

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 188/2021

PROMOSSA DA BERENICE SPV

contro

XXXXX

- esperto stimatore: **Geom. Andrea FALAI**
- Data Decreto di nomina: **06/08/2024**
- Data trasmissione giuramento: **06/08/2024**
- Data udienza ex 569 cpc: **18/09/2025**

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato unifamigliare terratetto sito in **Comune di Collesalveti (LI), Fraz. Colognole, Loc. Belvedere, Via del Marmigliaio n° 3** (anche indicato come n.c. 3/a), con corte esclusiva ed accessori, con annessi appezzamenti di terreno della superficie catastale di **Mq. 17.440,00**.

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXX
sede	Milano, Via Vittorio Bartelloni n° 2
codice fiscale	XXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	PANTALISSI Giuseppina

Denominazione creditore 2	XXXX
sede	Barletta (BT), Via S. Antonio da Padova n° 33
codice fiscale	XXXXX
Avvocato che lo rappresenta	VITOBELLO Francesca Anna

Denominazione creditore 3	XXXX
sede	Milano, Via Valtellina n° 15/17
codice fiscale	XXXXX
Avvocato che lo rappresenta	TESTA MARCELLI Sara

Denominazione creditore 4	XXXX
Sede	Roma, Via Giuseppe Grezar n° 14
codice fiscale	XXXXX
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	Nessuno
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 2025 al 1999	ATTO compravendita					
	A favore	XXXX				
	notaio	VIGNOLI Valerio	data	19/02/199	repertorio	387
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	08/08/1994	n.	6531

Periodo	ATTO compravendita					
Dal	A favore	XXXX				
1999	notaio	VIGNOLI Valerio	data	28/07/1994	re	32383
al	TRASCRIZIONE					
1994	Ufficio	Livorno	data	08/08/1994	n.	6531

Periodo	ATTO compravendita					
dal	A favore	XXXX				
1994	notaio	MORONE Ettore	data	29/12/198	repertorio	55887
al	TRASCRIZIONE					
1990	Ufficio	Livorno	data	18/01/1990	n.	611

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

Fabbricato principale piano terra e primo:

- la loggia/porticato posta sul fianco destro del fabbricato tamponamento è stata tamponata con infissi in ferro e vetro, con posa in opera di un caminetto (quest'ultimo da considerarsi attività edilizia libera);
- spostamento del vano porta posto tra la sala ed il disimpegno;
- formazione di una piccola parete di contenimento del piatto doccia, relativo al bagno ubicato nella zona notte (piano terreno, lato sinistro);
- nel vano adibito a cucina, si rileva un'altezza minima di Ml. 2,20, mentre nel progetto depositato veniva indicata un'altezza di Ml. 2,30 cm;
- modifiche relative al corrimano e vuoto scala di collegamento tra piano terra e primo;

Modifiche esterne:

- realizzazione di un locale esterno per rimessa attrezzi;
- l'altezza interna del locale tecnico dove è ubicata la caldaia risulta avere un'altezza interna di Ml. 2,45 contro Ml. 2,50 riportata nel progetto depositato (rientrando oggi nelle previste tolleranze);
- eliminazione di una scala esterna di collegamento tra il giardino ed il camminamento laterale al fabbricato, posto in corrispondenza di un piccolo locale seminterrato, ubicato sotto al locale tecnico posto sotto l'area scoperta ubicata in adiacenza alla loggia/porticato;

Piscina:

- ampliamento dell'area esterna pavimentata adibita a solarium;
- piccole modifiche al locale tecnico sia nel dimensionamento in pianta sia nell'altezza interna che allo stato di fatto risulta inferiore all'altezza prevista in progetto di Ml. 2,28 contro Ml. 2,40 di progetto (rientrando oggi nelle previste tolleranze);
- non è stato possibile verificare l'esistenza della vasca di compensazione in quanto lo spazio dove dovrebbe essere ubicata è intercluso e quindi inaccessibile;
- realizzazione di un vano seminterrato, posto in corrispondenza del locale tecnico e posizionato in adiacenza alla piscina, adibito a rimessa attrezzature piscina.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

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	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura
----------------------------------	-----------	--

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile in oggetto è sito in Comune di Collesalveti (LI), Fraz. Colognole, Loc. Belvedere, Via Del Marmigliaio n° 3 (anche indicato come n.c. 3/a) ed è composto da un fabbricato unifamiliare di due piani fuori terra, con annessi accessori ed ampio appezzamento di terreno.

Nel dettaglio il fabbricato è composto al piano terreno da un un ampio vano destinato ad ingresso, due disimpegni, una camera, grande salone (con caminetto), cucina con caminetto, due servizi igienici, ripostiglio ed una loggia/porticato tamponata con infisso in ferro e vetro, dalla quale si accede ad un forno.

Dal salone, mediante una scala in legno (e da altra scala esterna) si accede al piano primo, composto da disimpegno con caminetto, due corridoi di disimpegno, quattro camere, tre servizi igienici, una terrazza ed un ripostiglio sottoscala.

Quali accessori esterni sono presenti un locale tecnico (in cui è ubicato un impianto addolcitore), un altro locale indicato nelle planimetrie catastali precedenti, ma non potuto visionare, una rimessa attrezzi (dall'interno del quale si accede ad un piccolo locale tecnico interrato, dove è ubicato l'impianto di riscaldamento); nella corte è presente una piscina dotata di pavimentazione circostante destinata a solarium, con in adiacenza due locali seminterrati.

Sono presenti inoltre adiacenti terreni agricoli, in parte pianeggianti ed in parte con giacitura acclive, coltivati principalmente ad oliveta, con una porzione dove sono presenti piante da frutto, nonché alberature ornamentali.

VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo	€ 1.150.000,00
Spese	€ 17.200,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Valore di mercato	€ 1.134.800,00

Prezzo base d'asta al lordo	€ 1.015.865,69
Spese	€ 17.200
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0
Prezzo base d'asta	€ 998.665,69

10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

Non pertinente.

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 **06/08/2024** (all. n° **01**) veniva nominato quale Esperto Stimatore per la procedura in oggetto, invitandolo a procedere alle operazioni di stima, anche tenendo conto, ove condivise, delle operazioni e delle verifiche già compiute dal precedente perito stimatore,

- che in data **06/08/2024** il sottoscritto prestava il Giuramento di rito (all. n° **02**);
- che con e-mail del **06/08/2024** (all. n° **03**) il Custode richiedeva disponibilità per l'accesso all'immobile;
- che con e-mail del **06/08/2024** (all. n° **04**) lo scrivente comunicava al Custode che avrebbe visionato i documenti versati nella cancelleria telematica ed avrebbe aggiornato in merito;
- che in data **13/08/2024** lo scrivente depositava richiesta al Tribunale di Livorno per la verifica di procedimenti civili in atti (all. n° **05**);
- che in data **13/08/2024** il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Livorno l'eventuale presenza di contratti di affitto e/o di comodato in essere (all. n° **06**);
- che con e-mail del **14/08/2024** (all. n° **07**) il Tribunale comunicava la pendenza del procedimento n° **1829/2022**, a seguito della quale lo scrivente, con e-mail del **14/08/2024** (all. n° **08**) richiedeva specifica della tipologia di vertenza;

- che con e-mail del **16/08/2024** (all. n° **09**) il funzionario del Tribunale specificava che detto procedimento era costituito da una opposizione alla presente procedura esecutiva;

- che, dietro accordo telefonico con il Custode, veniva concordato sopralluogo sul posto per il **17/12/2024**;

- che in detta data veniva effettuato il sopralluogo di rito, provvedendo ad una visione generale dei luoghi, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, così per come riportato nei relativi verbali (all. n° **10**);

- che con istanza del **21/01/2025** (all. n° **11**) lo scrivente richiedeva una proroga, accolta con Provvedimento del **22/01/2025** (all. n° **12**);

- che lo scrivente, iniziati gli accertamenti per la stima, rilevava la necessità dell'affiancamento di un ausiliario agronomo per la stima dei terreni agricoli e delle coltivazioni in essere, richiesto con istanza del **28/03/2025** (all. n° **13**);

- che con istanza del **05/04/2025** (all. n° **14**) il sottoscritto richiedeva una proroga;

- che con Provvedimento del **08/04/2025** (all. n° **15**) la S.V. Ill.ma concedeva la proroga richiesta e autorizzava la nomina di un ausiliario agronomo, invitando ad individuare un nominativo da sottoporre alla sua approvazione;

- che con nota del **11/04/2025** (all. n° **16**) il sottoscritto comunicava alla S.V. Ill.ma il nominativo dell'agronomo scelto (XXXXX), con autorizzazione del **29/04/2025** (all. n° **17**);

- che con e-mail del **30/04/2025** (all. n° **18**) lo scrivente comunicava all'agronomo scelto il Disposto per la sua nomina;

- che, dietro accordi telefonici con il Custode e con l'ausiliario, veniva concordato sopralluogo per il giorno **14/05/2025**, in occasione del quale l'ausiliario prendeva visione dei luoghi ed assumeva quanto necessario per la

redazione della sua perizia di stima, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° 19), trasmesso al Custode con e-mail del **16/05/2025** (all. n° 20);

- che con e-mail del **19/08/2025** (all. n° 21) lo scrivente trasmetteva al Custode la prevista checklist;

- che lo scrivente proseguiva il proprio operato;

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

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

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

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

QUESITO

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

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 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 solouna 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, averificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3.a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;

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

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

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

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

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

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

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali

domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso; l'esperto è tenuto a fornire una copia dell'elaborato alla cancelleria.

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

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

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

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

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di

giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;*
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;*
- e) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.;*
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo incasso 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 titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

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

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

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

AUTORIZZA

l'esperto:

- *ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti, o del condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31.12.1996 n° 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".*
- *a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore 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 Collesalveti (LI), Fraz. Colognole, Loc. Belvedere, Via Del Marmigliaio n° 3** (anche indicato come n.c. 3/a) ed è composto da un fabbricato unifamigliare di due piani fuori terra, con annessi accessori ed ampio appezzamento di terreno, come meglio visibile nell'allegata foto aerea (all. n° **22**).

La zona in cui è compreso è una piccola frazione posta sulle colline livornese, prettamente a destinazione residenziale, con presenza di vari fabbricati uni/bifamigliari.

Nelle immediate vicinanze (Collesalveti) l'ingresso dell'autostrada Rosignano-Genova e la S.R. 206.

In loco si può godere di una bella vista panoramica.

Data la tipologia di piccola frazione, i servizi pubblici e privati sono molto limitati (nell'abitato del paese non esiste un bar, un ristorante od una farmacia).

Detto immobile è costituito da un fabbricato unifamigliare di due piani fuori terra, di vecchissima costruzione, originario fabbricato rurale, in quanto già presente nella mappa di impianto catastale del 1939 (all. n° **23**) ed

individuato come "Belvedere", ovviamente oggetto di riammodernamenti e ristrutturazione nel corso degli anni.

Lo stesso è circondato da una corte esclusiva a verde (con presenza di piante ornamentali), con accesso carrabile, nella quale sono presenti una piscina con i relativi locali tecnici ed un manufatto rimessa/attrezzi.

All'intorno alcuni appezzamenti di terreno, con presenza di oliveta ed alberature da frutto.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini

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

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

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

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

Lo scrivente ritiene doveroso far presente che dalla perizia del precedente esperto stimatore si rileva che l'immobile in oggetto, dopo il progetto di deruralizzazione è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Foglio **110**, Part. **54**, Cat. **A/8**, Cl. **2[^]**, Vani **17**.

In data **05/12/1991** è stato oggetto di una variazione catastale per frazionamento, venendosi così censite tre unità immobiliari, distinte al Foglio **110**, Part. **54**, Subb. 2,3 e 4, con categoria catastale **A/2**, Cl. **5[^]**, rispettivamente con vani 3, 6,5 e 7,5.

In seguito alla realizzazione della piscina è stato costituito un B.C.N.C. (bene comune non censibile) distinto al Foglio **110**, Part. **54**, Sub. **601** ed un B.C.C. (bene comune censibile), distinto al Foglio **110**, Part. **54**, Sub. **602**, Cat. **D/6**.

Il precedente esperto ha ritenuto, visto lo stato dei luoghi il fabbricato ed il fatto che il fabbricato composto da una sola ed unica unità immobiliare, senza aver reperito presso il Comune una qualsiasi pratica edilizia che costituisse titolo edilizio abilitativo che comprovasse il sopra indicato frazionamento, dietro e previa autorizzazione del Sig. Giudice, di dover ripristinare la situazione catastale precedente, tramite la presentazione di una nuova variazione catastale.

La stessa ha quindi soppresso le unità immobiliari di cui sopra, costituendo una sola unità immobiliare, come da stato di fatto e come da originario stato catastale, attribuendo la stessa categoria e classe originaria.

Il tutto come meglio visibile negli allegati elenco immobili (all. n° **24**) ed elaborato planimetrico (all. n° **25**).

Il fabbricato risulta quindi attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Foglio **110**, Part. **54**, Sub. **603**, Cat. **A/8**, Cl. **2^A**, Vani **17** (Mq. catastali **494**, escluso aree scoperte **Mq. 412**), R.C. €. **4.565,48**, intestato alla **XXXX**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° **26**), e pertanto con intestazione catastale coerente.

Lo stesso ed il relativo resede sono distinti al Catasto Terreni al Foglio **110**, Part. **54**, **Area di Ente Urbano**, **Mq. 4.720,00**, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° **27**).

La relativa planimetria catastale (all. n° **28**) è conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la non rappresentazione di quanto il precedente perito stimatore ha ritenuto oggetto di demolizione per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi e pertanto non riportati nella stessa, al fine di non dover far

redigere una nuova variazione catastale successivamente alla demolizioni dei manufatti abusivi.

Nel caso di una favorevole sanatoria, dovrà essere redatta e depositata una nuova e precipua variazione catastale, con il conseguente esborso per competenze professionali, accessori, diritti e spese vive ipotizzabili in €. **700,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Il terreno è così censito al Catasto Terreni del Comune di Collesalvetti, al Foglio **110**:

- Part. **36, Pascolo**, Cl. **U**, Mq. **1.060**, R.D. **€0,27**, R.A. **€. 0,55**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **29**);
- Part. **53, Seminatoivo**, Cl. **4^A**, Mq. **630**, R.D. **€0,65**, R.A. **€. 0,65**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **30**);
- Part. **113, Seminatoivo Arborato**, Cl. **4^A**, Mq. **11.620**, R.D. **€12,00**, R.A. **€. 9,00**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **31**);
- Part. **115, Seminatoivo**, Cl. **4^A**, Mq. **1.550**, R.D. **€1,60**, R.A. **€. 1,60**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **32**);
- Part. **118, Seminatoivo Arborato**, Cl. **4^A**, Mq. **160**, R.D. **€0,17**, R.A. **€. 0,12**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **33**);
- Part. **119, Seminatoivo Arborato**, Cl. **4^A**, Mq. **1.800**, R.D. **€1,86**, R.A. **€. 1,39**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **34**);
- Part. **120, Vigneto**, Cl. **2^A**, Mq. **410**, R.D. **€2,22**, R.A. **€. 2,01**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **35**);
- Part. **121, Seminatoivo Arborato**, Cl. **3^A**, Mq. **20**, R.D. **€0,07**, R.A. **€. 0,04**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **36**);
- Part. **123, Seminatoivo Arborato**, Cl. **4^A**, Mq. **190**, R.D. **€0,20**, R.A. **€. 0,15**, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° **37**).

E così per un totale di **Mq. 17.440,00**.

L'intestazione catastale è coerente.

Si precisa che la qualità catastale non coincide con le colture presenti sul posto, come meglio verrà specificato nella perizia dell'ausiliario agronomo, in dipendenza di un mancato aggiornamento colturale con il necessario Mod. 26.

Alla presente si allegano l'estratto di mappa (all. n° **38**) con evidenziate le particelle di cui sopra e l'intero foglio di mappa (all. n° **39**).

Stato giuridico e di possesso dell'immobile

Il complesso staggito è di proprietà della **XXXX**, C.F. 01199830496, con sede in Livorno, XXXXX.

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.

Infatti gli edifici rientranti nella categoria catastale A/8 sono da considerarsi come immobili di lusso, tanto che i proprietari di queste abitazioni devono provvedere al pagamento dell'IMU, da corrispondersi al Comune in cui è ubicato l'immobile, senza esenzione anche qualora si tratti dell'abitazione principale.

Come rilevabile dall'allegato certificato dell'Agenzia delle Entrate (all. n° **40**) risulta un contratto di locazione registrato il **18/06/2020** al n° **3.054**, Serie **3T**, scaduto il **31/05/2024**.

Pertanto lo stesso non è attualmente opponibile alla procedura, ed inoltre si deve considerare libero nel suo essere, visto il provvedimento di liberazione emesso dal Sig. Giudice.

Come rilevabile dall'allegato certificato del Contenzioso Civile del Tribunale di Livorno, era pendente un procedimento di opposizione alla presente, in corso al momento della richiesta.

Dato il tempo trascorso lo scrivente in data **22/08/2025** ha richiesto un aggiornamento al funzionario responsabile del Tribunale di Livorno, ricevendo notizia in pari data che detto procedimento definito con Sentenza n° **464/2025** del **28/05/2025**, con declaratoria di inammissibilità dell'opposizione

della XXXX, in contumacia della parte Agenzia delle Entrate-Riscossione (all. n° 41), e quindi non ancora passata in giudicato.

Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo l'immobile in esame era non occupato e, per come sopra detto, lo stesso si deve considerare libero nel suo essere, visto il provvedimento di liberazione emesso dal Sig. Giudice.

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 ostativa.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni

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

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

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

Il sottoscritto ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno un'opportuna verifica di aggiornamento (ricercando gli atti di provenienza), anche se in atti presente relazione notarile, alla quale fare comunque pieno riferimento, oltre che a quanto già indicato nella precedente relazione.

Per comodità si riepiloga comunque il tutto.

Alla presente si allegano quindi le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati (all. n° 42), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI -

Part. 2.909-2.910 Ord. 1.666-1.667 del 01/03/1999

Atto del notaio Valerio VIGNOLI del **19/02/1999**, Rep. n° **38.731**, Racc. n° **9.459**, registrato a Livorno il **10/03/1999** al n° **969**, con il quale:

In primo luogo

XXXXX vendeva alla **XXXX** il seguente bene immobile:

a) appartamento ad uso abitazione posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", avente accesso da via del Marmigliaio, numero civico 3/a, piano terreno, composto di tre vani, cucina ed accessori, fra cui una terrazza ed un forno, al vigente catasto urbano al Foglio 110, Part.

54, Sub. 2;

b) appartamento ad uso abitazione posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", avente accesso da via del Marmigliaio, numero civico 3/a, piano terreno, composto di un vano, cucina ed accessori, al vigente catasto urbano al Foglio 110, Part. 54, Sub. 3.

In secondo luogo

XXXXX vendeva alla **XXXX** il seguente bene immobile:

a) appartamento ad uso abitazione posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", avente accesso da via del Marmigliaio, numero civico 3/a, piano primo, composto di quattro vani, cucina ed accessori, fra cui una terrazza, al vigente catasto urbano al Foglio 110, Part. 54, Sub. 4;

b) appezzamento di terreno agricolo circostante il fabbricato posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", via del Marmigliaio, della superficie complessiva di circa Ha. 1.93.70, al vigente catasto terreni al Foglio 110, Partt. 36, 53, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121 e 123.

Le parti si danno atto che esiste una corte a comune fra i tre appartamenti distinta al catasto urbano nel Foglio 110, dalla Part. 54, Sub. 1, la quale si trasferisce nella società acquirente.

Alla presente si allega copia di tale atto (all. n° 43).

Part. 6.531 Ord. 9.811 del 08/08/1994

Atto del notaio Valerio VIGNOLI del **28/07/1994**, Rep. n° **32.383**, Racc. n° **6.424**, registrato a Livorno il **11/08/1994** al n° **2.482**, con il quale:

In primo luogo

la XXXXX vendeva a XXXXX il seguente bene immobile:

- a) appartamento ad uso abitazione posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", avente accesso da via del Marmigliaio, numero civico 3/a, piano terreno, composto di tre vani, cucina ed accessori, fra cui una terrazza ed un forno, al vigente catasto urbano al Foglio 110, Part. 54, Sub. 2;
- b) appartamento ad uso abitazione posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", avente accesso da via del Marmigliaio, numero civico 3/a, piano terreno, composto di un vano, cucina ed accessori, al vigente catasto urbano al Foglio 110, Part. 54, Sub. 3.

In secondo luogo

la XXXXX vendeva a XXXXX il seguente bene immobile:

- a) appartamento ad uso abitazione posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", avente accesso da via del Marmigliaio, numero civico 3/a, piano primo, composto di quattro vani, cucina ed accessori, fra cui una terrazza, al vigente catasto urbano al Foglio 110, Part. 54, Sub. 4;
- b) appezzamento di terreno agricolo circostante il fabbricato posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", via del Marmigliaio, della superficie complessiva di circa Ha. 1.93.70, al vigente catasto terreni al Foglio 110, Partt. 36, 53, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121 e 123.

Le parti si danno atto che esiste una corte a comune fra i tre appartamenti distinta al catasto urbano nel Foglio 110, dalla Part. 54, Sub. 1, la quale si trasferisce pro-quota negli acquirenti.

La vendita delle unità immobiliari urbane è soggetta ad IVA.

Alla presente si allega copia di tale atto (all. n° 44).

Part. 9.342 Ord. 15.296 del 18/12/1991

Atto del notaio Francesco ALFIERI del 11/12/1991, Rep. n° 71.194, Racc. n° 17.452, con il quale:

In primo luogo

la XXXXX cedeva a titolo di permuta a
omissis

In secondo luogo

XXXXX cedeva a titolo di permuta alla XXXXX il seguente bene immobile:

- appezzamento di terreno di forma triangolare posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località Marmigliaio, della superficie catastale di Mq. 190, al vigente catasto terreni al Foglio 110, Part. 123.

Alla presente si allega copia di tale atto (all. n° 45).

Part. 7.190 Ord. 11.855 del 09/10/1991

Atto del notaio Valerio VIGNOLI del **03/10/1991**, Rep. n° **26.936**, Racc. n° **4.846**, con il quale la XXXXX vendeva alla XXXXX il seguente bene immobile:

- fabbricato ad uso abitazione posto in comune di Collesalveti, frazione Colognole, località "Belvedere", avente accesso da via del Marmigliaio, numero civico 3, composto di loggia, quattro vani, servizi ed accessori al piano terreno e di quattro vani, servizi ed accessori al piano primo, con circostante terreno avente una superficie complessiva di Mq. 22.150 o quanti siano perché venduto a corpo, nella quale superficie è compresa però anche la porzione di terreno coperta dal suddetto fabbricato.

Al catasto urbano: Foglio 110, Part. 54.

Al catasto terreni: Foglio 110, Partt. 36, 53, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121 e 122.

Vendita soggetta ad IVA.

Alla presente si allega la copia di tale atto (all. n° 46).

Part. 611 Ord. 772 del 18/01/1990

Atto del notaio Ettore MORONE del **29/12/1989**, Rep. n° **55.887**, Racc. n° **7.988**, con il quale la XXXXX apportava e conferiva alla XXXXX il seguente bene immobile:

- in Livorno: omissis;

- in Collesalveti (Livorno), località Colognole, via del Marmigliaio, compendio immobiliare, formato da fabbricato ad uso foresteria e terreni pertinenziali, riportato al N.C.T. al Foglio 110, Part. 36, 53, 54, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121 e 122, mentre i fabbricati sono censiti al N.C.E.U. al Foglio 1110, Part. 54.

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

Part. 3.438 Ord. 5.385 del 07/06/1969

Atto d'obbligo redatto dal notaio Francesco ALFIERI del **06/06/1969**, Rep. n° **499**, Racc. n° **106**, con il quale **XXXXX**, proprietaria del podere denominato "Bellavista" sito in Collesalveti, Loc. Colognole, per acquisto con scrittura privata autenticata dal notaio Lamberto RICCETTI in data 18/02/1969, registrata a Livorno il 19/02/1969 al n° 5.100, Mod. 2°, censito al catasto al Foglio 110, Partt. 2, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 50, 51, 52, 53, 75, 1 in parte e 35 in parte, 122, vista la pratica n° 11/69 in corso per lavori di restauro e miglioria da apportare alla casa colonica, vincolava permanentemente a destinazione agricola l'appezzamento di terreno descritto in premessa, della superficie di Ha. 6.54.70, destinazione che non potrà essere in alcun modo variata senza il benessere del Comune di Collesalveti si impegnava, asservimento riguardante la superficie necessaria a rispettare il rapporto massimo, tra il volume del fabbricato e la superficie del suolo, contenuto in mc. 0,03 per metro quadrato di superficie, come da P.R.G. approvato.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 48).

N.d.R: lo scrivente ha riportato anche questo atto, in quanto citato nei contratti sopra trascritti, ma è da ritenersi superato con il progetto di deruralizzazione del 1983, indicato nel precipuo paragrafo.

Part. 12.139 Ord. 18.136 del 21/11/2017

Scrittura privata autenticata dal notaio Mario MICCOLI in data **14/11/2017**, Rep. n° **50.819**, Racc. n° **24.968**, registrata a Livorno il **20/11/2017** al n°

10.173, Mod. **1T**, per contratto di locazione ultranovennale per finalità
tivistica, interessante l'immobile in oggetto, tra la **XXXX** e la .

Alla presente si allega la copia di detto atto (all. n° **49**).

N.d.R. lo scrivente ha riportato anche questo contratto, in quanto citato nella
relazione notarile in atti, ma è doveroso precisarsi che lo stesso è stato risolto
per morosità con sfratto convalidato dal Tribunale di Livorno, G.I. Dott.ssa
Emilia GRASSI in data **10/03/2022**, nell'ambito del procedimento R.G. n°
684/2022.

Part. 11.848 Ord. 17.132 del 28/09/2021

Pignoramento immobiliare a favore della **XXXX** e contro la **XXXX** sul
complesso immobiliare di cui alla presente, indicato con i dati catastali
pregressi, antecedenti all'aggiornamento effettuato dal precedente esperto
stimatore.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **50**).

- ISCRIZIONI -

Part. 599 Ord. 2.631 del 18/02/2011

Iscrizione di ipoteca per mutuo fondiario per **€. 1.600.000,00** a favore della
CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATOspa contro la **XXXX**, quale terzo
datore di ipoteca, con debitore non datore la **XXXXX**, sul complesso
immobiliare di cui alla presente, indicato con i dati catastali pregressi,
antecedenti all'aggiornamento effettuato dal precedente esperto stimatore.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° **51**).

Part. 1.182 Ord. 7.834 del 10/06/2013

Iscrizione di ipoteca legale per **€. 193.007,10** a favore di **XXXXX** e contro la
XXXX, sul solo fabbricato urbano di cui alla presente, indicato con i dati

catastali pregressi, antecedenti all'aggiornamento effettuato dal precedente esperto stimatore.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° 52).

A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Lo scrivente ha richiesto in data **20/08/2025** il necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n° 53), onde verificare la zonizzazione di Piano.

Detta richiesta è stata protocollata al Prot. n° **18.895** del **21/08/2025** (all. n° 54).

Dallo stesso (all. n° 55) è possibile evincere che il complesso è distinto nel Regolamento Urbanistico vigente in Area Agricola Residuale, mentre nel Piano Strutturale vigente in Territorio Rurale – UTOE 5 - Le Parrane, Crocino, Colognole.

Sono presenti i seguenti vincoli:

Partt. 36-115-118-123: nessun vincolo;

Partt. 53-119: Area di interesse archeologico – grado 1 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio, in parte;

Partt. 113: Fascia di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade, Area di interesse archeologico – grado 1 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio, in parte;

Partt. 121: Fascia di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade, in parte e Area di interesse archeologico – grado 1 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio, per intero;

Part. 120: Area di interesse archeologico – grado 1 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio, per intero;

- Part. 54: Area di interesse archeologico – grado 1 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio, in parte.

Sulle Partt. 119 e 120 è presente il vincolo idrogeologico, in parte.

Nel Piano Operativo adottato tutte le particelle sono comprese nell'Ambito E7 - Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale.

Visto quanto sopra, è evidente che i terreni in esame non hanno alcuna suscettività edificatoria residenziale.

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile

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

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);
- analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche;
- analisi della documentazione ante 1967;
- verifica delle tavole progettuali;
- incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali.

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

Il tutto, come da indicazioni della S.V. Ill.ma, utilizzando quanto già prodotto dal precedente esperto stimatore.

Dagli accertamenti effettuati è scaturito che il fabbricato è di vecchissima costruzione (ante 1939), tanto che è impossibile rinvenire presso l'archivio comunale l'originario progetto di costruzione.

Dalla lettura dei rogiti notarili sopra citati è emersa la pratica n° 11/69, non indicata dal precedente esperto stimatore, che è da intendersi comunque ininfluente, in quanto la dizione *restauro e miglioria da apportare* non è detto che implichi ampliamenti volumetrici, ed inoltre il fabbricato assume la sua principale conformazione con un progetto di deruralizzazione.

Infatti la stessa è stata effettuata mediante il deposito della pratica edilizia n° **50/83** (all. n° **56**), della quale si allegano:

- richiesta di deruralizzazione alla Associazione Intercomunale n° 13 (all. n° **57**);
- approvazione del piano di utilizzazione (all. n° **58**);
- relazione tecnica (all. n° **59**);
- visto di deposito pratica Genio Civile (all. n° **60**);
- relazione tecnica strutturale (all. n° **61**);
- certificato di conformità pratica Genio Civile (all. n° **62**);
- elaborato grafico stato attuale (all. n° **63**);
- elaborato grafico stato di progetto (all. n° **64**);
- elaborato grafico schema smaltimento (all. n° **65**).

E' stata quindi rilasciata la concessione edilizia n° **73** del **24/11/1983** (all. n° **66**), che veniva successivamente volturata con concessione edilizia n° **2** del **09/01/1985** (all. n° **67**).

Veniva quindi presentata con Prot. n° 3.154 del **08/03/1985** una variante in corso d'opera, della quale si allegano:

- relazione tecnica (all. n° **68**);
- deposito variante al Genio Civile (all. n° **69**);
- visto di deposito al Genio Civile (all. n° **70**);
- certificato di deposito al Genio Civile (all. n° **71**);

- certificato di rispondenza Genio Civile (all. n° **72**);
- elaborato grafico stato attuale (all. n° **73**);
- elaborato grafico stato di progetto (all. n° **74**).

E' stata quindi rilasciata la concessione edilizia n° **11** del **22/01/1986** (all. n° **75**).

Con lettera del **04/11/1989** (all. n° **76**) veniva comunicata la regolarità del sistema di smaltimento delle acque reflue.

Con lettera del **07/12/1989** (all. n° **77**) la U.S.L. n° 13 comunicava il nulla-osta al rilascio dell'abitabilità.

Veniva quindi rilasciato il certificato di abitabilità n° **17** del **12/06/1990** (all. n° **78**).

Successivamente è stata presentata una D.I.A. con Prot. n° **20.668** del **31/10/2002**, distinta come Pratica n° **390/2002**, per la costruzione della piscine (all. n° **79**).

Di tale pratica si allegano alla presente:

- dichiarazione Legge n° 46/90 (all. n° **80**);
- relazione tecnica (all. n° **81**);
- asseveramento conformità impianto fognario (all. n° **82**);
- pratica Genio Civile (all. n° **83**);
- visto di deposito Genio Civile (all. n° **84**);
- dichiarazione esecuzione impianto elettrico (all. n° **85**);
- rilievo fotografico (all. n° **86**);
- elaborato grafico Tav. 1 (all. n° **87**);
- elaborato grafico Tav. 2 (all. n° **88**);
- elaborato grafico Tav. 2 con volume tecnico (all. n° **89**);
- elaborato grafico Tav. 3 (all. n° **90**).

Nel proseguo è stata presentata una S.C.I.A. in sanatoria con Prot. n° **6.274** del **01/04/2002**, distinta come Pratica n° **187/2002** (all. n° **91**), riguardante la

regolarizzazione di alcune opere difformi relative alla costruzione della piscine.

Di tale pratica si allegano la relazione tecnica (all. n° **92**) ed i relativi elaborate grafici (all. n° **93**).

Dall'esame di quanto sopra con lo stato di fatto, è possibile rilevare le seguenti difformità, già rilevate dal precedente esperto stimatore:

Fabbricato principale piano terra e primo:

- la loggia/porticato posta sul fianco destro del fabbricato tamponamento è stata tamponata con infissi in ferro e vetro, con posa in opera di un caminetto (quest'ultimo da considerarsi attività edilizia libera);
- spostamento del vano porta posto tra la sala ed il disimpegno;
- formazione di una piccola parete di contenimento del piatto doccia, relativo al bagno ubicato nella zona notte (piano terreno, lato sinistro);
- nel vano adibito a cucina, si rileva un'altezza minima di Ml. 2,20, mentre nel progetto depositato veniva indicata un'altezza di Ml. 2,30 cm;
- modifiche relative al corrimano e vuoto scala di collegamento tra piano terra e primo;

Modifiche esterne:

- realizzazione di un locale esterno per rimessa attrezzi;
- l'altezza interna del locale tecnico dove è ubicata la caldaia risulta avere un'altezza interna di Ml. 2,45 contro Ml. 2,50 riportata nel progetto depositato (rientrante oggi nelle previste tolleranze);
- eliminazione di una scala esterna di collegamento tra il giardino ed il camminamento laterale al fabbricato, posto in corrispondenza di un piccolo locale seminterrato, ubicato sotto al locale tecnico posto sotto l'area scoperta ubicata in adiacenza alla loggia/porticato;

Piscina:

- ampliamento dell'area esterna pavimentata adibita a solarium;

- piccole modifiche al locale tecnico sia nel dimensionamento in pianta sia nell'altezza interna che allo stato di fatto risulta inferiore all'altezza prevista in progetto di Ml. 2,28 contro Ml. 2,40 di progetto (rientrante oggi nelle previste tolleranze);
- non è stato possibile verificare l'esistenza della vasca di compensazione in quanto lo spazio dove dovrebbe essere ubicata è intercluso e quindi inaccessibile;
- realizzazione di un vano seminterrato, posto in corrispondenza del locale tecnico e posizionato in adiacenza alla piscina, adibito a rimessa attrezzature piscina.

Le difformità di cui sopra sono state riportate nell'elaborato grafico redatto dal precedente esperto stimatore (all. n° **94**).

Per le stesse il precedente esperto stimatore ha assunto dichiarazione per la datazione (all. n° **95**), indicata nel **2002** e nel **2014**.

Dette datazioni sono compatibili con lo stato dei luoghi, la tipologia realizzativa e lo stato d'uso.

Per tali difformità il precedente esperto stimatore ha indicato sia una sanatoria che una rimessa in pristino, ma la sua perizia è stata redatta prima della promulgazione del D.L. n° 69/2024 (cosiddetto Decreto Salva-Casa), convertito in Legge n° 105/2024.

Con lo stesso alcune modifiche possono essere regolarizzate in quanto rientranti nelle previste tolleranze oppure rientranti nell'attività edilizia libera (es: paretina nel servizio igienico, caminetto).

Vi sono però ampliamenti di superficie, e quindi anche volumetrici e non (i locali di servizio della piscina sono interrati, e quindi da valutarsi), che possono rientrare, per lo meno in parte, nell'Art. 34bis, con una copertura fino a circa Mq. 9,00.

Per le eccedenze si deve sfruttare il disposto dell'Art. 36bis, comma 5, ovviamente previo confronto con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Collesalveti, il cui esito è al momento ovviamente non prevedibile.

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), si ritiene di dover assumere l'importo massimo indicato di €. 10.328,00, 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 **€. 16.500,00**.

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).

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 esatta, in quanto molte le variabili, stante anche il troppo recente e non pienamente concluso 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 scritti grafici 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 (visto il Decreto "Salva Casa" attualmente in itinere).

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.

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro (il complesso non costituisce bene strumentale societario e non è stato costruito/ristrutturato entro i previsti cinque anni) 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

Come rilevabile la proprietà è unica, e pertanto non è costituito un condominio.

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

Non pertinente.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato unifamigliare ed indipendente, come detto sito in **Comune di Collesalveti (LI), Fraz. Colognole, Loc. Belvedere, via del Marmigliaio n° 3** (indicato anche come n° 3/a), disposto su due piani principali, con vari annessi ed ampia area di pertinenza, dove è ubicata una piscina pertinenziale, oltre ad ampio terreno agricolo circostante,

con buona porzione pianeggiante ed in parte acclive, delimitato con recinzione costituita da paletti in ferro e rete, come meglio visibile nell'allegata foto aerea (all. n° **96**).

Il tutto come meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico generale degli esterni (all. n° **97**).

Dal tutto si gode di una bella vista panoramica sulla vallata sottostante, come meglio visibile nello specifico rilievo fotografico (all. n° **98**).

L'accesso alla proprietà è consentito da un cancello carrabile (con servomeccanismo) posto sulla via principale, dal quale si diparte un viale in terra battuta con ghiaino, delimitato da alberature (per lo più cipressi).

Detto fabbricato si presenta con struttura portante in muratura, facciate in pietra a vista con inserimento di incatenamenti e con presenza di limitate microfessurazioni, solai in legno e mezzane in cotto, copertura a falde con manto in embrici toscani (con alcuni elementi smossi), con aggetto in mezzane, gronde e pluviali in rame, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Nel dettaglio il fabbricato è composto al piano terreno (a cui si accede da un portoncino in legno posto sul prospetto principale, bisognoso di un intervento di manutenzione) da un un ampio vano destinato ad ingresso, due disimpegni, una camera, grande salone (con caminetto), cucina con caminetto (con rottura della vetrage che costituisce la porta di accesso), due servizi igienici, ripostiglio ed una loggia/porticato tamponata con infisso in ferro e vetro (con caminetto e con rottura di una piccolo parte della vetratura), dalla quale si accede ad un forno.

Dal salone, mediante una scala in legno, si accede al piano primo (con altro accesso con imperiale in legno (danneggiato nella parte inferiore), mediante una scala esterna in muratura posta in adiacenza alla facciata principale del

fabbricato, sotto la quale è presente un piccolo ripostiglio sottoscala (con la porta in legno rotta nella parte inferiore con presenza di supporti metallici per sorreggere il ballatoio sovrastante), composto da disimpegno con caminetto, due corridoi di disimpegno, quattro camere, tre servizi igienici ed una terrazza.

In adiacenza al fabbricato vi sono ampie zone pavimentate in cotto, da una delle quali (laterale destra), mediante una scala, si accede alla quota inferiore del giardino, dove è presente un locale tecnico (pavimentato in parte in gres 7,5x15 ed in parte in cemento, con le pareti ed il soffitto in non perfette condizioni), in cui è ubicato un impianto addolcitore.

Sotto a tale locale è indicato nelle planimetrie catastali precedenti un altro piccolo vano tecnico, per il quale non è stato possibile accedere, sia per l'avvenuta demolizione di una scaletta esterna che dal giardino inferiore consentiva l'accesso all'area dove è posto il suddetto locale, sia per la folta vegetazione che ne impediva un'ispezione in sicurezza.

Per detto motivo, non potendo verificare direttamente se sempre esistente, lo scrivente non l'ha rappresentato graficamente.

Da altra porzione piastrellata posta nella parte posteriore del fabbricato, si giunge ad un manufatto, adibito quale rimessa attrezzi, dall'interno del quale si accede ad un piccolo locale tecnico interrato, dove è ubicato l'impianto di riscaldamento.

Nella corte di pertinenza è stata realizzata una piscina dotata di pavimentazione circostante destinata a solarium, con in adiacenza due locali seminterrati ai quali si accede dalla quota più bassa del giardino adiacente l'area occupata dalla stessa, dove nel locale più piccolo sono ubicati gli impianti che servono al funzionamento e mantenimento della piscina, mentre il secondo locale è adibito al deposito delle attrezzature ed arredi complementari all'uso della piscina.

Gli accessori esterni sono meglio visibili nell'allegato rilievo fotografico (all. n° 99).

Gli adiacenti terreni, in parte pianeggianti ed in parte con giacitura acclive, sono coltivati principalmente ad oliveta, con una porzione dove sono presenti piante da frutto, con più precisa disamina da parte dell'ausiliario agronomo nella precipua perizia, a cui si rimanda.

Si allega comunque un rilievo fotografico delle piantumazioni (all. n° **100**).

Il precedente perito stimatore ha indicato che la proprietà ha riferito della presenza di un pozzo artesiano, per il quale non ha potuto verificarne la consistenza ed il funzionamento.

Il piano terreno è pavimentato parte in cotto 30x30 e parte in cotto 15x30, con battiscopa a tinteggio, in non perfette condizioni in quanto molte piastrelle presentano la superficie superiore degradata, forse per imbibizione di umidità ascendente dal sottosuolo.

La cucina è pavimentata in cotto 30x30 (con alcuni elementi sollevati), con rivestimento in ceramica 20x20.

Il piano primo è pavimentato in cotto 15x30 e presenta i soffitti a vista, costituiti da orditura principale e secondaria con travi e travicelli in legno, con interposte mezzane a vista.

La terrazza è pavimentata in cotto.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in ceramica 20x20, con sanitari in vitreous china e rubinetterie in acciaio inox, in buono stato e, ad un esame visivo e speditivo, funzionanti.

Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno, dotati di scurini interni e persiane alla fiorentina in legno; gli infissi esterni della cucina sono in metallo.

Le pareti interni sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate, con presenza di alcune microfessurazioni; nel salone sono presenti degli archi in mattoni e colonne a faccia vista.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a pellet per la produzione di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, con radiatori in ghisa; è presente una

seconda caldaia a gas GPL, utilizzata solo per la produzione di acqua calda sanitaria (l'unità immobiliare è dotata di serbatoio interrato per il deposito di gas GPL); nelle camere sono installati dei climatizzatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

Sono presenti inoltre addolcitore ed impianto di allarme.

Il tutto è da considerarsi nel complesso in normale stato di manutenzione.

Quanto sopra è meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico (all. n° **101**).

Il locale magazzino esterno si presenta con struttura in legno (in parte appoggiata su pareti in muratura), copertura in embrici in laterizio, pavimento in pietra ed infissi in plexiglas.

La piscina si presenta con un ampio solarium perimetrale.

I locali seminterrati posti in adiacenza alla piscina si presentano con copertura piana, solaio e struttura principale in cemento, con porzioni delle pareti in muratura.

Il fabbricato principale e gli accessori limitrofi, meglio visibili nell'allegato elaborato grafico (all. n° **102**), hanno la seguente superficie lorda (SEL):

- abitazione piano terreno	Mq. 223,06
- abitazione piano primo	Mq. 169,26
- pianerottolo	Mq. 3,02
- terrazzo	Mq. 8,12
- ripostiglio sottoscala	Mq. 3,02
- loggia/portico verandato	Mq. 40,70
- forno	Mq. 15,61
- rimessa attrezzi	Mq. 37,44
- locale tecnico interrato	Mq. 5,24
- locale tecnico	Mq. 29,80

La piscina e gli accessori limitrofi, meglio visibili nell'allegato elaborato grafico (all. n° **103**), hanno la seguente superficie lorda (SEL):

- piscina	Mq. 127,46
-----------	-------------------

- locale interrato

Mq. 46,05

- locale tecnico piscina

Mq. 11,34

Confini: proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, salvo se altri e più precisi.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa, le distanze tra confini/edifici e la superficie dei terreni, 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..

Il tutto in quanto non previsto dal quesito.

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

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

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 obbiettivamente 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. Ribaudò – "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 Italiani¹ 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 costrizione²”.

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal “ Codice delle Valutazioni Immobiliari³”.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie”⁴ 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

mercato⁵ 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 mercato⁶, quello finanziario⁷ e quello dei costi⁸, 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 estimativo); 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 (case di pregio con ampi spazi esterni) ne ha risentito in maniera minore, 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 e la zona offrono, 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 confronto¹.

¹M. 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).

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

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

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc., non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il 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 Collesalveti – 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 (gennaio 2025), per unità immobiliari censite nelle categorie catastali A/2, A/7 e A/8 con una superficie minima di mq. 250, 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, ecc.), come meglio visibile nell'allegato schema (all. n° **104**).

L'esito però è stato negativo in quanto sono stati trovati 14 atti di compravendita, dei quali nessuno nel Comune di Collesalveti, le cui caratteristiche non potevano essere comparate con quella dell'immobile da stimare, tanto che si ritiene di non allegare le relative stampe, in quanto non pertinenti.

Ritenendo che una stima per confronto possa dare maggiore 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 tra le offerte immobiliari.

L'utilizzo di questi extra-dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS² che dalla norma UNI 11612:2015³; 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.

La ricerca ha prodotto un iniziale campione di 20 annunci immobiliari, poi ridotti a **13**, in quanto annunci diversi riguardavano lo stesso immobile e due di essi lo stesso subject (tra l'altro inserito in pubblicità da molto tempo, con

²IVS 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.*”

³UNI 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 (asking price);*”

aggiornamento del maggio 2025), come rilevabile dall'allegato elenco dei link (all. n° **105**); non si allegano, per motivi di contenimento di costi e dimensioni della presente, le stampe di detti annunci, in quanto visionabili dai relativi link.

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 ville e casali isolati, unifamiliari, con parco e piscina (il cui valore rientra nel contesto del prezzo richiesto); laddove nell'annuncio è presente un terreno agricolo esteso⁴, il prezzo richiesto nell'annuncio è stato scorporato dal valore dello stesso⁵, lasciando di pertinenza un'area quale parco a servizio dell'immobile.

Le superfici secondarie del subject e dei comparabili sono state ragguagliate attraverso dei rapporti mercantili in modo da ottenere la superficie commerciale di ogni immobile, ottenendo così anche il corretto prezzo *corretto* dei comparabili, come meglio visibile nelle precipue tavole di computo (all. n° **106** e all. n° **107**).

Come detto, tali offerte, ricavate attraverso un'indagine nei siti specializzati, sono state opportunamente modificate attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio applicato (verificabile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma o statistiche pubblicate da Banca d'Italia in

⁴vedi tabella dati comparabili, prezzi corretti in azzurro – all. 107

⁵Il valore è stato ottenuto dalle quotazioni medie dell'“Osservatorio dei valori agricoli – rapporto statistico 2024” – Ed. Exeo.

collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, e nel caso specifico del **5%**, 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 offerti così modificati sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione⁶ dei dati, svolta con il *criterio dei minimi quadrati*; la verifica di 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**.

⁶"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

Una volta superata la verifica⁷, 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:

$$y = b_1 + b_0 * x$$

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 **15%** trattandosi di offerte di vendita: nel nostro caso il risultato, una volta scartati gli *outliers* (dati incongrui), è sotto tale soglia, attestandosi al **9,15%**; come da tabella riepilogativa di quanto sopra esposto (all. n° **108**).

Andando a svolgere l'equazione sopra indicata, si è ottenuto il valore a metro quadro di superficie commerciale⁸, che nel caso è di **€. 1.950,00** circa, ed un valore finale dell'immobile di **€. 1.129.163,10**, arrotondabile ad **€. 1.130.000,00**, determinato attraverso il rapporto mercantile delle superfici accessorie rispetto a quella principale e comprensivo della piscina, come da tabella che segue:

⁷I dati acquisiti hanno portato a determinare un R_2 di 0,9659, e quindi più che ottimo.

⁸Data dalla somma della superficie principale con quella delle superfici secondarie rapportate secondo il proprio indice mercantile

CRITERIO DEI MINIMI QUADRATI (analisi di regressione)				
VALORI	pendenza della retta	b_1	€/m ²	862,27
	intercetta	b_0	€	628.752,60
	variabile esplicativa	x	m ²	580,34
	valore interpolato	\tilde{y}	€	1.129.163,10
ed in cifra tonda			€	€ 1.130.000,00
verifica valore monoparametrico				
			€/mq.	€ 1.947,14

A detto valore si deve aggiungere quello individuato dall'ausiliario agronomo per i terreni, come da sua perizia (all. n° 109), per **€. 22.000,00.**

Pertanto, il valore totale dell'immobile sarà di:

$$\text{€. 1.130.000,00} + \text{€. 22.000,00} = \text{€. 1.152.000,00}$$

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 €. 1.950,00 circa al metro quadro.

Si precisa che non è possibile effettuare un confronto con i valori medi dell'O.M.I. in quanto per detta zona non è presente la categorie ville e villini.

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, con detrazione dell'importo computato di €. **17.200,00.**

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene staggito non sussistono debiti condominiali.

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

€. 1.152.000,00 - €. 17.200,00= €. **1.134.800**

Stima del valore base d'asta

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

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

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

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 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.

[illegible]

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

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

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

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

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

Pertanto, dall'allegata tabella (all. n° **110**), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,4934%**, per quanto riguarda il valore del fabbricato, oltre a quello dei terreni di cui alla perizia dell'ausiliario agrono del **12,227%**, e così per un valore complessivo di €. 1.015.865,69, arrotondabile ad **€. 1.015.900,00**.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame, detratte le spese per la regolarizzazione edilizia, sarà di:

€. (996.555,62 + 19.310,07) - €. 17.200,00= **€. 998.665,69**

Arrotondabile ad **€. 998.700,00**.

Conclusioni

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

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

Lo scrivente però deve far rilevare, dato che trattasi di un lotto unico costituito da un immobile di una certa rilevanza, con un impegno economico rilevante per il futuro aggiudicatario, che il bacino di utenza che potrà partecipare al precipuo esperimento d'asta sarà più limitato rispetto alle aste di immobili *normali*.

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 lettera raccomandata A.R. ed e-mail pec del **25/08/2025** (all. n° **111**).

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

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



Geom. Andrea FALAI
Certificato N° 17/Rev. 03
UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016



Livorno, li 26 Agosto 2025

Allegati:

- n° **01** decreto di nomina
- n° **02** verbale di Giuramento
- n° **03** e-mail del 06/08/24;
- n° **04** e-mail del 06/08/24;
- n° **05** richiesta Tribunale di Livorno;
- n° **06** richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° **07** e-mail del 14/08/24;
- n° **08** e-mail del 14/08/24;
- n° **09** e-mail del 16/08/24;
- n° **10** verbale di sopralluogo;
- n° **11** istanza di proroga;

- n° 12 Provvedimento del 22/01/25;
- n° 13 istanza per ausiliari;
- n° 14 istanza di proroga;
- n° 15 Provvedimento del 22/01/25;
- n° 16 comunicazione indicativo agronomo;
- n° 17 autorizzazione del 29/04/25;
- n° 18 e-mail del 30/04/25;
- n° 19 verbale di sopralluogo;

- n° 20 e-mail del 16/05/25;
- n° 21 invio checklist;

- n° 22 foto aerea;
- n° 23 mappa di impianto;
- n° 24 elenco immobili;
- n° 25 elaborato planimetrico;
- n° 26 visura catastale;
- n° 27 visura catastale;

- n° 28 visura catastale;
- n° 29 visura catastale;
- n° 30 visura catastale;
- n° 31 visura catastale;

- n° 32 visura catastale;
- n° 33 visura catastale;
- n° 34 visura catastale;
- n° 35 visura catastale;

- n° 36 visura catastale;
- n° 37 visura catastale;
- n° 38 estratto di mappa;
- n° 39 foglio di mappa;
- n° 40 certificato Agenzia delle Entrate;

- n° 41 certificato Tribunale di Livorno;
- n° 42 stampe ispezioni;
- n° 43 atto del 19/02/99;
- n° 44 atto del 28/07/94;
- n° 45 atto del 11/12/91;
- n° 46 atto del 03/10/91;
- n° 47 nota di trascrizione;
- n° 48 nota di trascrizione;

- n° 49 locazione atto novennale;
- n° 50 pignoramento;
- n° 51 iscrizione di ipoteca;
- n° 52 iscrizione di ipoteca;
- n° 53 richiesta CDU;
- n° 54 relata protocollazione;
- n° 55 certificato di destinazione urbanistica;
- n° 56 pratica edilizia;

- n° 57 richiesta deruralizzazione;
- n° 58 approvazione piano di utilizzazione;
- n° 59 relazione tecnica;
- n° 60 deposito Genio Civile;
- n° 61 relazione tecnica strutturale;
- n° 62 certificato di conformità Genio Civile;
- n° 63 elaborato grafico stato attuale;
- n° 64 elaborato grafico stato di progetto;
- n° 65 elaborato grafico schema smaltimento;

- n° 66 concessione edilizia;
- n° 67 concessione edilizia;
- n° 68 relazione tecnica;
- n° 69 deposito variante al Genio Civile;

- n° **70** visto di deposito;
- n° **71** certificato di deposito;
- n° **72** certificato di rispondenza;
- n° **73** elaborato grafico stato attuale;
- n° **74** elaborato grafico stato di progetto;
- n° **75** concessione edilizia;
- n° **76** dichiarazione smaltimento acque reflue;
- n° **77** comunicazione U.S.L. n° 13;

- n° **78** abitabilità;
- n° **79** D.I.A. del 2002;
- n° **80** dichiarazione Legge 46/90;
- n° **81** relazione tecnica;
- n° **82** asseverazione;
- n° **83** pratica Genio Civile;
- n° **84** deposito Genio Civile;
- n° **85** dichiarazione impianto elettrico;

- n° **86** rilievo fotografico;
- n° **87** elaborato grafico tav. 1;
- n° **88** elaborato grafico tav. 2;
- n° **89** elaborato grafico tav. 2 con volume tecnico;
- n° **90** elaborato grafico tav. 3;
- n° **91** S.C.I.A. in sanatoria;
- n° **92** relazione tecnica;
- n° **93** elaborati grafici;
- n° **94** elaborato grafico difformità;

- n° **95** dichiarazione per datazione abusi;
- n° **96** foto aerea;
- n° **97** rilievo fotografico generale esterno;
- n° **98** rilievo fotografico vista panoramica;

- n° **99** rilievo fotografico accessori esterni;
- n° **100** rilievo fotografico piantumazioni;
- n° **101** rilievo fotografico interni;
- n° **102** elaborato grafico immobile principale e accessori;
- n° **103** elaborato grafico piscina e locali adiacenti;
- n° **104** schema ricerca comparabili;
- n° **105** elenco comparabili;
- n° **106** computo superfici subject;
- n° **107** computo superfici e prezzi comparabili;
- n° **108** tabella modello di regressione;
- n° **109** perizia ausiliario agronomo;
- n° **110** tabella deprezzamento;
- n° **111** 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.; EVS 2020 - EVS2 , tra gli altri il valore equo, il valore speciale, il valore di investimento, il valore cauzionale, il valore assicurabile, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach;

