con le pareti a grezzo.

E' presente un impianto di smaltimento dei liquami con vasca Imhoff e depuratore.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° **258**) ed elaborato grafico ( all. n° **258** ), ha le seguenti superfici lorde (SEL):

- ristorante:	Mq.	155,74
- carraia:	Mq.	49,90
- pergolato1:	Mq.	40,80
- tettoia 1-2:	Mq.	20,08
- rip. esterno:	Mq.	7,39
- pergolato2:	Mq.	22,72
- box in legno:	Mq.	3,80
- tettoia3:	Mq.	0,52

- appartamenti piano primo:	Mq.	92,86
- porticato:	Mq.	3,82
- piscina:	Mq.	104,47
- terrazza piscina:	Mq.	66,10
- pergolato piscina:	Mq.	29,64
- volume tecnico:	Mq.	71,96

### IMMOBILE N° 3

Detto fabbricato è composto da due locali, un piano seminterrato adibito a deposito barriques ed un piano terreno, originariamente un deposito, ma attualmente trasformato in un monolocale con angolo cottura e servizio igienico.

Il tutto di vecchia costruzione, con struttura portante e tamponamenti in muratura, manto di copertura a capanna con scempiato in legno e mezzane, con sovrastanti embrici toscani, docce e pluviali in rame, solaio interpiano in travetti in cap e tavelloni, facciate ad intonaco civile, debitamente tinteggiate, ma con varie porzioni di tinteggiatura non perfette, con microfessurazioni in alcuni punti.

Il deposito si presenta con portone in legno e pavimento in battuto di cemento.

Il monolocale si presenta pavimentato in cotto 30x30, con battiscopa in cotto.

L'angolo cottura è dotato di piastra elettrica.

Il servizio igienico è pavimentato in cotto 30x30, con rivestimento in ceramica 20x20, dotato di tutti i necessari sanitari in vitreous china e rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° **260**) ed elaborato grafico ( all. n° **261** ), ha le seguenti superfici lorde (SEL):

- monolocale: Mq. 32,42
- deposito: Mq. 29,06

#### **IMMOBILE N° 4**

Capannone agricolo di solo piano terreno, si presenta con struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., solaio di copertura in travetti in cap e tavelloni, con manto in laterizio, gronde e pluviali in rame (parziali) tamponamenti in muratura ed infissi esterni in legno (in non buone condizioni).

Le facciate, ad intonaco, si presentano in non buone condizioni, con presenza sia di microfessurazioni che di fessurazioni di assestamento/cedimento, più rilevanti.

L'interno è al grezzo, con pavimento in cemento e tamponamenti interni privi di intonaco.

Vi è traccia di posa di tubazioni parziali, molto probabilmente per l'inserimento di futuri servizi igienici.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° **262**) ed elaborato grafico ( all. n° **263** ), ha una superficie lorda (SEL) di Mq. 123,37.

#### **IMMOBILE N° 5**

Trattasi di un monoblocco prefabbricato in legno, con copertura a falda con manto in lamiera metallica su pannellatura in legno.

Lo stesso è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico (privo di antibagno) ed ampia tettoia.

Sul resede è presente un piccolo ripostiglio in legno, per il quale è prevista una rimozione.

La pavimentazione è in gres 33x33, con battiscopa in gres.

Il servizio igienico è pavimentato in gres 33x33, con rivestimento in ceramica 20x25, dotato di tutti i necessari sanitari in vitreous china e rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

L'impianto elettrico è su canaletta esterna.

Gli infissi esterni sono in legno, con persiana alla fiorentina in legno.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° **264**) ed elaborato grafico ( all. n° **265** ), ha la seguente superficie lorda

(SEL):

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| - fabbricato:          | Mq. 42,08 |
| - tettoia:             | Mq. 25,26 |
| - ripostiglio esterno: | Mq. 4,00  |

#### ASTE GIUDIZIARIE IMMOBILE N° 6

Trattasi di un castro in materiale precario, praticamente diruto.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° **266**) ed elaborato grafico ( all. n° **267** ), ha una superficie lorda (SEL) di Mq. 38,22.

#### ASTE GIUDIZIARIE IMMOBILE N° 7

Capannone agricolo adibito a rimessa attrezzi ed a cantina per la produzione di vino con spogliatoio e servizio igienico, con antistante carraia.

Lo stesso si presenta con struttura portante in travi e pilastri in cap, con solaio in travetti e pignatte, con copertura a capanna con manto in laterizio, con gronde e pluviali in rame.

Le facciate sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate, con presenza di leggeri fenomeni di umidità ascendente dal sottosuolo.

I pavimenti sono in gres 30x30; la carraia è pavimentata in cemento.

Il servizio igienico è pavimentato in gres 30x30, privo di rivestimento, dotato di tutti i necessari sanitari in vitreous china e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° **268**) ed elaborato grafico ( all. n° **269** ), ha le seguenti superfici lorde (SEL):

- carraia:	Mq. 109,17
- cantina:	Mq. 101,06
- rimessa attrezzi:	Mq. 101,56

### IMMOBILE N° 8

Trattasi di vari manufatti in materiale precario, legno, lamiera, rete metallica, etc., utilizzati quali pollaio, magazzini, etc.

Per gli stessi si deve indicare comunque una demolizione totale.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° **270**) ed elaborato grafico ( all. n° **271** ), ha le seguenti superfici lorde (SEL):

- manufatto A-box in lamiera	Mq. 38,70
- manufatto A-tettoia con pollaio	Mq. 51,03
- manufatto B	Mq. 56,97
- manufatto C	Mq. 29,22
- manufatto D	Mq. 11,25
- manufatto E	Mq. 54,39

### TERRENI

Come detto, il complesso è dotato di vari appezzamenti di terreno, con varie colture in atto ed in parte a prato ed a bosco, con presenza di molte piante ornamentali.

Lo scrivente farà riferimento alla classificazione catastale, in dipendenza di eventuali variazioni colturali non depositate, tanto che avremo:

- Seminativo:	Mq. 43.985
---------------	------------



- Canneto:	Mq.	160
- Bosco Ceduo:	Mq.	5.110
- Seminativo Arborato:	Mq.	10.200
- Vigneto:	Mq.	32.957
- Pascolo Cespugliato:	Mq.	560
- Pascolo:	Mq.	12.219
- Area Rurale:	Mq.	1.070
- Ente Urbano:	Mq.	40

Si precisa che il sottoscritto 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 (fatto salvo per quanto autorizzato), così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..

### **Stima del bene**

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

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani (*Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI)*, *pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti*) definendo il "principio dello

scopo” e cioè che “il valore da stimare dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica...”(C.V. IV edizione, capitolo4, punto1.4) che, come si è visto, in questo caso è triplice.

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

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

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

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

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può 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. Ribaud** – **“ Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima "** – Rivista Genio Rurale – n° **10/67**; **Famularo** – **“ Lezioni di estimo civile e rurale "** – Pag. **45** -Edizioni Italiane – Roma – **1945**- etc.), purchè rientranti in un certo range (di solito 5-10%).

### **Valore di mercato**

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

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione 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 sull'applicazione di principi diversi da quello del valore di mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oltre a queste, parte delle quali si ritrovano comunque nella determinazione del valore di mercato, ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell'interessato all'acquisto di contrattare sul prezzo, l'incertezza delle tempistiche di rilascio dell'immobile se occupato dal debitore ovvero dell'entrata effettiva in possesso rispetto al

saldo del prezzo, le condizioni di rilascio dell'immobile rispetto a quelle visionate, ed altre elencate nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (LG ABI NPL), al capitolo 3.1, punti 3), 4), 5) e 6).

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

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di 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 fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a

supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

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

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach ( MCA ), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto (*confr. M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il*

prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili . pag. 184).

L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima", così per come indicato dal CVI - V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2.

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

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

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

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi 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 dalla trascorsa emergenza Covid, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi degli stessi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, pur se con una maggiore vivacità nel numero delle compravendite.

Nel caso specifico, quanto sopra si deve intendere in linea generale, in quanto il mercato per immobili simili (agriturismi) ne ha risentito in maniera minore (per la presenza di aree esterne, molto apprezzate nel post-Covid), pur se con la maggiore difficoltà di trovare soggetti disposti a corrispondere cifre importanti.

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

L'appetibilità, per la tipologia in esame è però quindi buona, visti i comodi che l'immobile offre, pur considerando la contrazione della facilità con cui vengono elargiti i mutui bancari (come noto dalle pubblicazioni del settore).

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, come sopra detto, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando

sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto<sup>1</sup>.

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

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc., non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie

<sup>1</sup>M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili". (pag. 184).

scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del complesso immobiliare.

L'analisi del mercato immobiliare è stata quindi effettuata sull'intero territorio Comunale e su quelli prossimi del Comune di Guardistallo – con un raggio di 10 chilometri - tramite un portale commerciale (che acquisisce i dati del servizio di Consultazione dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate) per immobili a destinazione agricola o mista, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2023 alla data più aggiornata fornita per la ricerca dal portale (maggio 2025), per unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/10 e miste, con una superficie minima simile, atteso che almeno una parte di tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), e non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, impianti, caratteristiche qualitative, presenza di piscina, etc.).

L'esito però è stato parzialmente negativo in quanto si sono dovute reiterare più volte nel tempo le ricerche, e solo nel breve periodo sono stati trovati due atti di compravendita, dei quali nessuno nel Comune di Guardistallo, le cui caratteristiche non potevano essere comparate direttamente con quella dell'immobile da stimare.

Ritenendo che una stima per confronto possa dare maggiori garanzie ed avendo deciso di scartare il metodo dei costi in quanto questo, oggi, incontra qualche resistenza nel mondo finanziario che non vede con favore una stima che si basi esclusivamente sul procedimento a costo, tanto che la B.C.E. nel fornire linee guida per le banche sui crediti deteriorati, al capitolo 7 - Metodologia di valutazione, punto 7.4.1 - Approccio generale scrive "*In generale, non andrebbero utilizzate valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione attualizzato.*", lo scrivente ha cercato dati anche tra le offerte immobiliari.

L'utilizzo di questi extra-dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS<sup>2</sup> che dalla norma UNI 11612:2015<sup>3</sup>; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi *asking price* non per una determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima con un MCA, ma con un metodo di derivazione statistica per giungere ad una definizione di un valore monoparametrico che però è stato già normalizzato con le caratteristiche non superficiali dell'immobile preso a confronto con quello di riferimento.

Infatti, anche se i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in special modo quelle superficiali, elementi fondamentali per giungere ad un risultato affidabile, l'utilizzo di queste offerte applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire un valore monoparametrico che, per le varie iterazioni dei dati, ha in sé un gradiente di errore più limitato e comunque sempre interno alla tolleranza estimale.

<sup>2</sup>IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. *In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.*”

<sup>3</sup>UNI 11612:2015 - punto 4.1 -Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. *in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (askingprice);*”

La ricerca ha prodotto un iniziale campione di 15 annunci immobiliari, poi ridotti a **13**, in quanto annunci diversi riguardavano lo stesso immobile, come rilevabile dall'allegato elenco dei link ( all. n° **272** ); non si allegano, per motivi di contenimento di costi e dimensioni della presente, le stampe di detti annunci, in quanto visionabili dai relativi link.

A queste offerte sono state aggiunte le due compravendite sopra menzionate, portando quindi il campione a 15 elementi.

Per i rogiti notarili, la cui copia verrà inserita nella busta della documentazione prodotta, si precisa che gli stessi sono distinti presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra al **Part. 3.673/2023** ed al **Part. 2.920/2024**, dovendosi omettere, per la privacy, i dati sensibili.

Il numero del campione può sembrare limitato per l'analisi descrittiva ed inferenziale degli stessi e per lo studio delle relazioni tra variabili, procedimento fondamentale, ma occorre evidenziare che nel settore immobiliare, il campionamento non è casuale ma è orientato verso il segmento di mercato di appartenenza del bene soggetto a stima (subject); questo approccio consente di ottenere un campione omogeneo, caratterizzato da una variabilità ridotta, uno scarto minimo ed una deviazione standard contenuta.

La ricerca delle offerte si è orientata verso strutture simili, con parco e piscina (il cui valore rientra nel contesto del prezzo richiesto); laddove nell'annuncio è presente un terreno agricolo esteso<sup>4</sup>, dal prezzo richiesto nello stesso è stato scorporato dal valore dello stesso<sup>5</sup>, lasciando di pertinenza un'area quale parco a servizio dell'immobile, uguale per gli stessi e per il subject (Mq. 3.400,00).

<sup>4</sup>vedi tabella dati comparabili, prezzi corretti in azzurro – all. n° 274

<sup>5</sup>Il valore è stato ottenuto dalle quotazioni medie dell'“Osservatorio dei valori agricoli – rapporto statistico 2024” – Ed. Exeo, le cui tabelle verranno allegate nella busta della documentazione prodotta.

Le superfici secondarie del subject (ovviamente raggruppate per similitudine) e dei comparabili sono state ragguagliate attraverso dei rapporti mercantili in modo da ottenere la superficie commerciale di ogni immobile, con la precisazione che quelle contenute nei due rogiti reperiti sono state ottenute *scalando* con autocad le planimetrie allegati agli stessi, ottenendo così anche il corretto prezzo *corretto* dei comparabili, come meglio visibile nelle precipue tavole di computo ( all. n° **273** e all. n° **274** ).

Come detto, tali offerte ed in parte le due compravendite, ricavate attraverso un'indagine nei siti specializzati, sono state opportunamente modificate attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato, solo per le offerte, lo sconto medio applicato (verificabile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma o statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, e nel caso specifico del **10%**, considerando la tipologia immobiliare) in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro *subject*, dello stato di manutenzione (ricavabile dalla descrizione degli immobili offerti e dalle fotografie inserite nell'annuncio), del numero dei servizi igienici presenti, degli impianti nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare prezzi di immobili in zone diverse e determinando la differenza tra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sulle quotazioni dell'O.M.I., alla stregua di quanto la stessa Agenzia delle Entrate opera nelle proprie valutazioni con il procedimento del M.O.S.I. quando i comparabili sono ubicati in zone OMI diverse da quella del subject).

I prezzi ricavati così modificati sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione<sup>6</sup> dei dati, svolta con il *criterio dei minimi quadrati*; la verifica di

---

<sup>6</sup>"Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di .... dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente)" - O. Mella, M. Negri, G. Vacchi "Manuale di Estimo Immobiliare - stime con applicazione degli IVS" - Ed. Utet per iniziativa di Geo.Val. Esperti

tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la *devianza spiegata* (variabilità dei dati, interessando i dati stimati e la media dei dati osservati) e la *devianza residua* (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto, cioè tra il dato osservato e quello stimato con la retta di regressione), che viene definito *indice di determinazione*  $R_2$ .

Questo indice varia tra **0** ed **1**, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto (tutti i punti osservati coincidono con la retta di regressione); in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a **0,90**.

Una volta superata la verifica<sup>7</sup>, si è proceduto al calcolo delle variabili  $b_0$  e  $b_1$ , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando  $x = 0$ ) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (prezzo al metro quadro).

Il valore ricavato (prezzo), è dato dall'equazione:

$$\gamma = b_1 + b_0 * x$$

dove  $x$  è la superficie del subject.

Un'ulteriore verifica estimativa del modello di regressione è data dalla determinazione dell'errore percentuale, che nel caso rappresenta il rapporto tra l'errore standard con la media della variabile dipendente (prezzi), che non può superare il **10%** trattandosi di offerte di vendita: nel nostro caso il risultato, una volta scartati gli *outliers* (dati incongrui), è sotto tale soglia, attestandosi al **1,79%**; come da tabella riepilogativa di quanto sopra esposto (all. n° **275**).

<sup>7</sup>I dati acquisiti hanno portato a determinare un  $R_2$  di 0,9882, e quindi più che ottimo.

Andando a svolgere l'equazione sopra indicata, si è ottenuto il valore a metro quadro di superficie commerciale<sup>8</sup>, che nel caso è di **€. 1.627,45** circa, ed un valore finale dell'immobile di **€. 1.602.289,98**, arrotondabile ad **€. 1.600.000,00**, determinato attraverso il rapporto mercantile delle superfici accessorie rispetto a quella principale e comprensivo della piscina, come da tabella che segue:

<b>CRITERIO DEI MINIMI QUADRATI (analisi di regressione)</b>			
VALORI	pendenza della		
	retta $b_1$	€/m <sup>2</sup>	565,78
	intercetta $b_0$	€	1.046.047,17
	variabile esplicativa $x$	m <sup>2</sup>	983,14
	valore interpolato $\tilde{y}$	€	1.602.289,98
ed in cifra tonda		€	<b>€ 1.600.000,00</b>
verifica valore monoparametrico			
	€/mq.	€	1.627,45

A detto valore si deve aggiungere quello dei terreni, per il quale si indicano le seguenti superfici complessive:

- seminativo:	Mq.	43.985
- canneto:	Mq.	160
- bosco ceduo:	Mq.	5.110
- seminativo arborato:	Mq.	10.200
- vigneto:	Mq.	32.957
- pascolo cespugliato:	Mq.	560
- pascolo:	Mq.	12.219
- area rurale:	Mq.	1.070

<sup>8</sup>Data dalla somma della superficie principale con quella delle superfici secondarie rapportate secondo il proprio indice mercantile.

- ente urbano:

Mq. 40

Per la determinazione del valore è stato assunto quello diretto determinato utilizzando il sito dell'Osservatorio dei Valori Agricoli edito da Exeo, come da stampe che si allegano ( all. n° 276 ), con la precisazione che per area rurale, ente urbano e canneto è stato utilizzato quello dell'ordinario, in quanto superfici minime e non coltivate.

Pertanto avremo:

Ha 4,3985 x €/Ha 19.494 =

€. 85.744,36

Ha 0,511 x €/Ha 3.274 =

€. 1.673,01

Ha 1,020 x €/Ha 27.360 =

€. 27.907,20

Ha 3,2957 x €/Ha 29.260 =

€. 96.432,18

Ha 0,056 x €/Ha 2.253 =

€. 126,17

Ha 1,2219 x €/Ha 1.926 =

€. 2.353,38

Ha 0,127 x €/Ha 2.253 =

€. 286,13

**Totale €. 214.522,43**

Pertanto, il valore del complesso sarà di:

€. 1.602.289,98 + €. 214.522,43 = €. **1.816.812,41**

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

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione



dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2015 n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alle singole superfici commerciali, determina un valore di €. 1.627,45 circa al metro quadro.

**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:

- aggiornamento catastale: €. 700,00 + €. 2.500,00;
- sanatoria: €. 22.000,00;
- demolizioni: €. 40.138,00.

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

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

**Detrazione per oneri condominiali**

Sul bene oggetto di esecuzione non sussistono debiti condominiali.

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

€. 1.816.812,41 - €. (700,00+2.500,00+22.000,00+40.138,00) = €. **1.751.474,41**

Arrotondabile ad €. **1.750.000,00**.

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

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

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

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

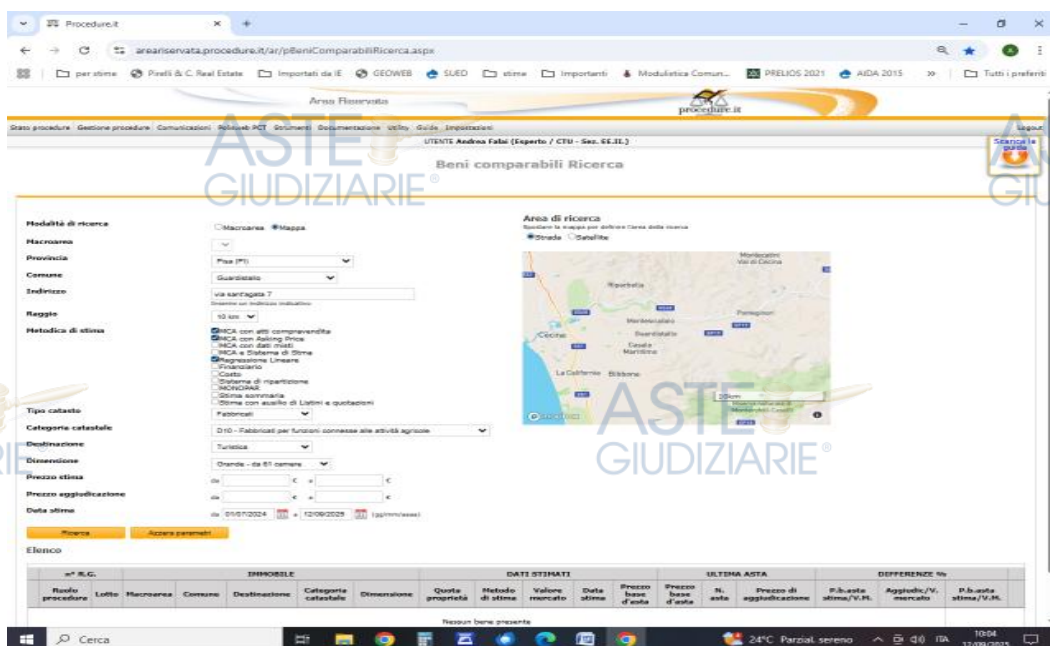
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene,*

*entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".*

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale Procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", il sottoscritto 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..

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 dal sottoscritto.

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° 277 ), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,3139%**.

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

$$\text{€. } 1.574.924,66 - \text{€. } (700,00+2.500,00+22.000,00+40.138,00) = \text{€. } 1.509.586,66$$

Arrotondabile ad **€. 1.510.000,00**.

## Conclusioni

Nella determinazione del valore di cui sopra il sottoscritto ha considerato le caratteristiche del compendio in esame, nonché le sue peculiarità ed i comodi che lo stesso offre.

Data la particolare congiuntura del mercato immobiliare, il sottoscritto 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 **22/09/2025** ( all. n° **278** ).

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

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

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si 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. 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)**



106  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Livorno, li 22 Settembre 2025

**Allegati:**

- n° **01** Decreto di nomina;
- n° **02** Giuramento;
- n° **03** richiesta Tribunale di Livorno;
- n° **04** richiesta Agenzia delle Entrate Livorno;
- n° **05** richiesta Agenzia delle Entrate Pontedera;
- n° **06** e-mail del 02/10/20;
- n° **07** richiesta CDU Comune di Guardistallo;
- n° **08** richiesta di accesso agli atti;
- n° **09** e-mail del 07/02/20
- n° **10** e-mail del 30/01/20
- n° **11** e-mail del 30/01/20
- n° **12** verbale di sopralluogo;
- n° **13** e-mail del 08/02/20;
- n° **14** verbale del 12/02/20;
- n° **15** Provvedimento del 11/03/20;
- n° **16** istanza di proroga;
- n° **17** istanza del 30/04/20;
- n° **18** istanza per autorizzazione aggiornamento catastale;
- n° **19** visto del 21/05/20;
- n° **20** e-mail del 04/05/20;
- n° **21** e-mail del 04/05/20;
- n° **22** e-mail del 07/05/20;



- n° **23** e-mail del 07/05/20;
- n° **24** Provvedimento del 21/05/20;
- n° **25** e-mail del 17/06/20;
- n° **26** e-mail del 17/06/20;
- n° **27** istanza del 18/06/20;
- n° **28** Provvedimento del 01/07/20;
- n° **29** Provvedimento del 30/07/20;
- n° **30** e-mail del 03/08/20;



- n° **31** e-mail del 22/09/20;
- n° **32** e-mail del 22/09/20;
- n° **33** messaggio whatsApp del 23/09/20;
- n° **34** raccomandata del 23/09/20;
- n° **35** raccomandata inesitata;
- n° **36** e-mail del 23/09/20;
- n° **37** e-mail del 23/09/20;
- n° **38** e-mail del 23/09/20;
- n° **39** e-mail del 23/09/20;



- n° **40** istanza di proroga del 23/09/20;
- n° **41** Provvedimento del 23/09/20;
- n° **42** e-mail del 02/10/20;
- n° **43** ricorso per Esecuzione Mobiliare;
- n° **44** whatsApp del 08/10/20;
- n° **45** raccomandata del 09/10/20;
- n° **46** raccomandata inesitata;
- n° **47** e-mail del 08/10/20;



- n° **48** e-mail del 20/10/20;
- n° **49** e-mail del 20/10/20;
- n° **50** verbale del 21/10/20;
- n° **51** e-mail del 23/10/20;



- n° **52** lettera raccomandata del 29/10/20;
- n° **53** whatsapp del 29/10/20;
- n° **54** raccomandata inesitata;
- n° **55** e-mail del 09/11/20;
- n° **56** verbale del 10/11/20;
- n° **57** e-mail del 11/11/20;
- n° **58** e-mail del 11/11/20;
- n° **59** istanza di proroga;

- n° **60** Provvedimento del 30/11/20;
- n° **61** lettera raccomandata del 27/11/20;
- n° **62** whatsapp del 27/11/20;
- n° **63** raccomandata inesitata;
- n° **64** e-mail del 03/12/20;
- n° **65** e-mail del 04/12/20;
- n° **66** verbale del 10/12/20;
- n° **67** e-mail del 10/12/20;

- n° **68** raccomandata del 13/01/21;
- n° **69** whatsapp del 13/01/21;
- n° **70** s.m.s del 13/01/21;
- n° **71** raccomandata inesitata;
- n° **72** ordinanza del 14/01/2021;
- n° **73** verbale del 19/01/21;
- n° **74** e-mail del 20/01/21
- n° **75** istanza del 23/02/21;
- n° **76** Provvedimento del 24/02/21;

- n° **77** lettera raccomandata del 22/03/21;
- n° **78** verbale del 31/03/21;
- n° **79** istanza del 09/04/21;
- n° **80** e-mail del 09/04/21;



- n° **81** Provvedimento del 15/04/21;
- n° **82** verbale del 14/09/21;
- n° **83** e-mail del 24/04/21;
- n° **84** e-mail del 20/07/21;
- n° **85** verbale del 09/03/21;
- n° **86** Disposto del 27/04/21;
- n° **87** relazione Geom. SAVATTERI;
- n° **88** disposto del 22/06/21;

- n° **89** e-mail del 20/07/21;
- n° **90** Provvedimento del 20/07/21;
- n° **91** istanza del 29/07/21;
- n° **92** e-mail del 29/07/21;
- n° **93** verbale del 04/08/21;
- n° **94** Ordinanza del 04/08/21;
- n° **95** relazione del 06/08/21;
- n° **96** istanza del 05/10/21;

- n° **97** Provvedimento del 06/10/21;
- n° **98** e-mail del 18/11/21;
- n° **99** e-mail del 30/11/21;
- n° **100** ordinanza del 15/01/22;
- n° **101** e-mail del 04/02/22;
- n° **102** Ordinanza del 11/03/22;
- n° **103** istanza del 14/03/22;
- n° **104** nota del 14/03/22;
- n° **105** visto agli atti del 10/06/22;

- n° **106** e-mail del 14/03/22;
- n° **107** lettera del 21/03/22;
- n° **108** nota del 02/04/22;
- n° **109** visto del 17/05/22;





- n° **110** lettera del 02/04/22;
- n° **111** lettera del 05/04/22;
- n° **112** visto agli atti del 17/05/22;
- n° **113** verbale di udienza del 17/05/22;
- n° **114** e-mail del 17/05/22;
- n° **115** istanza del 01/10/22;
- n° **116** Ordinanza del 08/10/22;
- n° **117** istanza del 27/01/23;



- n° **118** Ordinanza del 30/01/23;
- n° **119** istanza del 15/05/23;
- n° **120** Ordinanza del 16/05/23;
- n° **121** istanza del 16/10/23;
- n° **122** Ordinanza del 17/10/23;
- n° **123** lettera del 16/10/23;
- n° **124** lettera del 16/10/23;
- n° **125** visto del 17/10/23;



- n° **126** e-mail del 30/11/23;
- n° **127** e-mail del 29/01/24;
- n° **128** e-mail del 29/01/24;
- n° **129** istanza del 14/02/24;
- n° **130** verbale del 15/02/24;
- n° **131** e-mail del 15/02/24;
- n° **132** nota di deposito del 22/02/24;
- n° **133** Provvedimento del 13/04/24;
- n° **134** lettera del 17/04/24;



- n° **135** visto del 24/04/24;
- n° **136** istanza del 15/05/24;
- n° **137** Provvedimento del 16/05/24;
- n° **138** istanza del 15/10/24;





- n° **139** Provvedimento del 21/10/24;
- n° **140** istanza del 27/01/25;
- n° **141** Provvedimento del 28/01/25;
- n° **142** istanza di revoca;
- n° **143** istanza del 08/04/25;
- n° **144** Provvedimento del 09/04/25;
- n° **145** istanza del 09/04/25;
- n° **146** Provvedimento del 10/04/25;



- n° **147** istanza del 26/06/25;
- n° **148** Provvedimento del 21/07/25
- n° **149** foto aerea;
- n° **150** tipo mappale;
- n° **151** istanza di autotutela ;
- n° **152** tipo mappale;
- n° **153** tipo mappale;
- n° **154** DO.C.FA.;



- n° **155** visura storica part. 156;
- n° **156** planimetria catastale part. 156;
- n° **157** visura catastale part. 173-174-175-176-177-178;
- n° **158** planimetriacatastale part. 173-174-175-176-177-178;
- n° **159** visura storica part. 172;
- n° **160** planimetria catastale part. 172;
- n° **161** planimetria catastale pregressa;
- n° **162** visura storica part. 1;
- n° **163** visura storica part. 2;
- n° **164** visura storica part. 3;
- n° **165** visura storica part. 4;
- n° **166** visura storica part. 5;
- n° **167** visura storica part. 9;





- n° **168** visura storica part. 10;
- n° **169** visura storica part. 11;
- n° **170** visura storica part. 14;
- n° **171** visura storica part. 22;
- n° **172** visura storica part. 33;
- n° **173** visura storica part. 34;
- n° **174** visura storica part. 42;
- n° **175** visura storica part. 113;



- n° **176** visura storica part. 114;
- n° **177** visura storica part. 115;
- n° **178** visura storica part. 116;
- n° **179** visura storica part. 118;
- n° **180** visura storica part. 119;
- n° **181** visura storica part. 120;
- n° **182** visura storica part. 123;
- n° **183** visura storica part. 130;



- n° **184** visura storica part. 131;
- n° **185** visura storica part. 157;
- n° **186** visura storica part. 179;
- n° **187** visura storica part. 180;
- n° **188** visura storica part. 12;
- n° **189** estratto di mappa;
- n° **190** foglio di mappa;
- n° **191** fogli di mappa;
- n° **192** certificato di residenza;



- n° **193** certificato Agenzia delle Entrate;
- n° **194** certificato Tribunale di Livorno;
- n° **195** richiesta aggiornamento;
- n° **196** risposta cancelleria;





- n° **197** foto prodotta;
- n° **198** relazione C.T.U.;
- n° **199** relazione C.T.U.;
- n° **200** atto di citazione;
- n° **201** atto costituzione servitù;
- n° **202** stampe ispezioni;
- n° **203** nota di trascrizione;
- n° **204** nota di trascrizione;



- n° **205** atto del 12/09/2003;
- n° **206** nota di trascrizione;
- n° **207** atto del 23/05/2003;
- n° **208** nota di trascrizione;
- n° **209** scrittura privata del 14/07/1999;
- n° **210** scrittura privata del 04/03/1998;
- n° **211** nota di trascrizione;
- n° **212** atto del 28/10/1997;



- n° **213** atto del 16/06/1992;
- n° **214** nota di trascrizione;
- n° **215** atto del 03/12/1984;
- n° **216** pignoramento;
- n° **217** iscrizione ipoteca;
- n° **218** relazione notarile;
- n° **219** relazione tecnica;
- n° **220** elaborati grafici;
- n° **221** deposito finale genio civile;



- n° **222** parere U.S.L.;
- n° **223** Conc. Ed. n° 22/1994;
- n° **224** rinnovo Conc. Ed.;
- n° **225** relazione tecnica;





- n° **226** elaborati grafici;
- n° **227** certificato di influenza sismica;
- n° **228** certificato di influenza sismica;
- n° **229** Conc. Ed. n° 130/2001;
- n° **230** D.I.A. del 2007;
- n° **231** relazione tecnica;
- n° **232** elaborati grafici;
- n° **233** fine lavori;



- n° **234** relazione tecnica;
- n° **235** elaborati grafici;
- n° **236** Conc. Ed. n° 15/2003;
- n° **237** fine lavori;
- n° **238** abitabilità;
- n° **239** D.I.A. del 2003;
- n° **240** verbale di illecito edilizio;
- n° **241** istanza di sanatoria;



- n° **242** foto;
- n° **243** pagamento oblazione;
- n° **244** D.I.A. del 1/2004;
- n° **245** relazione tecnica;
- n° **246** elaborati grafici;
- n° **247** D.I.A. del 12/2005;
- n° **248** relazione tecnica;
- n° **249** elaborati grafici;
- n° **250** mappa d'impianto;



- n° **251** elaborato grafico difformità;
- n° **252** preventivo demolizioni e norme di Piano;
- n° **253** rilievo fotografico generale;
- n° **254** rilievo fotografico servitù;



- n° **255** elaborato grafico TAV. 0;
- n° **256** rilievo fotografico immobile 1;
- n° **257** elaborato grafico TAV. 1;
- n° **258** rilievo fotografico immobile 2;
- n° **259** elaborato grafico TAV. 2;
- n° **260** rilievo fotografico immobile 3;
- n° **261** elaborato grafico TAV. 3;
- n° **262** rilievo fotografico immobile 4;

- n° **263** elaborato grafico TAV. 4;
- n° **264** rilievo fotografico immobile 5;
- n° **265** elaborato grafico TAV. 5;
- n° **266** rilievo fotografico immobile 6;
- n° **267** elaborato grafico TAV. 6;
- n° **268** rilievo fotografico immobile 7;
- n° **269** elaborato grafico TAV. 7;
- n° **270** rilievo fotografico immobile 8;

- n° **271** elaborato grafico TAV. 8;
- n° **272** link comparabili;
- n° **273** tavola dati subject;
- n° **274** tavola dati comparabili;
- n° **275** tavola modello di regressione;
- n° **276** O.V.A. terreni;
- n° **277** tabella deprezzamento;
- n° **278** invio perizia.

#### NOTE A PIE' DI PAGINA

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



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

2 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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

5 IVS 2007 – S.2.

6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach;

